

UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ W KOŁOBRZEGU
z dnia 2025 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
części obszaru miasta Kołobrzeg – Uzdrowisko dla terenu części działki nr 1/7
położonej w obrębie 4**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2025 r. poz. 1153 i 1436) oraz art. 20 ust. 1 i art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130, z późn. zm.¹⁾) uchwala się, co następuje:

§ 1. 1. Zgodnie z uchwałą Nr VI/76/24 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 terenu położonego wokół moła spacerowego - część 1 dla części działek nr 1/6 i 1/7 położonych w obrębie 4, 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:

- 1) uchwałą Nr XLI/631/18 Rady Miasta Kołobrzeg z dnia 27 marca 2018 r. w sprawie zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Kołobrzeg;
- 2) uchwałą Nr XXXIV/478/21 Rady Miasta Kołobrzeg z dnia 30 marca 2021 r. w sprawie zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Kołobrzeg;
- 3) uchwałą Nr XXXVI/529/21 Rady Miasta Kołobrzeg z dnia 26 maja 2021 r. w sprawie zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Kołobrzeg;
- 4) uchwałą Nr XLIX/698/22 Rady Miasta Kołobrzeg z dnia 30 marca 2022 r. w sprawie zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Kołobrzeg;

¹⁾Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2024 r. poz. 1907 i 1940 oraz z 2025 r. poz. 527, 680 i 1668.

5) uchwałą Nr III/20/24 Rady Miasta Kołobrzeg z dnia 19 czerwca 2024 r. w sprawie zmian Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Kołobrzeg;

6) uchwałą Nr VI/79/24 Rady Miasta Kołobrzeg z dnia 18 września 2024 r. w sprawie zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Kołobrzeg

- uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części obszaru miasta Kołobrzeg - Uzdrowisko Wschód dla terenu części działki nr 1/7 położonej w obrębie 4, o powierzchni ok. 1,2312 ha, oznaczonego na rysunku planu w skali 1:1000 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 1:1000;

2) załącznik Nr 2 - wyrys ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Kołobrzeg dla obszaru objętego planem;

3) załącznik Nr 3 - rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania;

4) załącznik Nr 4 - dane przestrzenne miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

§ 2. 1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są:

1) obowiązującymi ustaleniami planu:

a) granice obszaru objętego planem,

b) linie rozgraniczające teren pokrywające się z granicami obszaru objętego planem,

c) symbol literowy terenu,

d) granica strefy „E” ochrony konserwatorskiej ekspozycji panoramy miasta od strony morza,

e) obszary, na których dopuszcza się lokalizowanie obiektu sezonowego w postaci sauny na czas dłuższy niż 180 dni a także poza okresem od 1 kwietnia do 15 października,

f) granice obszaru, na którym znajduje się część lądowa molo,

g) istniejące zejścia i/lub zjazdy na plażę;

2) ustaleniami wynikającymi z przepisów odrębnych: obszar szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo powodzi jest średnie i wynosi 1%.

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

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

1) obiekt sezonowy – należy przez to rozumieć tymczasowy obiekt budowlany lub urządzenie służące rekreacji lub obsłudze imprez kulturalnych i sportowych, wraz z niezbędną, tymczasową infrastrukturą techniczną w zakresie energii elektrycznej i wody oraz odbioru ścieków sanitarnych, lokalizowany na plaży na czas nie dłuższy niż 180 dni w okresie od 1 kwietnia do 15 października lub na czas nie dłuższy niż 3 dni poza tym okresem, w ramach imprez organizowanych przez gminę, z zastrzeżeniem § 9 pkt 2 lit. a tiret pierwsze podwójny tiret siódme. Do obiektów i urządzeń sezonowych zaliczają się m.in. przebieralnie, natryski, sauny, namioty organizatorów imprez, wypożyczalnie sprzętu plażowego wraz z obiektami pracownika obsługi, obiekty i urządzenia sportowe, sceny, trybuny;

2) teren – należy przez to rozumieć wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi fragment obszaru planu oznaczony symbolem literowym, dla którego ustalono przeznaczenie i zasady jego zagospodarowania;

2. Pojęcia i określenia użyte w uchwale, a niesformułowane w ust. 1, należy rozumieć zgodnie z definicjami zawartymi we właściwych przepisach prawa.

