

**UCHWAŁA NR .....**  
**RADY MIASTA KOŁOBRZEG**  
z dnia ..... 2025 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego  
części obszaru miasta Kołobrzeg - Uzdrowisko Wschód dla działki nr 16/6  
położonej w obrębie 6**

Na podstawie art. 20 ust. 1 oraz art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130, 1907 i 1940) Rada Miasta Kołobrzeg uchwala, co następuje:

**§ 1.** Zgodnie z uchwałą Nr VI/75/24 Rady Miasta Kołobrzeg z dnia 18 września 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obszaru miasta Kołobrzeg - Uzdrowisko Wschód dla działki nr 16/6 położonej w obrębie 6, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Kołobrzeg przyjętego uchwałą Nr XXXIV/446/13 Rady Miasta Kołobrzeg z dnia 12 czerwca 2013 r. w sprawie uchwalenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Kołobrzeg i zmienionego uchwałami Rady Miasta Kołobrzeg Nr XLI/631/18 z dnia 27 marca 2018 r., Nr XXXIV/478/21 z dnia 30 marca 2021 r., Nr XXXVI/529/21 z dnia 26 maja 2021 r., Nr XLIX/698/22 z dnia 30 marca 2022 r., Nr III/20/24 z dnia 19 czerwca 2024 r. oraz Nr VI/79/24 z dnia 18 września 2024 r., uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części obszaru miasta Kołobrzeg - Uzdrowisko Wschód dla działki nr 16/6 położonej w obrębie 6, o powierzchni ok. 0,1961 ha, oznaczonej na rysunku planu w skali 1:500 stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały, zwany dalej "planem".

**§ 2.** Integralnymi częściami niniejszej uchwały są:

- 1) załącznik nr 1 - rysunek miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego opracowany w skali 1:500;
- 2) załącznik nr 2 - wyrys ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Kołobrzeg dla obszaru objętego planem;
- 3) załącznik nr 3 - rozstrzygnięcie sposobu realizacji zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasad ich finansowania;
- 4) załącznik nr 4 - dane przestrzenne miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

**§ 3. 1.** Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granice obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające teren, pokrywające się z granicami obszaru objętego planem;
- 3) linie zabudowy nieprzekraczalne;
- 4) symbol literowy terenu.

2. Oznaczenia graficzne na rysunku planu niewymienione w ust. 1 mają charakter informacyjny.

**§ 4.** 1. Ilekroć w niniejszej uchwale jest użyte pojęcie lub określenie:

- 1) dach płaski – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połąci dachowych nie większym niż 12°;
- 2) nieprzekraczalna linia zabudowy – należy przez to rozumieć linię ograniczającą obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie obiektów budowlanych; linia ta nie dotyczy: fundamentów, obiektów małej architektury, obiektów liniowych, sieci i urządzeń technicznych oraz sieci uzbrojenia terenu;
- 3) teren - należy przez to rozumieć wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi obszar oznaczony symbolem literowym, któremu zostało przypisane przeznaczenie.

2. Pojęcia i określenia użyte w uchwale, a niezdefiniowane w niniejszym paragrafie, należy rozumieć zgodnie z obowiązującymi przepisami.

**§ 5.** Obszar objęty planem znajduje się w granicach:

- 1) pasa ochronnego brzegu morskich wód wewnętrznych, na obszarze którego obowiązują zasady ujęte w formie nakazów i zakazów zawarte w przepisach odrębnych;
- 2) strefy „A” ochrony uzdrowiskowej, w której obowiązują zasady ujęte w formie nakazów i zakazów zawarte w przepisach odrębnych;
- 3) terenu górniczego "Kołobrzeg" i obszaru górniczego "Kołobrzeg II" dla wód leczniczych, na których obowiązują zasady ujęte w formie nakazów i zakazów zawarte w przepisach odrębnych;
- 4) obszaru chronionego krajobrazu "Koszaliński Pas Nadmorski", w którym obowiązują zasady ujęte w formie nakazów i zakazów zawartych w przepisach odrębnych;
- 5) obszaru Natura 2000 "Trzebiatowsko-Kołobrzesci Pas Nadmorski", w którym obowiązują zasady ujęte w formie nakazów i zakazów zawarte w przepisach odrębnych.

**§ 6.** 1. Na obszarze objętym planem:

- 1) nakazuje się:

- a) lokalizowanie zabudowy zgodnie z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy oznaczonymi na rysunku planu,
- b) realizowanie wszelkich niezbędnych dla prawidłowego funkcjonowania miasta obiektów i urządzeń, a w szczególności: komunikacji drogowej, w tym wewnętrznej, pieszej, pieszo-jezdnej, pieszo-rowerowej i rowerowej z zastosowaniem uniwersalnego projektowania i racjonalnych usprawnień przede wszystkim dla osób ze szczególnymi potrzebami;

2) zakazuje się:

- a) prowadzenia inwestycji w sposób mogący spowodować naruszenie walorów krajobrazowych,
- b) lokalizowania:
  - nadziemnych przewodów i linii sieci infrastruktury technicznej,
  - przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego dopuszczonych planem,
  - działalności mogącej prowadzić do przekroczenia dopuszczalnych wielkości oddziaływania na środowisko przez wytwarzanie hałasu, wibracji, pól elektromagnetycznych, zanieczyszczania powietrza czy gleby lub w znaczący sposób wpłynąć na jakość i zasoby wód leczniczych i solanek,
  - barakozów, obiektów kontenerowych nie związanych z infrastrukturą techniczną, wolnostojących a także blaszanych budynków garażowych, gospodarczych, garażowo-gospodarczych i gospodarczo-garażowych,
- c) realizowania fundamentów w sposób naruszający zasoby i jakość wód leczniczych i solanek,
- d) tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu,
- e) podziału istniejącej działki z zastrzeżeniem ust. 2;

3) dopuszcza się:

- a) lokalizację:
  - ciągów pieszych, rowerowych lub pieszo-rowerowych oraz dojść i dojazdów,
  - przewodów i urządzeń infrastruktury technicznej,
- b) realizację przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko pod warunkiem, że przeprowadzona ocena oddziaływania na środowisko wykaże brak znaczącego negatywnego wpływu na środowisko i ochronę przyrody, za wyjątkiem inwestycji celu publicznego.

2. Zakaz podziału istniejącej działki nie dotyczy wydzielen pod obiekty i/lub urządzenia infrastruktury technicznej oraz wydzielen w celach: określonych przepisami odrębnymi, powiększenia sąsiedniej nieruchomości lub regulacji granic między sąsiadującymi nieruchomościami.

**§ 7. 1.** Na obszarze objętym planem:

1) nie przewiduje się modernizacji, rozbudowy czy budowy systemów infrastruktury technicznej w zakresie należącym do zadań własnych gminy;

2) dopuszcza się:

a) realizowanie wszelkich niezbędnych dla prawidłowego funkcjonowania miasta obiektów i urządzeń, a w szczególności: obiektów obsługi technicznej, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej w tym: sieci i obiektów infrastruktury związanej z obronnością państwa i ochroną przeciwpowodziową, telekomunikacyjnej, stacji transformatorowych, przepompowni ścieków, urządzeń wodnych i melioracji, zieleni urządzonej i izolacyjnej, komunikacji drogowej, w tym wewnętrznej, pieszej, pieszo-jezdnej, pieszo-rowerowej i rowerowej, w sposób niekolidujący z innymi ustaleniami planu i przepisami odrębnymi,

b) budowę nowych oraz likwidację, utrzymanie, remont, przebudowę i rozbudowę istniejących obiektów, urządzeń i sieci infrastruktury technicznej, z zachowaniem przepisów odrębnych oraz parametrów określonych w ust. 3, nie ograniczając rozwiązań zamiennych projektowanej infrastruktury technicznej, w tym o innych, niż określone w ust. 3 parametrach wynikających z nowych technologii, pod warunkiem zapewnienia właściwej obsługi infrastrukturą techniczną.

3. Dla indywidualnych rozwiązań infrastruktury technicznej obowiązują ustalenia:

1) w zakresie systemu zaopatrzenia w wodę nakazuje się zaopatrzenie w wodę z ujęcia wody Bogucino-Rościęcino w gminie Kołobrzeg współpracującego z ujęciem wody Bagicz w gminie Ustronie Morskie na cele:

a) socjalno-bytowe siecią wodociągową, poprzez jej przebudowę i rozbudowę o średnicach nie mniejszych niż DN 100,

b) przeciwpożarowe z sieci wodociągowej poprzez hydranty uliczne zapewniające wydajność i ciśnienie wody przewidziane przepisami odrębnymi;

2) w zakresie systemu odprowadzenia ścieków nakazuje się odprowadzenie ścieków komunalnych do oczyszczalni ścieków w Korzystnie w gminie Kołobrzeg systemem sieci kanalizacji grawitacyjno-tłocznej, poprzez jego przebudowę i rozbudowę o średnicach nie mniejszych niż:

a) DN 200 dla sieci kanalizacji grawitacyjnej,

b) DN 63 dla rurociągów tłocznych;

3) w zakresie systemu odprowadzenia wód opadowych i roztopowych:

a) nakazuje się:

- stosowanie rozwiązań zwiększających zdolność retencyjną terenu, w tym nawierzchni przepuszczalnych oraz innych rozwiązań terenowych służących retencji i infiltracji wód opadowych,
  - odprowadzenie nadmiaru wód opadowych i roztopowych z obiektów i urządzeń służących retencjonowaniu i zagospodarowaniu wód opadowych w ilości nie przekraczającej 12.0 l/(s·ha) do miejskiej sieci kanalizacji deszczowej, poprzez jej przebudowę i rozbudowę o średnicach nie mniejszych niż DN 300,
  - oczyszczanie wód opadowych i roztopowych przed wprowadzeniem ich do odbiornika, z terenów parkingów i dróg, w przypadkach wskazanych w przepisach odrębnych,
- b) dopuszcza się wykorzystanie wód opadowych nie wymagających oczyszczania w granicach własnego terenu do nawadniania zieleni oraz do innych potrzeb gospodarczych;
- 4) w zakresie systemu zaopatrzenia w energię elektryczną nakazuje się zasilanie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej prowadzonej na poziomie średnich i niskich napięć wyłącznie w postaci podziemnych sieci kablowych lub z lokalnych źródeł, w tym produkujących energię z odnawialnych źródeł energii, stanowiących mikroinstalacje;
- 5) w zakresie systemu zaopatrzenia w gaz nakazuje się zaopatrzenie do celów bytowych, grzewczych, technologicznych ze stacji redukcyjno-pomiarowej I° siecią gazową, poprzez jej przebudowę i rozbudowę o średnicach nie mniejszych niż DN 63;
- 6) w zakresie systemu zaopatrzenia w ciepło:
- a) nakazuje się: zaopatrzenie w ciepło z miejskiej centralnej ciepłowni siecią ciepłowniczą, poprzez jej przebudowę i rozbudowę o średnicach nie mniejszych niż DN 2x100 i/lub w oparciu o realizację lokalnych i/lub indywidualnych źródeł ciepła realizowanych z zastosowaniem urządzeń wykorzystujących paliwa niepowodujące ponadnormatywnego zanieczyszczenia powietrza,
  - b) dopuszcza się realizację systemów grzewczych wykorzystujących odnawialne źródła energii,
  - c) zakazuje się lokalizacji elektrowni wiatrowych i biogazowych;
- 7) w zakresie infrastruktury telekomunikacyjnej nakazuje się przyłączenie do istniejących i projektowanych sieci lub bezprzewodowych systemów telekomunikacyjnych;
- 8) w zakresie gospodarki odpadami:
- a) nakazuje się:
    - wywóz odpadów zgodnie z gminną gospodarką odpadami,

- zbieranie odpadów komunalnych i niebezpiecznych w sposób selektywny,
  - tymczasowe składowanie odpadów, przed ich wywozem na składowisko odpadów komunalnych, w miejscu ich powstawania,
  - zbieranie odpadów zanieczyszczonych substancjami ropopochodnymi w miejscu ich powstawania, w szczelnych, specjalnie oznakowanych pojemnikach, ustawionych na szczelnej nawierzchni,
- b) zakazuje się składowania odpadów, prowadzenia odzysku lub unieszkodliwiania odpadów.

**§ 8.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **UZ-UT** o powierzchni ok. 0,1961 ha ustala się:

- 1) przeznaczenie: teren usług zdrowia i opieki społecznej lub usług turystyki;
- 2) zasady zagospodarowania:
  - a) zakład i urządzenia lecznictwa uzdrowiskowego, budynki hotelowe i pensjonatowe;
  - b) dopuszcza się:
    - zieleni towarzyszącą, obiekty małej architektury, a także obiekty i urządzenia towarzyszące, w tym urządzenia budowlane,
    - lokalizację infrastruktury technicznej,
  - c) zakazuje się: grodzenia terenu od strony przyległej, leżącej poza obszarem planu drogi publicznej ul. Przesmyk,
  - d) linie zabudowy: nieprzekraczalne, zgodne z rysunkiem planu,
  - e) wskaźnik nadziemnej intensywności zabudowy: nie mniej niż 0,1 i nie więcej niż 1,6,
  - f) udział powierzchni zabudowy: nie większy niż 25%,
  - g) udział powierzchni biologicznie czynnej: nie mniejszy niż 65%,
  - h) wysokość zabudowy: nie może przekraczać 20,0 m n.p.m.,
  - i) geometria dachów: dachy płaskie, w tym w formie tarasów i/lub dachów zielonych (stropodachów oraz innych powierzchni zapewniających naturalną wegetację roślin);
- 3) obsługę komunikacyjną poprzez dojścia i dojazd bezpośrednio z leżącej poza terenem planu przyległej drogi publicznej gminnej ul. Przesmyk;
- 4) realizację miejsc do parkowania, w tym przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, na działce budowlanej w granicach terenu, na jej powierzchni i/lub w garażu, w tym podziemnym, w liczbie nie mniejszej niż odpowiednio:
  - a) 1 miejsce do parkowania na każdą jednostkę mieszkalną/pobytową,

- b) 1 miejsce do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową na każde rozpoczęte 10 miejsc do parkowania;
- 5) w zakresie infrastruktury i gospodarki odpadami zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 7 ust. 3 pkt 1-8 niniejszej uchwały;
- 6) w zakresie ochrony przed hałasem kwalifikację terenu do strefy ochronnej "A" uzdrowiska;
- 7) stawkę służącą naliczaniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 30,0%.

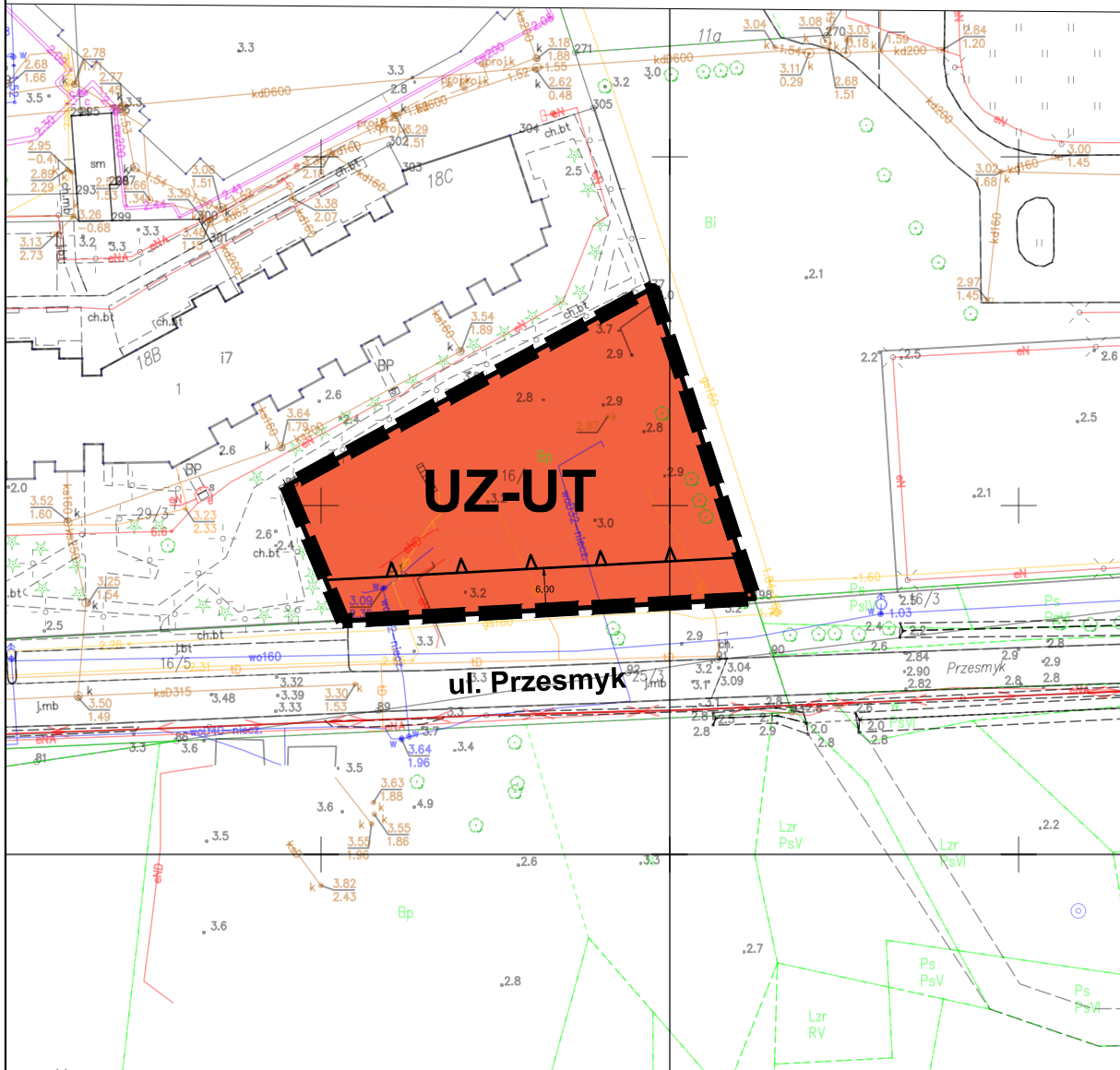
**§ 9.** Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Kołobrzeg.

**§ 10.** Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia jej w Dzienniku Urzędowym Województwa Zachodniopomorskiego.



Załącznik nr 1  
do Uchwały Nr .....  
Rady Miasta Kołobrzeg  
z dnia .....

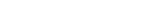
## Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części obszaru miasta Kołobrzeg - Uzdrowisko Wschód dla działki nr 16/6 położonej w obrębie 6



### OZNACZENIA:



GRANICE OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM



LINIE ROZGRANICZAJĄCE TEREN, POKRYWAJĄCE SIĘ  
Z GRANICAMI OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM

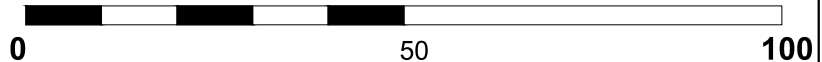


LINIE ZABUDOWY NIEPRZEKRACZALNE



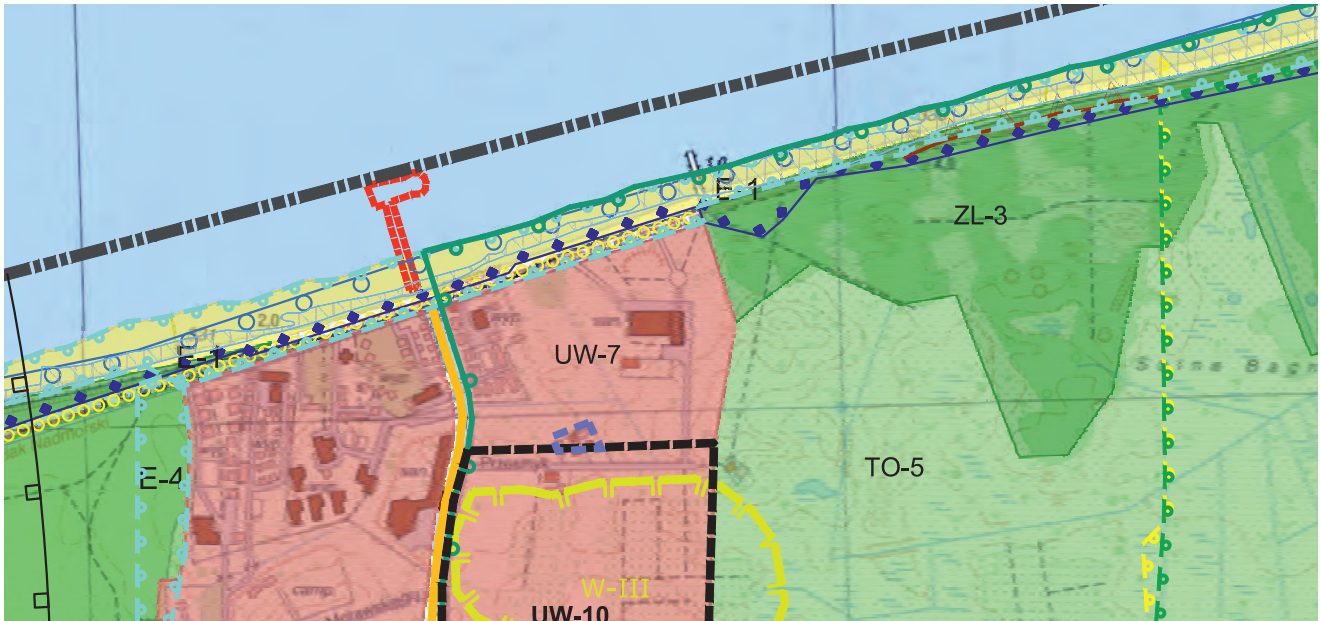
TEREN USŁUG ZDROWIA I POMOCY SPOŁECZNEJ  
LUB USŁUG TURYSTYKI

**SKALA 1:500**



Układ współrzędnych 2000

Rysunek sporządzono z wykorzystaniem urzędowej kopii mapy zasadniczej  
wydanej z Państwowego Zasobu Geodezyjnego i Kartograficznego  
Starosty Kołobrzęskiego - Wydziału Geodezji i Gospodarki Nieruchomościami



## WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA KOŁOBRZEG

SKALA 1:10 000

	Tereny rolne		Granica pasa technicznego
	Tereny plaż i wydm		Granica pasa ochronnego
	Tereny leśne i zieleni wysokiej - nieurządzonej		Granica obszaru chronionego krajobrazu
	Tereny otwarte o przewadze zieleni niskiej - nieurządzonej		Granice obszarów NATURA 2000 o nazwie: - Trzebiatowsko - Kołobrzezki Pas Nadmorski PLH320017 - Dorzecze Parsęty PLH320007
	Tereny zieleni parkowej - urządzonej		Strefy ochrony archeologicznej
	Tereny ogrodów działkowych		Granica strefy bezpośredniej ochrony konserwatorskiej "A"
	Tereny ochrony zdrowia		Granica strefy pośredniej ochrony konserwatorskiej "B"
	Tereny o przewadze funkcji usługowo-sportowej i rekreacyjnej		Granica strefy ochrony ekspozycji "E"
	Tereny cmentarza		Granice portu morskiego zgodnie z rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 12 lipca 2005 r. w sprawie ustalenia granicy portu morskiego w Kołobrzegu od strony lądu
	Tereny kopalni borowiny		Udokumentowane złoża kopalni torfu leczniczego
	Tereny o przewadze funkcji uzdrowiskowej z dopuszczeniem funkcji hotelowej. Istnieje możliwość uzupełnienia terenu o inne funkcje towarzyszące zgodnie z wymogami strefy ochrony uzdrowiskowej "A"		Udokumentowane złoża kopalni wód leczniczych
	Tereny o przewadze zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami towarzyszącymi		Granica obszaru zdegradowanego
	Tereny o przewadze zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i apartamentowej z dopuszczeniem funkcji hotelowej i pensjonatowej		Granica obszaru rewitalizacji
	Tereny o przewadze zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami towarzyszącymi		<b>Granice stref ochronnych terenu zamkniętego</b>
	Tereny o przewadze zabudowy mieszkaniowo-usługowej centrów z dopuszczeniem funkcji hotelowej i pensjonatowej		Ciągi piesze
	Tereny o przewadze zabudowy mieszkaniowej rezydencjalnej z usługami towarzyszącymi		Linie rozgraniczające drogi
	Tereny o przewadze funkcji usługowej		Istniejący i projektowany, główny, zewnętrzny układ komunikacyjny miasta
	Tereny o przewadze funkcji produkcyjnej, składowo-magazynowej i portowej wraz z obiektami infrastruktury		Podstawowy układ komunikacyjny
	Tereny zabudowy wysokiej		Parkingi buforowe
	Tereny obiektów infrastruktury technicznej		<b>Inne tereny i obiekty wskazane w opracowaniu</b>
	Teren dopuszczalnego zakresu inwestycji odbudowy "Morskiego Oka"		Kłify
	Tereny proponowane pod molo		Wały przeciwsztormowe i przeciwpowodziowe
	Tereny zamknięte		Przejścia piesze nadziemne/podziemne
	Obszary, na których mogą być sytuowane obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m <sup>2</sup>		Proponowane pomniki przyrody
	Granica użytku ekologicznego "Ekopark Wschodni"		Ujęcia wierconych wód mineralnych/otwory sołanek
	Granica projektowanego rezerwatu przyrody (orientacyjna)		Punkty widokowe
	Granica projektowanego użytku ekologicznego (orientacyjna)		Granica administracyjna miasta Kołobrzeg
	Prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi wysokie - raz na 10 lat (10%)		<b>Granice terenów objętych zmianami Studium</b>
	Prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi średnie (od strony morza i morskich wód wewnętrznych oraz od strony rzeki Parsęty) - raz na 100 lat (1%)		<b>GRANICE OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM</b>
	Prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi niskie (od strony morza oraz od strony rzeki Parsęty) - raz na 500 lat (0,2%)		
	Obszary narażone na zalanie w przypadku uszkodzenia/zniszczenia wałów przeciwsztormowych i przeciwpowodziowych		

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr .....  
Rady Miasta Kołobrzeg  
z dnia ..... 2025 r.  
Zalacznik4.gml

**Dane przestrzenne miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego**

## Uzasadnienie

Przedmiotem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obszaru miasta Kołobrzeg - Uzdrowisko Wschód dla działki nr 16/6 położonej w obrębie 6, zainicjowanego uchwałą Nr VI/75/24 Rady Miasta Kołobrzeg z dnia 18 września 2024 r., jest zniesienie ograniczenia ustalonego w uchwale Nr XVIII/242/08 Rady Miasta Kołobrzeg z dnia 18 lutego 2008 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obszaru miasta Kołobrzeg - Uzdrowisko Wschód (Dz. Urz. Woj. Zachodniopomorskiego Nr 47, poz. 1021; z 2024 r. poz. 1071), które powoduje, że nie można traktować nieruchomości jako samodzielnej i przeznaczyć jej do sprzedaży tudzież zagospodarowania zgodnie z obowiązującymi ustaleniami szczegółowymi planu. Z uwagi na fakt, iż powierzchnia działki wynosi 1961,00 m<sup>2</sup> nie jest możliwa jej zabudowa zgodnie z ustaleniami szczegółowymi wskazanymi w obowiązującym dokumencie planistycznym.

Ustalając w niniejszym planie miejscowym przeznaczenie terenów oraz określając sposoby zagospodarowania i korzystania z terenów, organ zważył interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków i uwag, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenów, jak i zmian w zakresie ich zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne. Zaproponował przeznaczenie zgodne z kierunkami rozwoju struktury funkcjonalno-przestrzennej miasta objętej niniejszym opracowaniem planistycznym, zawartymi w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Kołobrzeg, z uwzględnieniem ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni i oczekiwaniami miasta.

Sporządzając niniejszy plan miejscowy organ uwzględnił:

- 1) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury poprzez: wprowadzenie ustaleń dotyczących kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów oraz parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów: określenie nieprzekraczalnej linii zabudowy, maksymalnej wysokości zabudowy, geometrii dachów, wskaźnika nadziemnej intensywności zabudowy, maksymalnego wskaźnika zabudowy, minimalnej powierzchni biologicznie czynnej oraz minimalnej liczby miejsc do parkowania, w tym miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji;
- 2) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych poprzez wprowadzenie:

- zakazów: lokalizowania przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko; lokalizacji działalności mogącej prowadzić do przekroczenia dopuszczalnych wielkości oddziaływania na środowisko przez wytwarzanie hałasu, wibracji, pól elektromagnetycznych, zanieczyszczania powietrza czy gleby, lub mogących w znaczący sposób wpłynąć na jakość i zasoby wód leczniczych i solanek; stosowania fundamentów naruszających zasoby i jakość wód leczniczych i solanek; składowania odpadów, prowadzenia odzysku lub unieszkodliwiania odpadów; lokalizacji elektrowni wiatrowych i biogazowni,

- nakazów: wywozu odpadów zgodnie z gminną gospodarką odpadami; zbierania odpadów komunalnych i niebezpiecznych w sposób selektywny; tymczasowego składowania odpadów, przed ich wywozem na składowisko odpadów komunalnych, w miejscu ich powstawania; oczyszczania ścieków opadowych i roztopowych przed wprowadzeniem ich do odbiornika, z terenów parkingów i dróg, w przypadkach wskazanych w przepisach odrębnych; zaopatrzenia w wodę z istniejącej sieci wodociągowej; odprowadzenia ścieków komunalnych poprzez system sieci kanalizacyjnej grawitacyjnej i tłocznej do oczyszczalni ścieków w Korzystnie w gminie Kołobrzeg; zaopatrzenia w ciepło z ciepłowni i/lub w oparciu o realizację lokalnych i indywidualnych źródeł ciepła realizowanych z zastosowaniem urządzeń wykorzystujących paliwa niepowodujące ponadnormatywnego zanieczyszczenia powietrza oraz dopuszczając realizację systemów grzewczych wykorzystujących odnawialne źródła energii;

3) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej poprzez szereg nakazów i zakazów wynikających z położenia w strefie „A” ochrony konserwatorskiej układów przestrzennych lub ich części kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej poprzez ustalenie we wskazanym na rysunku planu przebiegu nieprzekraczalnej linii zabudowy; zakazując lokalizacji nowych nadziemnych sieci infrastruktury technicznej;

4) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami poprzez: zakaz lokalizacji działalności mogącej prowadzić do przekroczenia hałasu, wibracji, pól elektromagnetycznych, zanieczyszczania powietrza czy gleby, lub mogących w znaczący sposób wpłynąć na jakość i zasoby wód leczniczych i solanek; określenie liczby miejsc parkingowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową; zapewnienie warunków dla poruszania się osób ze szczególnymi potrzebami;

a także:

5) walory architektoniczne i krajobrazowe np. poprzez zakazy lokalizowania: zabudowy o wysokości powyżej 20,0 m n.p.m., obiektów kontenerowych, a także blaszanych budynków garażowych, gospodarczych, garażowo-gospodarczych i gospodarczo-garażowych, czy nowych nadziemnych sieci infrastruktury technicznej;

6) walory ekonomiczne przestrzeni poprzez określenie przeznaczenia tego terenu miasta, wskaźników intensywności, powierzchni, wysokości zabudowy oraz ilości miejsc parkingowych;

7) prawo własności poprzez: kształtowanie zagospodarowania w sposób racjonalny, uzasadniony potrzebami interesu publicznego o znaczeniu zarówno lokalnym, jak i ponadlokalnym oraz wymogami ochrony środowiska i ładu przestrzennego, możliwie w najmniejszym stopniu ingerujący w grunty stanowiące własność prywatną;

8) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa oraz ;

9) potrzeby interesu publicznego poprzez: dopuszczenie wszelkich niezbędnych dla prawidłowego funkcjonowania miasta obiektów i urządzeń, a w szczególności obiektów obsługi technicznej, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, w tym sieci obiektów związanych z obronnością państwa i ochroną przeciwpowodziową, telekomunikacyjnej, stacji transformatorowych, przepompowni ścieków, urządzeń wodnych i melioracji, zieleni urządzonej i izolacyjnej, komunikacji drogowej, w tym wewnętrznej, pieszej, pieszo-jezdnej, pieszo-rowerowej i rowerowej do realizacji na obszarze całego planu w sposób niekolidujący z innymi ustaleniami planu i przepisami odrębnym;

10) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej poprzez: ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji oraz dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej;

11) potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności poprzez ujęcie wody Bogucino Rościęcino w gminie Kołobrzeg istniejącą i projektowaną na obszarze planu i poza jego obszarem lokalną siecią wodociągową;

12) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej poprzez: zapewnienie możliwości składania wniosków do planu; wyłożenie do publicznego wglądu w siedzibie Urzędu Miasta Kołobrzeg w Wydziale Urbanistyki i Architektury dostępne w godzinach urzędowania, jak również w postaci plików elektronicznych udostępnionych w BIP; przeprowadzenie konsultacji społecznych nad jego ustaleniami, zapewnienie możliwości składania uwag do planu;

13) zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych poprzez: zamieszczanie ogłoszeń w prasie lokalnej Dzienniku Pomorza "Głos Koszaliński"; zamieszczanie obwieszczeń w BIP i na tablicach informacyjnych Urzędu Miasta.

Niniejszy dokument nie stanowi propozycji sytuowania nowej zabudowy w rozumieniu art. 1 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Dotyczy bowiem tej części obszaru miasta Kołobrzeg, która od bardzo dawna stanowi w pełni wykształconą zwartą strukturę funkcjonalno-

przestrzenną - tkankę zabudowy sąsiadującej ze śródmieściem. Pozwoli to mieszkańcom, ale również turystom i kuracjom, wykorzystać istniejącą strukturę komunikacyjną i zminimalizować transportochłonność układu przestrzennego poprzez maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu. A także pozwoli na dogodny i ekonomiczny rozwój wyposażenia w sieci infrastruktury technicznej adekwatny do potrzeb.

Rada Miasta Kołobrzeg w dniu 29 września 2010 r. podjęła uchwałę Nr L/674/10 w sprawie aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Kołobrzeg oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego miasta Kołobrzeg. W uchwale tej stwierdziła, że: "Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Kołobrzegu", przyjęte uchwałą Nr XLV/470/01 Rady Miejskiej w Kołobrzegu z dnia 4 grudnia 2001 r., jest nieaktualne w całości, ale zachowuje ono swoją moc do czasu uchwalenia nowego studium. Ponadto uznała za konieczne kontynuowanie prac przy opracowaniu nowego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Kołobrzeg zainicjowanego uchwałą Nr XXVI/343/04 Rady Miejskiej w Kołobrzegu z dnia 8 września 2004 r. Rada również w ww. uchwale stwierdziła, które z obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego zachowują aktualność i dopuściła ich zmiany, a które stały się nieaktualne w całości, ale zachowały moc do czasu uchwalenia nowych. Rada stwierdziła także konieczność kontynuowania rozpoczętych prac projektowych, dopuszczając uchylenie istniejących już uchwał inicjujących i podjęcie nowych oraz ich podział i etapowanie.

Obecnie w mieście ocena aktualności studium i planów miejscowych dokonywana jest na bieżąco w odniesieniu do ogłaszanych zmian przepisów prawa oraz składanych wniosków w sprawie sporządzania lub zmiany planów miejscowych lub studium. Również na bieżąco śledzi się i analizuje zmiany w zagospodarowaniu przestrzennym gminy wynikające z decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, a w konsekwencji decyzji pozwoleń na budowę.

Miasto Kołobrzeg posiada nowe, uchwalone na podstawie wspomnianej powyżej uchwały Nr XXVI/343/04, Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Kołobrzeg przyjęte uchwałą Rady Miasta Kołobrzeg Nr XXXIV/446/13 z dnia 12 czerwca 2013 r., zmienione uchwałami Rady Miasta Kołobrzeg Nr XLI/631/18 z dnia 27 marca 2018 r., Nr XXXIV/478/21 z dnia 30 marca 2021 r., Nr XXXVI/529/21 z dnia 26 maja 2021 r., Nr XLIX/698/22 z dnia 30 marca 2022 r., Nr III/20/24 z dnia 19 czerwca 2024 r. oraz Nr VI/79/24 z dnia 18 września 2024 r. Niniejszy plan miejscowy nie narusza ustaleń ww. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Kołobrzeg. Na jego rysunku kierunków zagospodarowania przestrzennego obszar objęty niniejszym planem miejscowym położony jest w terenie oznaczonym symbolem UW-7 teren istniejącej zabudowy uzdrowiskowej z dopuszczeniem funkcji

hotelowej oraz możliwością uzupełnienia terenu o inne funkcje towarzyszące zgodnie z wymogami strefy "A" ochrony uzdrowskiej.

Na obszarze objętym niniejszym planem miejscowym nie występują obszary przestrzeni publicznej czy obszary o szczególnym znaczeniu dla zaspokojenia potrzeb mieszkańców, poprawy jakości ich życia i sprzyjające nawiązywaniu kontaktów społecznych ze względu na ich położenie, cechy funkcjonalno-przestrzenne ale przede wszystkim przeznaczenie. Plan nakazuje realizowanie wszelkich niezbędnych dla prawidłowego funkcjonowania miasta obiektów i urządzeń, a w szczególności: komunikacji drogowej, w tym wewnętrznej, pieszej, pieszo-jezdnej, pieszo-rowerowej i rowerowej z zastosowaniem uniwersalnego projektowania i racjonalnych usprawnień przede wszystkim dla osób ze szczególnymi potrzebami. Należy jednak podkreślić, że uniwersalne projektowanie stanowić będzie narzędzie w zakresie kształtowania przestrzeni użytkowej stosowane już na poziomie rozwiązań architektonicznych i budowlanych. Również sam dokument planu miejscowego tworzony był i po uchwaleniu dostępny będzie w siedzibie oraz na stronie BIP Urzędu Miasta Kołobrzeg spełniających wyżej wspomniane minimalne wymagania służące zapewnieniu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami.

Ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obszaru miasta Kołobrzeg - Uzdrowisko Wschód dla działki nr 16/6 położonej w obrębie 6, ze względu na jej specyficzny charakter, nie będą miały wpływu na finanse publiczne, w tym budżet miasta.

## **Ocena**

### **1. Cel wprowadzenia:**

Niniejsza uchwała ma na celu ustalenie przeznaczenia i sposobu zagospodarowania terenu zgodnie z wymogami ładu przestrzennego oraz realizowaną polityką przestrzenną miasta.

### **2. Zakres regulacji:**

Niniejsza uchwała dotyczy wyłącznie obszaru położonego przy ul. Przesmyk - terenu działki nr 16/6 w obrębie 6, wskazanego na załączniku nr 1 do uchwały.

### **3. Konsultacje społeczne:**

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obszaru miasta Kołobrzeg - Uzdrowisko Wschód dla działki nr 16/6 położonej w obrębie 6, zgodnie z przepisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko, przeszedł procedurę konsultacji społecznych. Prezydent Miasta ogłosiła w Dzienniku Pomorza "Głos Koszaliński" a także obwieściła w BIP i na tablicy ogłoszeń Urzędu Miasta Kołobrzeg o przystąpieniu do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części

obszaru miasta Kołobrzeg - Uzdrowisko Wschód dla działki nr 16/6 położonej w obrębie 6 i możliwości składania wniosków. W trakcie procedury w zakresie terenu objętego niniejszym planem nie wpłynął żaden wniosek. *Prezydent Miasta również ogłosiła w Dzienniku Pomorza "Głos Koszaliński" a także obwieściła w BIP i na tablicy ogłoszeń Urzędu Miasta Kołobrzeg o wyłożeniu do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obszaru miasta Kołobrzeg - Uzdrowisko Wschód dla działki nr 16/6 położonej w obrębie 6, terminach dyżurów projektanta, spotkania otwartego poprzedzonego prezentacją projektu aktu i możliwości wnoszenia uwag. W terminie składania uwag nie wpłynęła żadna uwaga.*

#### **4. Skutki:**

Przyjęcie niniejszej uchwały pozwoli właścicielowi - GMK na realizację zamierzeń - sprzedaży nieruchomości bądź oddania ją w dzierżawę - działania zmierzającego do jej zagospodarowania z korzyścią dla miasta, mieszkańców i turystów.