

UCHWAŁA NR
RADY MIASTA KOŁOBRZEG
z dnia 2026 r.

**w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
części obszaru miasta Kołobrzeg - Uzdrowisko Wschód
dla działki nr 91/6 położonej w obrębie 5**

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 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.¹⁾) uchwala się, co następuje:

§ 1. 1. Zgodnie z uchwałą Nr XVI/257/25 Rady Miasta Kołobrzeg z dnia 30 lipca 2025 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obszaru miasta Kołobrzeg - Uzdrowisko Wschód dla działki nr 91/6 położonej w obrębie 5, po stwierdzeniu, że nie narusza ona 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,
- 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,

¹⁾Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2024 r. poz. 1907 i 1940, z 2025r. poz. 527, 680, 1668 i 1847 oraz z 2026 r. poz. 24.

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 zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obszaru miasta Kołobrzeg - Uzdrowisko Wschód dla działki nr 91/6 położonej w obrębie 5, o powierzchni ok. 0,0595 ha, oznaczonej na rysunku planu w skali 1:1000, stanowiącym załącznik nr 1 do uchwały Nr XVIII/242/08 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. 102, z 2024 r. poz. 1071 oraz z 2025 r. poz. 5782), symbolem 19U - teren zabudowy usługowej - usług różnych.

2. Integralnymi częściami niniejszej uchwały są:

- 1) załącznik Nr 1 - wyrys ze ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Kołobrzeg dla terenu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;
- 2) załącznik Nr 2 - dane przestrzenne zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

§ 3. 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. 102, z 2024 r. poz. 1071 oraz z 2025 r. poz. 5782) wprowadza się następujące zmiany w § 20 ust. 19:

1) pkt 3 otrzymuje brzmienie:

„3) w zakresie zieleni:

a) zachowanie istniejącej zieleni,

b) minimalna powierzchnia zieleni w granicach działki 10%

– z wyjątkiem działki nr 91/6 w obrębie 5;”;

2) w pkt 4 w lit. c średnik zastępuje się przecinkiem i dodaje się lit. d w brzmieniu:

„d) możliwość wydzielenia komunikacji drogowej wewnętrznej na części działki nr 91/6 w obrębie 5 i zapewnienie nią dostępu do działek i terenów sąsiednich;”;

3) pkt 5 otrzymuje brzmienie:

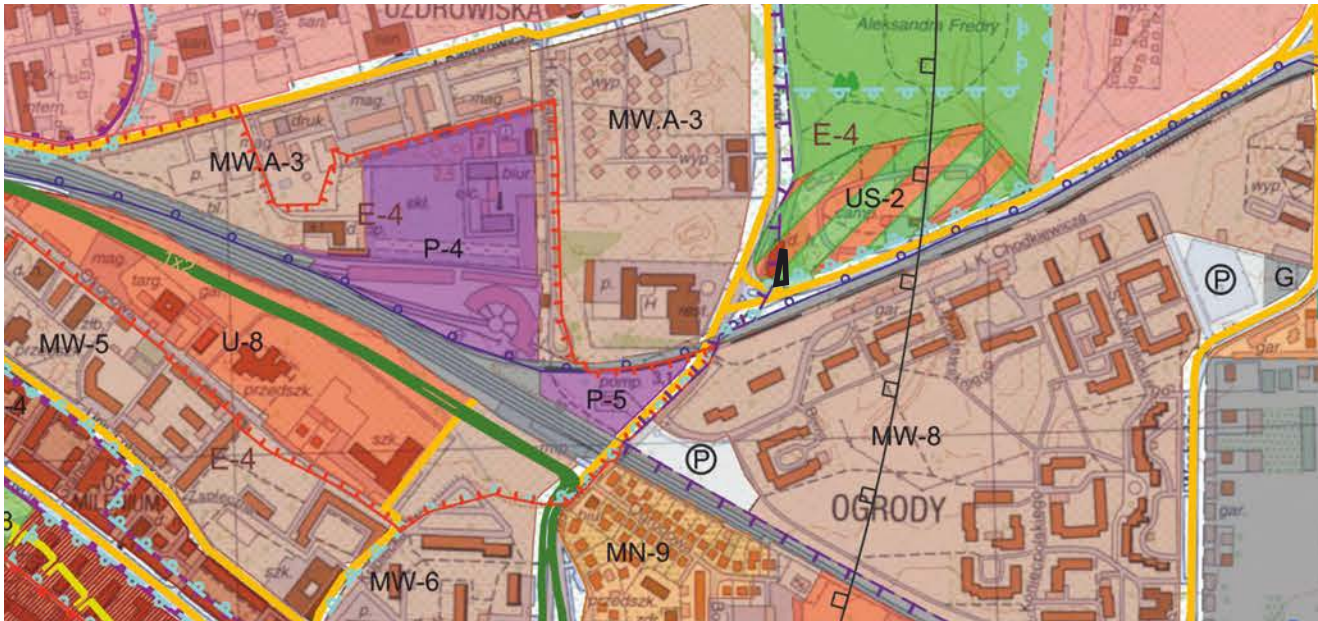
„5) w zakresie podziałów nieruchomości: zakaz podziałów działek, z wyjątkiem działki nr 91/6 w obrębie 5;”.