§ 4. Wszelkie niezbędne dla prawidłowego funkcjonowania miasta obiekty i urządzenia, a w szczególności: obiekty obsługi technicznej, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej w tym: sieci i obiekty infrastruktury związanej z obronnością państwa i ochroną przeciwpowodziową, telekomunikacyjne, stacje transformatorowe, przepompownie ścieków, urządzenia wodne i melioracji, zieleń urządzoną i izolacyjną, dojazdy, ciągi pieszo-jezdne, ciągi piesze, ścieżki rowerowe oraz pieszo-rowerowe można realizować na obszarze planu w sposób niekolidujący z innymi ustaleniami planu i przepisami odrębnymi, z zastrzeżeniem § 7.

§ 5. Granice terenu oznaczonego symbolem ZB stanowią jednocześnie granice terenu przestrzeni publicznej, terenu rekreacyjno-wypoczynkowego oraz terenu służącego organizacji imprez masowych, na którym obowiązują zasady zagospodarowania zgodne z ustaleniami dla tego terenu.

§ 6. Obszar objęty niniejszym planem znajduje się w granicach:

1) strefy „E” ochrony konserwatorskiej ekspozycji panoramy miasta od strony morza, w obrębie której zakazuje się wznoszenia obiektów kubaturowych zamykających i degradujących ekspozycję na parki nadmorskie od strony morza;

2) strefy ochronnej terenu zamkniętego resortu obrony narodowej, w której:

- a) zakazuje się wznoszenia nowych obiektów budowlanych, których wysokość przekracza 30,0 m n.p.m.,
- b) zezwala się na nadbudowę, rozbudowę istniejących obiektów budowlanych pod warunkiem zachowania dopuszczalnej wysokości zabudowy, tj. 30 m n.p.m..

§ 7. 1. Na obszarze objętym planem:

1) nakazuje się:

- a) uwzględnienie w zagospodarowaniu i korzystaniu z terenów wymagań i ograniczeń wynikających z jego położenia w granicach:
 - pasa technicznego brzegu morskiego stanowiącego obszar szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi 1%,
 - obszaru chronionego krajobrazu „Koszaliński Pas Nadmorski”,
 - obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, w części zgodnie z rysunkiem planu, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi 1%,
 - strefy „A” ochrony uzdrowiskowej uzdrowiska Kołobrzeg,
 - terenu górniczego "Kołobrzeg" i obszaru górniczego "Kołobrzeg II" dla wód leczniczych,
- b) aby obiekty widoczne od strony wody, o ile nie stanowią oznakowania nawigacyjnego, nie przypominały go zarówno wyglądem, jak i charakterystyką świecenia świateł,
- c) aby oświetlenie obiektów oraz terenu posiadało odpowiednie przesłony uniemożliwiające bezpośrednie padanie promieni świetlnych na akwen,
- d) zapewnienie dostępu służb urzędu morskiego do obiektów hydrotechnicznych, znaków nawigacyjnych oraz obszaru pasa technicznego,
- e) zagospodarowanie wyznaczonych niniejszym planem przestrzeni publicznych, terenów rekreacyjno-wypoczynkowych, terenów służących organizacji imprez masowych, a także wszelkich niezbędnych dla prawidłowego funkcjonowania miasta obiektów i urządzeń, a w szczególności: zieleni urządzonej i izolacyjnej, dojazdów, ciągów pieszych, pieszo-jezdnych i jezdnych, ścieżek pieszych, rowerowych i pieszo-rowerowych, z zastosowaniem uniwersalnego projektowania i racjonalnych usprawnień;

2) zakazuje się:

a) lokalizowania:

- przedsięwzięć mogących 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, zanieczyszczenia powietrza czy gleby lub w znaczący sposób wpłynąć na jakość i zasoby wód leczniczych i solanek,
- obiektów budowlanych o wysokości powyżej 10 m n.p.m., z zastrzeżeniem § 9 pkt 2 lit. a tiret trzecie,
- stacji elektroenergetycznych, stacji transformatorowych, przepompowni ścieków oraz wyznaczania nowych: dróg (dojazdów), ciągów pieszych, pieszo-jezdnych, ścieżek rowerowych i pieszo-rowerowych, o ile ustalenia planu nie stanowią inaczej,
- obiektów przesłaniających oznakowanie nawigacyjne od strony wód morskich,
- elektrowni wiatrowych niebędących mikroinstalacjami oraz elektrowni biogazowych,
- napowietrznych sieci infrastruktury technicznej,
- miejsc do parkowania,

b) oświetlenia obiektów oraz terenu w sposób powodujący powstawanie zjawiska podświetlania tła znaków nawigacyjnych,

c) tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu, o ile ustalenia planu nie stanowią inaczej,

d) realizowania fundamentów w sposób naruszający zasoby i jakość wód leczniczych i solanek,

e) gromadzenia ścieków,

f) samowolnej ingerencji w naturalną zabudowę brzegu oraz ukształtowanie terenu. W przypadku realizacji zabudowy hydrotechnicznej przez inny podmiot niż właściwy urząd morski dopuszcza się lokalizację zabudowy hydrotechnicznej służącej ochronie brzegu po uzyskaniu zgody właściwego urzędu morskiego;

3) dopuszcza się:

a) realizację przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko oraz przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko dopuszczonych planem, pod warunkiem, że przeprowadzona ocena oddziaływania na środowisko wykaże brak znaczącego negatywnego wpływu na środowisko i ochronę przyrody, z zastrzeżeniem ust. 2,

b) możliwość lokalizowania: oznakowania nawigacyjnego.

2. Obowiązek przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko, o którym mowa w ust. 1 pkt 3 lit. a, nie dotyczy inwestycji celu publicznego.

§ 8. 1. Na obszarze objętym planem:

1) 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,
- 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. 2, nie ograniczając rozwiązań zamiennych projektowanej infrastruktury technicznej, w tym o innych, niż określone w ust. 2 parametrach wynikających z nowych technologii, pod warunkiem zapewnienia właściwej obsługi infrastrukturą techniczną.

2) nie przewiduje się budowy i rozbudowy systemów infrastruktury technicznej w zakresie należącym do zadań własnych gminy.

2. Dla indywidualnych rozwiązań infrastruktury technicznej obowiązują ustalenia:

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

- a) socjalno-bytowe poprzez jej przebudowę i rozbudowę o średnicach nie mniejszych niż DN 100,
- b) przeciwpożarowe poprzez hydranty uliczne zapewniające wydajność i ciśnienie wody przewidziane przepisami odrębnymi z zakresu ochrony przeciwpożarowej;

2) w zakresie systemu odprowadzenia ścieków nakazuje się odprowadzenie ścieków komunalnych do oczyszczalni ścieków znajdującej się przy ulicy Wspólnej w Kołobrzegu grupowym 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,
- b) dopuszcza się wykorzystanie wód opadowych niewymagających 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 w gaz do celów bytowych, grzewczych czy 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 z miejskiej centralnej ciepłowni siecią ciepłowniczą, poprzez jej przebudowę i rozbudowę, o średnicach nie mniejszych niż DN 2x100 i/lub w oparciu o realizację grupowych i indywidualnych źródeł ciepła realizowanych z zastosowaniem urządzeń wykorzystujących paliwa niepowodujące ponadnormatywnego zanieczyszczenia powietrza,
 - b) dopuszcza się realizację systemów grzewczych wykorzystujących odnawialne źródła energii;
- 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.

9) w zakresie systemu komunikacji: nakazuje się realizowanie zejść/zjazdów technicznych na przedłużeniu dojeżdż/dojazdów do plaży, które powinny zostać zaprojektowane i wykonane:

a) z uwzględnieniem zmieniającej się rzędnej (zakończenie konstrukcji powinno znajdować się na rzędnej ok. 0,3 m n.p.m.),

b) wskazane jest, aby konstrukcje schodów/zjazdów na plażę posadowione były na palach.

§ 9. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **ZB** o powierzchni ok. 1,2312 ha ustala się:

1) przeznaczenie: teren plaży;

2) zasady zagospodarowania:

a) dopuszcza się:

- lokalizowanie:

-- budowli hydrotechnicznych służących ochronie brzegu morskiego, zejść i/lub zjazdów na plażę w miejscach oznaczonych na rysunku planu, wież obserwacyjno-ratowniczych, oznakowania nawigacyjnego,

-- obiektów sezonowych w formie obiektów przenośnych, o rozbieralnej konstrukcji oraz przekryć namiotowych lub powłok pneumatycznych, o wysokości nie większej niż 1 kondygnacja nadziemna i nieprzekraczającej 4,5 m n.p.m., z zastrzeżeniem tیره trzeciej, i dowolnej geometrii dachów,

-- korytarzy technicznych wzdłuż zejść /zjazdów na plażę zlokalizowanych poza obszarem planu, na potrzeby prowadzenia w nich niezbędnej, tymczasowej infrastruktury technicznej do obiektów sezonowych,

-- obiektów sezonowych w postaci przebieralni i natrysków w sąsiedztwie zejść /zjazdów na plażę,

-- toalet wyłącznie jako tymczasowych obiektów budowlanych zintegrowanych z zejściami na plażę,

-- części lądowej molo wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną na obszarze, którego granice wskazano na rysunku planu,

-- obiektu sezonowego w postaci sauny w dowolnej formie o wysokości nie większej niż 1 kondygnacja nadziemna i nieprzekraczającej 4,5 m n.p.m., na obszarze oznaczonym na rysunku planu na czas dłuższy niż 180 dni a także poza okresem od 1 kwietnia do 15 października,

- remonty, modernizacje i przebudowy istniejącej infrastruktury technicznej,

- możliwość miejscowego przekroczenia ustalonej wysokości przez obiekty sezonowe i urządzenia związane z obsługą imprez wpisanych do miejskiego kalendarza imprez takie jak: scena, trybuny,

b) udział powierzchni biologicznie czynnej: nie mniejszy niż 75%,

c) zakazuje się:

- lokalizowania tymczasowych obiektów budowlanych oraz zabudowy, z zastrzeżeniem lit. a i d oraz § 4,
- podziałów geodezyjnych, za wyjątkiem wydzielen pod obiekty i/lub urządzenia infrastruktury technicznej czy komunikację oraz w celach powiększenia sąsiedniej nieruchomości czy regulacji granic między sąsiadującymi nieruchomościami,

d) nakazuje się:

- zachowanie przejścia wzdłuż plaży od strony morza, przy czym odległość planowanych obiektów sezonowych lokalizowanych na plaży od strony linii brzegu wód morskich nie może być mniejsza niż 10,0 m oraz minimum 5,0 m od podstawy budowli hydrotechnicznej,
- lokalizowanie niezbędnych przyłączy, od których będzie można prowadzić tymczasową infrastrukturę w rejonie zejścia i/lub zjazdu na plażę, poza zasięgiem działania wezbrań sztormowych,
- prowadzenie tymczasowej infrastruktury technicznej do i z tymczasowych obiektów, wyłącznie poprzez korytarze techniczne lokalizowane wzdłuż zejścia i/lub zjazdu na plażę do tymczasowych obiektów;

3) obsługę komunikacyjną:

- a) poprzez dojścia i dojazdy do dróg publicznych położonych poza granicami obszaru objętego planem,
- b) wjazd tylko rowerów, pojazdów służb ratunkowych, porządkowych, technicznych i uprawnionych,

4) w zakresie infrastruktury: zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 8 ust. 2;

5) w zakresie ochrony przed hałasem: jego kwalifikację do strefy ochronnej „A” uzdrowiska;

6) stawkę służącą naliczaniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 0,0%.

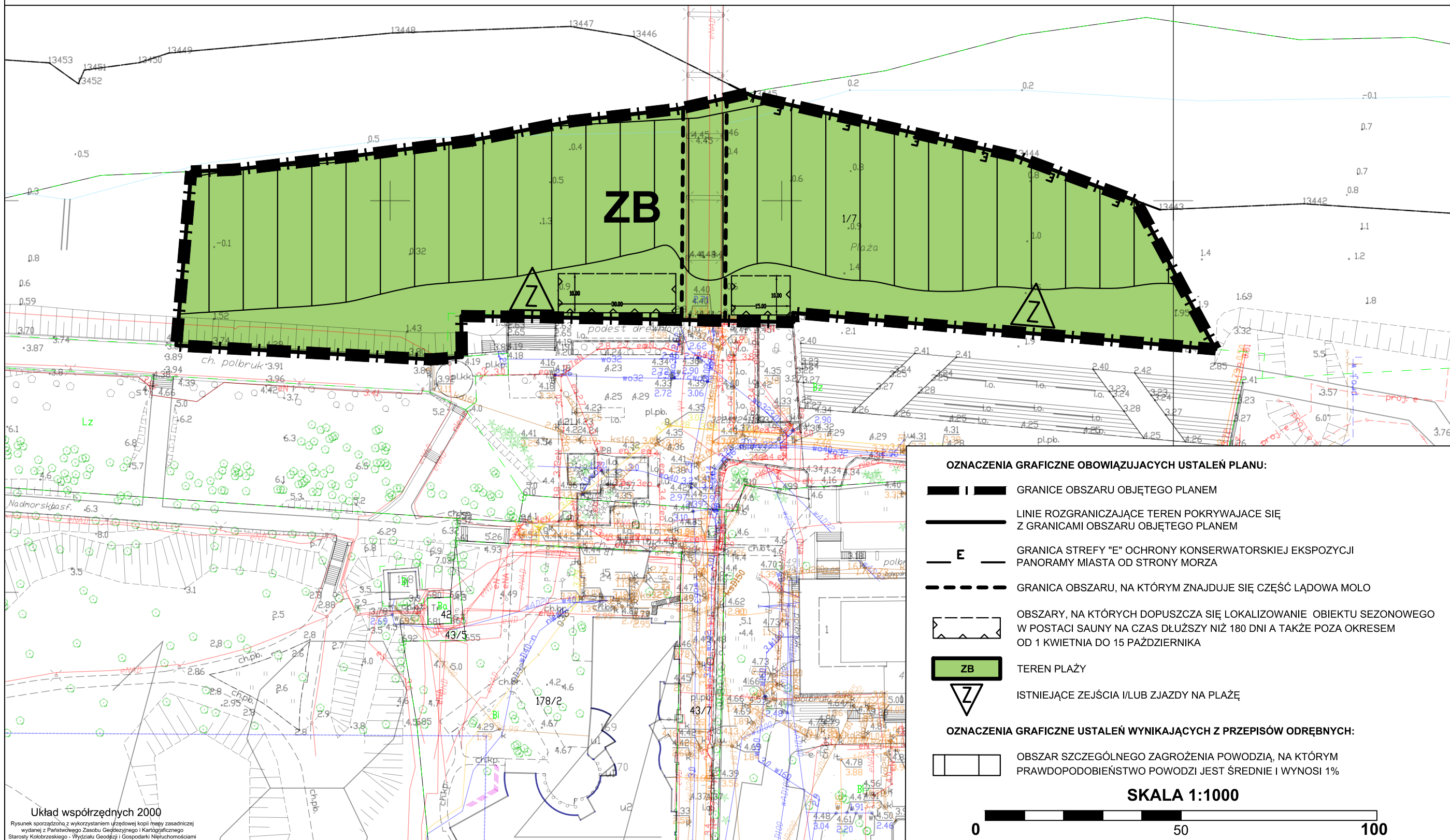
§ 10. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Kołobrzeg.

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



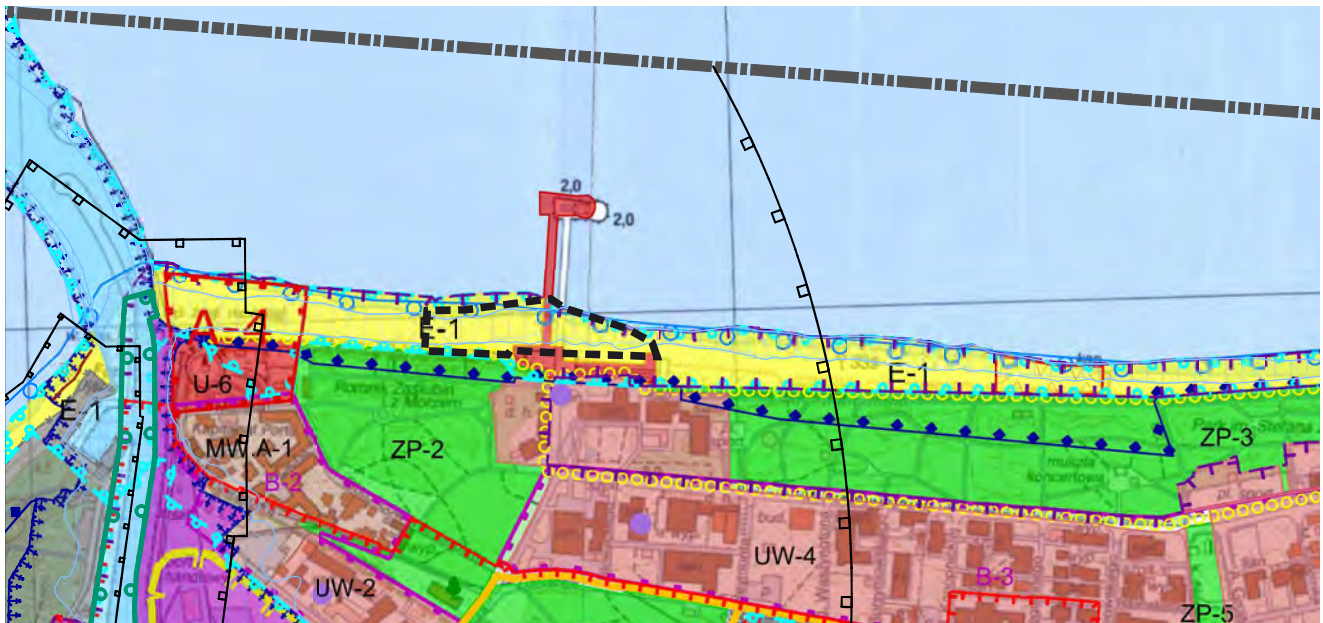
Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części obszaru miasta Kołobrzeg - Uzdrowisko Wschód dla terenu części działki nr 1/7 położonej w obrębie 4

Załącznik Nr 1
do uchwały Nr
Rady Miasta Kołobrzeg
z dnia



Układ współrzędnych 2000

Rysunek sporządzony z wykorzystaniem urzędowej kopii mapy zasadniczej wydanej z Państwowego Zasobu Geodezyjnego i Kartograficznego Starosty Kołobrzegskiego - 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 - Kołobrzęski 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		Granice 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		Granice stref ochronnych terenu zamkniętego
	Tereny o przewadze zabudowy mieszkaniowo-usługowej centrowej z dopuszczeniem funkcji hotelowej i pensjonatowej		Ciągi pieszce
	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		Inne tereny i obiekty wskazane w opracowaniu
	Teren dopuszczalnego zakresu inwestycji odbudowy "Morskiego Oka"		Klify
	Tereny proponowane pod molo		Wały przeciwsztormowe i przeciwpowodziowe
	Tereny zamknięte		Przejścia pieszce nadziemne/podziemne
	Obszary, na których mogą być sytuowane obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m ²		Proponowane pomniki przyrody
	Granica użytku ekologicznego "Ekopark Wschodni"		Ujęcia wierconych wód mineralnych/otwory solanek
	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%)		Granice terenów objętych zmianami Studium
	Prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi średnie (od strony morza i morskich wód wewnętrznych oraz od strony rzeki Parsęty) - raz na 100 lat (1%)		GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
	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 3 do uchwały Nr
Rady Miejskiej w Kołobrzegu
z dnia.....2025 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania

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, z późn. zm.) rozstrzyga się, co następuje:

W związku z brakiem na obszarze miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obszaru miasta Kołobrzeg – Uzdrowisko Wschód dla terenu części działki nr 1/7 położonej w obrębie 4, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej służącej zaspokojeniu zbiorowych potrzeb mieszkańców stanowiących zadania własne gminy, nie rozstrzyga się o sposobie ich realizacji oraz zasadach ich finansowania.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr
Rady Miejskiej w Kołobrzegu
z dnia 2025 r.
Zalacznik4.gml



Dane przestrzenne miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego

Uzasadnienie

Przedmiotem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obszaru miasta Kołobrzeg dla terenu części działki nr 1/7 położonej w obrębie 4, zainicjowanego uchwałą Nr VI/76/24 Rady Miasta Kołobrzeg z dnia 18 września 2024 r., jest dopuszczenie lokalizacji obiektu sezonowego w postaci sauny, na obszarach wskazanych na rysunku planu, na czas i w okresach innych aniżeli dopuszczone jest to obecnie obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego części obszaru miasta Kołobrzeg - Uzdrowisko Wschód dla terenu położonego wokół moła spacerowego - część 1, tj. na czas dłuższy niż 180 dni a także poza okresem od 1 kwietnia do 15 października. Powierzchnia obszaru objętego ustaleniami planu wynosi ok. 1,2312 ha.

Ustalając w niniejszym planie miejscowym przeznaczenie terenu oraz określając sposoby zagospodarowania i korzystania z niego, organ zważył interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków i uwag, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego 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. Bowiern to w związku z wnioskami mieszkańców miasta zaistniała potrzeba lokalizacji obiektu sezonowego w postaci sauny w okresie jesienno-zimowym, gdyż regularne saunowanie ma pozytywny wpływ na zdrowie fizyczne i psychiczne a jego funkcjonowanie przypada właśnie na okres chłodny i zimny. Sauna może stać się atrakcją turystyczną, przyciągającą odwiedzających i kuracjuszy, co może wspierać lokalną gospodarkę.

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 maksymalnej wysokości zabudowy, geometrii dachów, udziału powierzchni biologicznie czynnej;

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, zanieczyszczenia powietrza czy gleby, lub mogących w znaczący sposób wpłynąć na jakość i zasoby wód

lecniczych i solanek; stosowania fundamentów naruszających zasoby i jakość wód leczniczych i solanek; składowania odpadów, prowadzenia odzysku lub unieszkodliwiania odpadów; lokalizacji elektrowni wiatrowych niebędących mikroinstalacjami oraz elektrowni biogazowych,

- 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; zaopatrzenia w wodę z istniejącej sieci wodociągowej; odprowadzenia ścieków komunalnych poprzez system sieci kanalizacyjnej grawitacyjnej i tłocznej do oczyszczalni ścieków znajdującej się przy ul. Wspólnej w Kołobrzegu; 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 „E” ochrony konserwatorskiej ekspozycji panoramy miasta od strony morza;

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, zanieczyszczenia powietrza czy gleby, lub mogących w znaczący sposób wpłynąć na jakość i zasoby wód leczniczych i solanek;

a także:

5) walory architektoniczne i krajobrazowe np. poprzez zakazy lokalizowania: obiektów budowlanych, napowietrznej sieci infrastruktury technicznej, czy samowolnej ingerencji w naturalną zabudowę brzegu oraz ukształtowanie terenu;

6) walory ekonomiczne przestrzeni poprzez określenie przeznaczenia terenu sposoby jego zagospodarowania i użytkowania;

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;

8) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa poprzez zastosowanie m.in. zasad i warunków zagospodarowania terenu z uwzględnieniem stref ochronnych wojskowego terenu zamkniętego;

9) potrzeby interesu publicznego poprzez: dopuszczenie wszelkich niezbędnych dla prawidłowego funkcjonowania miasta obiektów i urzędzeń, a w szczególności obiektów obsługi technicznej, obiektów i urzędzeń infrastruktury technicznej, w tym sieci obiektów związanych z obronnością państwa i ochroną przeciwpowodziową, telekomunikacyjnej, urzędzeń wodnych i melioracji, komunikacji, pieszej i pieszo-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 grupową 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 Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Miasta Kołobrzeg; 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 na tablicach informacyjnych oraz w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Miasta Kołobrzeg.

Niniejszy dokument nie stanowi propozycji sytuowania nowej zabudowy w rozumieniu art. 1 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

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 XXVII/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 uchylene istniejących już uchwał inicjujących i podjęcie nowych oraz ich podział i etapowanie.

Obecnie 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, 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. z wielokrotnymi zmianami. Niniejszy plan miejscowy nie narusza ustaleń ww. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Kołobrzeg. Na jego rysunku kierunków zagospodarowania przestrzennego obszar objęty niniejszą zmianą planu miejscowego oznaczony jest kolorem żółtym: tereny plaż i wydm.

Plan nie ogranicza uniwersalnego projektowania a w następstwie realizacji zagospodarowania terenu nim objętego również realizacji obiektów dopuszczonych z uwzględnieniem wymagań osób ze szczególnymi potrzebami. Plan wręcz 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 Biuletynu Informacji Publicznej Urzędu Miasta Kołobrzeg spełniających wyżej wspomniane minimalne wymagania służące zapewnieniu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami.

Ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obszaru miasta Kołobrzeg części obszaru miasta Kołobrzeg - Uzdrowisko Wschód dla terenu części działki nr 1/7 położonej w obrębie 4, ze względu na jej specyficzny charakter, nie będą miały większego 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 zapotrzebowaniem i oczekiwaniami mieszkańców miasta jak i turystów.

2. Zakres regulacji:

Niniejsza uchwała dotyczy wyłącznie części działki nr 1/7 położonej w obrębie 4 miasta Kołobrzeg o łącznej powierzchni ok. 1,2312 ha, wskazanej na załączniku nr 1 do niniejszej uchwały.

3. Konsultacje społeczne:

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obszaru miasta Kołobrzeg - Uzdrowisko Wschód dla terenu części działki nr 1/7 położonej w obrębie 4, zgodnie z przepisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym przeszedł procedurę konsultacji społecznych. Prezydent Miasta ogłosiła w Dzienniku Pomorza "Głos Koszaliński" a także obwieściła na tablicy ogłoszeń oraz Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Miasta Kołobrzeg o przystąpieniu do sporządzania zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego 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 na tablicy ogłoszeń oraz Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Miasta Kołobrzeg o wyłożeniu do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obszaru miasta Kołobrzeg - Uzdrowisko Wschód dla terenu części działki nr 1/7 położonej w obrębie 4 oraz o przeprowadzeniu konsultacji społecznych projektu planu miejscowego w formie: dwóch dyżurów projektanta, spotkania otwartego poprzedzonego prezentacją projektu planu miejscowego i zbierania do niego uwag. Dokument w czasie konsultacji społecznych znajdował się do wglądu w postaci papierowej w siedzibie Urzędu Miasta Kołobrzeg w Wydziale Urbanistyki i Architektury w godzinach urzędowania, a także w postaci pliku elektronicznego .pdf udostępnionego w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Miasta Kołobrzeg. *Nikt nie pojawił się na dyżurach projektantów projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego ani na spotkaniu otwartym. W określonym terminie składania uwag nie wpłynęła żadna uwaga.*

4. Skutki:

Przyjęcie niniejszej uchwały pozwoli na spełnienie oczekiwań mieszkańców i zlokalizowanie obiektu sezonowego w postaci sauny funkcjonującej co najmniej w okresie jesienno-zimowym.