§ 4. Rysunek miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zatytułowany "Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części obszaru miasta Kołobrzeg - Uzdrowisko Wschód", opracowany w skali 1:1000, w arkuszach od nr 1 do nr 20, stanowiący odpowiednio załącznik nr 1 do uchwały, o której mowa w § 3 na arkuszu nr 12 w części wyrysu ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Kołobrzeg odnoszącej się do terenu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przyjmuje brzmienie jak w załączniku Nr 1 do niniejszej uchwały.

§ 5. Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie wpływa na rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasad ich finansowania, stanowiące załącznik nr 3 do uchwały, o której mowa w § 3.

§ 5. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Kołobrzeg.

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



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		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 uzdrowskiej z dopuszczeniem funkcji hotelowej. Istnieje możliwość uzupełnienia terenu o inne funkcje towarzyszące zgodnie z wymogami strefy ochrony uzdrowskiej "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 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		Inne tereny i obiekty wskazane w opracowaniu
	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 ²		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%)		GRANICE TERENU ZMIANY MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
	Prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi średnie (od strony morza i morskich wód wewnętrznych oraz od strony rzeki Parsęty) - raz na 100 lat (1%)		
	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 2 do uchwały Nr

.....

Rady Miasta Kołobrzeg

z dnia 2026 r.

Zalacznik2.gml



**Dane przestrzenne zmiany miejscowego planu zagospodarowania
przestrzennego**

Uzasadnienie

Przedmiotem zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obszaru miasta Kołobrzeg - Uzdrowisko Wschód dla działki nr 91/6 położonej w obrębie 5, zainicjowanej uchwałą Nr XVI/257/25 Rady Miasta Kołobrzeg z dnia 30 lipca 2025 r., jest zniesienie 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 oraz z 2025 r. poz. 5782) zakazu podziału działki. Pozwoli to na uporządkowanie zarówno struktury własności, jak i sposobu użytkowania terenu. Umożliwi prawidłowe wyznaczenie działki drogowej prowadzącej m.in. do działki nr 91/17 jak i pozostałych sąsiednich działek zabudowanych obiektami gastronomiczno-handlowymi, dopasowanie granic działki nr 91/6 do jej rzeczywistego wykorzystania, a także stworzy podstawy do dalszego racjonalnego gospodarowania mieniem gminnym zgodnie z polityką przestrzenną miasta. Realizacja tego zamierzenia poprawi również ład przestrzenny i funkcjonalność tej części miasta.

Formułując zmianę planu miejscowego 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. Proponowana zmiana jest zgodna 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.

Specyficzny charakter niniejszej zmiany planu miejscowego nie będzie miał negatywnego wpływu na ład przestrzenny, walory architektoniczne i krajobrazowe, walory ekonomiczne przestrzeni, prawo własności, potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa oraz potrzeby interesu publicznego, potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych, potrzeby zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody do celów zaopatrzenia ludności. Ze względu na ten specyficzny charakter zmiany planu miejscowego, nie ingerowano w ustalenia obowiązującego planu miejscowego dotyczące wymagań: ochrony środowiska, ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami.

Z uwagi na fakt, iż niniejsza zmiana planu miejscowego stanowi niewielką modyfikację obowiązującego planu miejscowego części obszaru miasta Kołobrzeg - Uzdrowisko Wschód, a także dotyczy terenu znajdującego się w granicach administracyjnych jednej gminy - miasta Kołobrzeg, który nie jest położony w granicach obszaru Natura 2000 a realizacja przyjętych założeń

nie zmienia możliwości zagospodarowania omawianego terenu całkowicie uzbrojonego w infrastrukturę techniczną, co jednocześnie nie powoduje zmian potencjalnych negatywnych skutków i brak znaczącego oddziaływania na środowisko, odstąpiono od przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko. Wzięto przy tym pod uwagę uwarunkowania określone w art. 49 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2024 r. poz. 1112, z późn. zm.). Odstąpienie od przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko dla przedmiotowego dokumentu zostało uzgodnione zgodnie z art. 48 ust. 1 ww. ustawy z Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska w Szczecinie pismem znak WPS.410.294.2025.OB z dnia 11 grudnia 2025 r. oraz z Państwowym Powiatowym Inspektorem Sanitarnym w Kołobrzegu pismem znak ZNS.9022.1.3.2025 z dnia 10 grudnia 2025 r.

Przy sporządzaniu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zapewniono społeczeństwu udział w pracach nad nią, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej. O przystąpieniu do opracowywania projektu zmiany planu i możliwości składania do niego wniosków, a następnie o przeprowadzeniu konsultacji społecznych projektu zmiany planu miejscowego w formie: dwóch dyżurów projektanta, spotkania otwartego poprzedzonego prezentacją projektu zmiany planu miejscowego i zbierania uwag do projektu zmiany informowano społeczeństwo poprzez ogłoszenie w prasie - Dzienniku Pomorza "Głos Koszaliński", a także na tablicy informacyjnej i w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Miasta Kołobrzeg, dalej "BIP UMK". 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 BIP UMK.

Niniejszy dokument nie stanowi propozycji sytuowania nowej zabudowy w rozumieniu art. 1 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130, z późn. zm.). Dotyczy usunięcia, w odniesieniu do działki nr 91/6 położonej w obrębie 5, zapisu o zakazie podziału nieruchomości z ustaleń planu zawartych w § 16 ust. 7 pkt 2 lit. d uchwały 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 z późniejszymi zmianami.

Miasto Kołobrzeg posiada Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Kołobrzeg przyjęte uchwałą z dnia 12 czerwca 2013 r. Rady Miasta Kołobrzeg Nr XXXIV/446/13 w sprawie uchwalenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Kołobrzeg i zmienione przez Radę Miasta Kołobrzeg uchwałami 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. Na jego rysunku kierunków zagospodarowania przestrzennego obszar objęty niniejszą zmianą planu miejscowego oznaczony jest symbolem US-2 teren istniejącej zabudowy rekreacyjno-sportowej (kamping) i gastronomiczne. Niniejsza zmiana planu miejscowego nie narusza kierunków rozwoju struktury funkcjonalno-przestrzennej części miasta objętej niniejszym opracowaniem planistycznym, zawartych w Studium. Uwzględnia wymagania ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walory ekonomiczne przestrzeni, obejmując teren istniejącej już zabudowy tworzącej wykształconą, zwartą strukturę funkcjonalno-przestrzenną, uzupełnioną o tereny nowej zabudowy dopuszczalnej obowiązującym planem miejscowym.

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. Rada Miasta Kołobrzeg w dniu 30 lipca 2025 r., po uprzednio przeprowadzonej analizie zasadności przystąpienia do sporządzania zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, podjęła uchwałę Nr XVI/257/25 w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obszaru miasta Kołobrzeg - Uzdrowisko Wschód dla działki nr 91/6 położonej w obrębie 5.

Na obszarze objętym niniejszą zmianą planu miejscowego 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 oraz cechy funkcjonalno-przestrzenne. Niniejsza zmiana planu miejscowego nie ogranicza uniwersalnego projektowania a w następstwie realizacji zagospodarowania terenów nią objętych i realizacji obiektów dopuszczonych z uwzględnieniem wymagań osób ze szczególnymi potrzebami, w tym w szczególności tych minimalnych, o których mowa w art. 6 ustawy z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami (Dz. U. z 2024 r. poz. 1411, z późn. zm.). Z uwagi na stopień uszczegółowienia zapisów miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dotyczącego przeznaczenia terenów oraz ogólnych parametrów i wskaźników zabudowy, należy zauważyć, że uniwersalne projektowanie stanowić raczej będzie narzędzie w zakresie kształtowania przestrzeni użytkowej stosowane już na poziomie rozwiązań architektonicznych i budowlanych. Również sam dokument tworzony był i po uchwaleniu dostępny będzie w siedzibie oraz na stronie BIP UMK spełniających wyżej wspomniane minimalne wymagania służące zapewnieniu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami.