

**UCHWAŁA NR XXV/412/26
RADY MIASTA KOŁOBRZEG**

z dnia 29 kwietnia 2026 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
części obszaru miasta Kołobrzeg – Uzdrowisko Wschód dla terenu działek
nr 71/1 i 71/2 położonych 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 z 2026 r. poz. 252) oraz art. 20 ust. 1 i art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2026 r. poz. 538) w związku z art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych ustaw (Dz. U. poz. 1688, z 2024 r. poz. 1824 oraz z 2025 r. poz. 527, 1543 i 1668) uchwała się, co następuje:

§ 1. 1. Zgodnie z uchwałą Nr LX/898/23 Rady Miasta Kołobrzeg z dnia 29 marca 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obszaru miasta Kołobrzeg - Uzdrowisko Wschód dla terenu działek nr 71/1 i 71/2 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,
- 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 działek nr 71/1 i 71/2 położonych w obrębie 4, o powierzchni ok. 0,1558 ha, oznaczonego na załączniku 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 o sposobie rozpatrzenia uwag złożonych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;
- 4) załącznik Nr 4 - rozstrzygnięcie sposobu realizacji zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasad ich finansowania;
- 5) załącznik Nr 5 - w postaci cyfrowej - dane przestrzenne miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

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

- 1) granice terenu objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) linie zabudowy nieprzekraczalne;
- 4) linie zabudowy obowiązujące;
- 5) zabytki chronione ustaleniami planu;
- 6) symbol literowy terenu.

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) 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 i tymczasowych obiektów budowlanych; linia ta nie dotyczy fundamentów, obiektów małej architektury, obiektów liniowych, sieci i urządzeń technicznych oraz sieci uzbrojenia terenu;
- 3) linia zabudowy obowiązująca – należy przez to rozumieć linię ograniczającą obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie obiektów budowlanych

i tymczasowych obiektów budowlanych i na której musi być umieszczone lico elewacji budynku; linia ta nie dotyczy: fundamentów, obiektów małej architektury, obiektów liniowych, sieci i urządzeń technicznych oraz sieci uzbrojenia terenu a także grubości warstw izolacji termicznej, tynków lub okładzin zewnętrznych budynków istniejących oraz takich stałych elementów budynków jak: gzymsy, podokienniki, ryzality, okapy i rury spustowe czy balustrady montowane do elewacji, na głębokość nie większą niż 0,5 m a także wykuszy, loggii, wysuniętych elementów wejść do budynków takich jak: schody zewnętrzne, podesty, pochylnie, zadaszenia nad wejściami, przedsionki, urządzenia dla osób ze szczególnymi potrzebami lub windy czy tarasy, które nie mogą być wysunięte poza obowiązującą linię zabudowy więcej niż 1,5 m; wysunięte elementy budynku muszą znajdować się w liniach rozgraniczających teren objęty planem;

- 4) nowo wydzielona działka – należy przez to rozumieć działkę powstałą w wyniku podziału, scalenia albo scalenia i podziału istniejącej lub istniejących nieruchomości gruntowych lub działek gruntu;
- 5) teren – należy przez to rozumieć wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi fragment obszaru planu oznaczony symbolem literowym, dla którego ustalono przeznaczenie i określono 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. Teren objęty planem znajduje się w granicach:

- 1) w granicach wpisanej do wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków Dzielnicy Uzdrawiskowej, stanowiącej część strefy „B” pośredniej ochrony konserwatorskiej układów przestrzennych, mającej na celu ich ochronę w zakresie rozplanowania oraz nawierzchni ulic, linii oraz form architektonicznych zabudowy i zieleni wraz z małą architekturą, w której:
 - a) obowiązuje zachowanie, konserwacja i rewaloryzacja podstawowych elementów układu przestrzennego,
 - b) nakazuje się dostosowanie nowych obiektów do historycznej kompozycji przestrzennej oraz zabudowy dominującej w obrębie zespołu, przy budowie nowych obiektów należy nawiązywać do form i gabarytów tradycyjnie występujących oraz wskazane jest stosowanie tradycyjnych materiałów budowlanych, przede wszystkim w pokryciach dachów;
- 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.

§ 5. 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 ochronnego brzegu wód morskich,
 - obszaru chronionego krajobrazu "Koszaliński Pas Nadmorski",
 - w granicach strefy „A” ochrony uzdrowiskowej uzdrowiska Kołobrzeg,
 - terenu górniczego "Kołobrzeg" i obszaru górniczego "Kołobrzeg II" dla wód leczniczych,
- b) lokalizowanie obiektów budowlanych i tymczasowych obiektów budowlanych zgodnie z liniami zabudowy wyznaczonymi na rysunku planu,
- c) realizowanie wszelkich niezbędnych dla prawidłowego funkcjonowania miasta obiektów i urządzeń, a w szczególności: zieleni urządzonej i izolacyjnej, dojazdów, ciągów pieszych i pieszo-jezdnych, ścieżek pieszych, pieszo-rowerowych i rowerowych z zastosowaniem uniwersalnego projektowania i racjonalnych usprawnień przede wszystkim dla osób ze szczególnymi potrzebami;

2) zakazuje się:

a) lokalizowania:

- napowietrznych sieci infrastruktury technicznej,
- barakowozów, obiektów kontenerowych niezwiązanych z infrastrukturą techniczną, blaszanych budynków garażowych, gospodarczych, garażowo-gospodarczych i gospodarczo-garażowych,
- przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem przedsięwzięć dopuszczonych planem i inwestycji celu publicznego,
- 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,
- elektrowni wiatrowych niebędących mikroinstalacjami oraz elektrowni biogazowych,

b) tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów,

c) obiektów budowlanych o wysokości powyżej 16,0 m,

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

3) dopuszcza się:

- a) lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,

- b) realizację przedsięwzięć mogących 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,
- c) dla istniejącej zabudowy, której parametry są inne niż ustalono w planie, wyłącznie modernizację, remont i przebudowę oraz zmianę sposobu użytkowania.

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

§ 6. 1. Ustala się następujące szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości, a także zasady podziału nieruchomości:

- 1) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek 1500 m²;
- 2) minimalna szerokość frontów nowo wydzielanych działek: 20,0 m;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego musi mieścić się w przedziale od 70° do 110°.

2. Ograniczenia wielkości wydzielanych działek nie dotyczą wydzielen pod obiekty i/lub urządzenia infrastruktury technicznej czy komunikację oraz w celach powiększenia sąsiedniej nieruchomości czy regulacji granic między sąsiadującymi nieruchomościami.

3. Nie wyznacza się granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości w rozumieniu przepisów z zakresu planowania i zagospodarowania przestrzennego.

§ 7. 1. Na terenie 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,

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. 3-8, nie ograniczając rozwiązań zamiennych projektowanej infrastruktury technicznej, w tym o innych, niż określone w ust. 3-8 parametrach wynikających z nowych technologii, pod warunkiem zapewnienia właściwej obsługi infrastrukturą techniczną terenu objętego planem.

2. W zakresie systemu komunikacji ustala się obsługę komunikacyjną poprzez:

- 1) dojścia bezpośrednio z leżących poza terenem objętym planem przyległych dróg publicznych gminnych ulic M. Borzymowskiego i M. Rodziewiczówny;
- 2) dojazd bezpośrednio z leżącej poza terenem objętym planem przyległej drogi publicznej gminnej ul. M. Borzymowskiego;
- 3) realizację, przy budowie nowych obiektów budowlanych oraz przebudowie, rozbudowie lub zmianie sposobu użytkowania obiektów istniejących, miejsc do parkowania w granicach działki budowlanej, na jej powierzchni i/lub garażu, w tym podziemnym, w łącznej liczbie nie mniejszej niż odpowiednio:
 - a) dla usług turystyki lub usług zdrowia i opieki społecznej - 1 miejsce do parkowania na każdą jednostkę mieszkalną/pobytową,
 - b) dla obiektów gastronomii - 2 miejsca do parkowania na każde rozpoczęte 5 miejsc konsumpcyjnych,
 - c) do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową: 1 miejsce jeżeli liczba miejsc wynosi 6-15, 2 miejsca jeżeli liczba miejsc wynosi 16-40, 3 miejsca jeżeli liczba miejsc wynosi 41-100, 4 miejsca jeżeli łączna liczba miejsc wynosi więcej niż 100.

3. W zakresie systemu zaopatrzenia w wodę nakazuje się zaopatrzenie w wodę na cele:

- 1) socjalno-bytowe z grupowej sieci wodociągowej zasilanej z ujęcia wody Bogucino-Rościęcino w Gminie Kołobrzeg współpracującego z ujęciem wody Bagicz w Gminie Ustronie Morskie, poprzez jej przebudowę i rozbudowę o średnicach nie mniejszych niż DN 100;
- 2) przeciwpożarowe z grupowej sieci wodociągowej poprzez hydranty uliczne zapewniające wydajność i ciśnienie wody przewidziane przepisami z zakresu ochrony przeciwpożarowej.

4. W zakresie systemu odprowadzenia ścieków nakazuje się odprowadzenie ścieków komunalnych do oczyszczalni ścieków znajdującej się przy ulicy Wspólnej w Kołobrzegu grupowym systemem sieci kanalizacyjnej grawitacyjno-tłocznej, poprzez jego przebudowę i rozbudowę o średnicach nie mniejszych niż: DN 200 dla sieci kanalizacji grawitacyjnej i DN 63 dla rurociągów tłocznych.

5. W zakresie systemu odprowadzenia wód opadowych i roztopowych:

1) nakazuje się:

- a) stosowanie rozwiązań zwiększających zdolność retencyjną terenu, w tym nawierzchni przepuszczalnych,
- b) odprowadzenie nadmiaru wód opadowych i roztopowych z obiektów i urządzeń służących retencjonowaniu i zagospodarowaniu wód opadowych do miejskiej sieci kanalizacji deszczowej, poprzez jej przebudowę i rozbudowę o średnicach nie mniejszych niż DN 300,
- c) oczyszczanie wód opadowych i roztopowych przed wprowadzeniem ich do odbiornika, z terenów parkingów i dróg, w przypadkach wskazanych w przepisach z zakresu prawa wodnego;

2) dopuszcza się zagospodarowanie wód opadowych niewymagających oczyszczania w granicach własnego terenu do nawadniania zieleni, tworzenia ogrodów deszczowych, niecek retencyjnych oraz do innych potrzeb gospodarczych.

6. W zakresie systemu zaopatrzenia w energię elektryczną nakazuje się zasilanie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej poprzez jej przebudowę i rozbudowę, 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.

7. W zakresie systemu zaopatrzenia w gaz: nakazuje się zaopatrzenie do celów bytowych, grzewczych, technologicznych z sieci gazowej, poprzez jej przebudowę i rozbudowę o średnicach nie mniejszych niż DN 63.

8. W zakresie systemu zaopatrzenia w ciepło:

1) nakazuje się zaopatrzenie w ciepło z miejskiej centralnej ciepłowni znajdującej się przy ul. H. Kołłątaja w Kołobrzegu 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;

2) dopuszcza się realizację systemów grzewczych wykorzystujących odnawialne źródła energii.

9. W zakresie infrastruktury telekomunikacyjnej nakazuje się przyłączenie do istniejących i projektowanych sieci lub bezprzewodowych systemów telekomunikacyjnych.

10. W zakresie gospodarki odpadami:

1) nakazuje się:

- a) wywóz odpadów zgodnie z gminną gospodarką odpadami,
- b) zbieranie odpadów komunalnych i niebezpiecznych w sposób selektywny,

- c) tymczasowe składowanie odpadów, przed ich wywozem na składowisko odpadów komunalnych, w miejscu ich powstawania,
 - d) zbieranie odpadów zanieczyszczonych substancjami ropopochodnymi w miejscu ich powstawania, w szczelnych, specjalnie oznakowanych pojemnikach, ustawionych na szczelnej nawierzchni;
- 2) zakazuje się składowania odpadów, prowadzenia odzysku lub unieszkodliwiania odpadów.

§ 8. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **UZ-UT** o powierzchni ok. 0,1558 ha ustala się:

- 1) przeznaczenie: teren usług zdrowia i opieki społecznej lub usług turystyki;
- 2) zasady zagospodarowania:
 - a) zakłady i urządzenia lecznictwa uzdrowiskowego, budynki hotelowe, pensjonatowe oraz obiekty i urządzenia sportowo-rekreacyjne,
 - b) dopuszcza się:
 - lokale/pomieszczenia handlu o powierzchni użytkowania w rozumieniu ustawy o lecznictwie uzdrowiskowym, uzdrowiskach i obszarach ochrony uzdrowiskowej oraz o gminach uzdrowiskowych łącznie do 50 m² w budynku,
 - obiekty i/lub lokale/pomieszczenia usług gastronomii,
 - sytuowanie budynków bezpośrednio przy granicy działek budowlanych nr 71/1 i 71/2 oraz nr 71/2 i 73 w obrębie 4,
 - c) zakazuje się:
 - lokalizowania wolnostojących budynków pomocniczych, gospodarczych i garażowych,
 - grodzenia terenów od strony przyległych dróg publicznych i ciągów pieszo-rowerowych, przy czym zakaz ten nie dotyczy wydzielonych na terenach placów zabaw i terenów rekreacyjno-sportowych,
 - d) linie zabudowy: nieprzekraczalne i obowiązujące, zgodnie z rysunkiem planu,
 - e) wskaźnik nadziemnej intensywności zabudowy: nie mniejszy niż 1,0 i nie większy niż 2,5,
 - f) udział powierzchni zabudowy: nie większy niż 55%,
 - g) udział powierzchni biologicznie czynnej: nie mniejszy niż 30%,
 - h) wysokość zabudowy: nie większa niż 16,0 m i nie może przekraczać wysokości 20,0 m n.p.m.,
 - i) geometria dachów: dwu- lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych do 45° lub dachy płaskie, w tym w formie tarasów i/lub dachów zielonych;
- 3) dla znajdujących się na terenie i ujętych w wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków budynków pensjonatowych przy ul. M. Rodziewiczówny 20

i ul. M. Borzymowskiego 8, wskazanych na rysunku planu i stanowiących zabytki chronione ustaleniami planu:

a) nakazuje się ochronę kompozycji elewacji przez:

- zachowanie rysunku i kompozycji architektonicznej elewacji frontowej,
- zachowanie detali architektonicznych lub ich odtworzenie,

b) zakazuje się:

- wprowadzania nowych otworów oraz zmiany wielkości i proporcji otworów okiennych i drzwiowych w elewacjach frontowych,
- montowania na elewacjach frontowych oraz na frontowych połaciach dachów urządzeń technicznych w tym fotowoltaicznych i klimatyzacyjnych oraz prowadzenia przewodów wentylacyjno-spalinowych, kabli, rur itp.,
- stosowania lukarn i balkonów,

c) dopuszcza się:

- rozbudowę lub nadbudowę z uwzględnieniem obowiązujących i nieprzekraczalnych linii zabudowy; wysokość rozbudowanej części nie może przekraczać wysokości obiektu istniejącego a kąt nachylenia połąci głównych dachu nad częścią rozbudowywaną powinien być równy kątowi nachylenia połąci głównych obiektu istniejącego,
- wymianę stolarki okiennej i drzwiowej, przy zachowaniu historycznego podziału i proporcji,
- przebudowę lub rozbudowę o nowe elementy w celu dostosowania do osób ze szczególnymi potrzebami,
- docieplenie ścian zewnętrznych, z obowiązkiem odtworzenia detali architektonicznych,

d) w przypadku konieczności wyburzenia/rozbiórki ze względu na zły stan techniczny, opracowanie inwentaryzacji budowlanej oraz opinii o stanie technicznym, z koniecznością przekazania jednego egzemplarza do archiwum właściwego organu ochrony zabytków;

4) w zakresie ochrony przed hałasem kwalifikację terenu do strefy ochronnej "A" uzdrowiska;

5) stawkę służącą naliczaniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 30,0%.

§ 9. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Kołobrzeg.

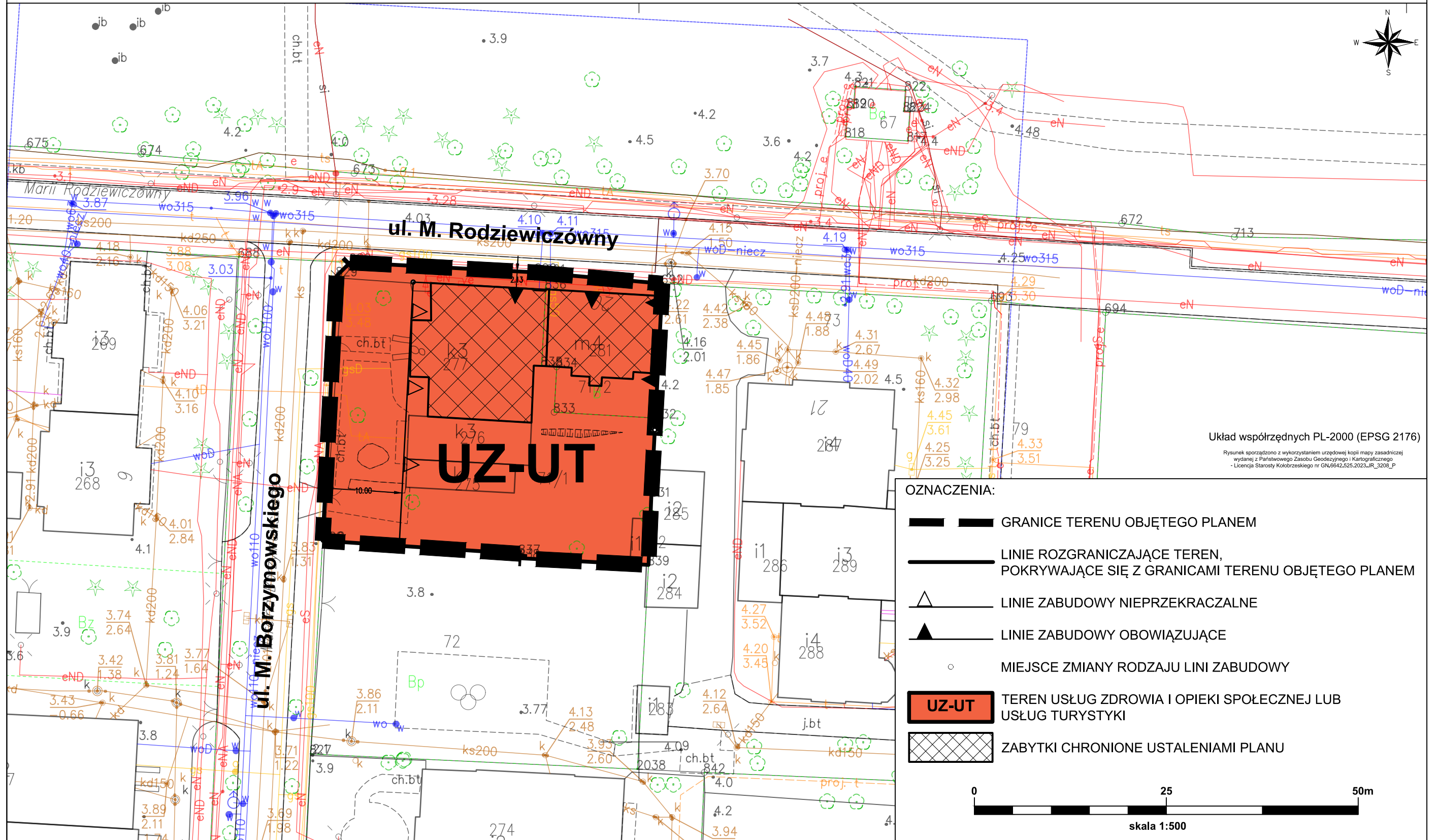
§ 10. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Zachodniopomorskiego.

Przewodniczący Rady

Bogdan Błaszczuk

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części obszaru miasta Kołobrzeg - Uzdrowisko Kołobrzeg dla terenu działek nr 711/1 i 712 położonych w obrębie 4

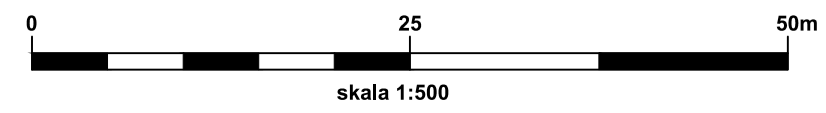
Załącznik Nr 1
do uchwały Nr XXVI/412/26
Rady Miasta Kołobrzeg
z dnia 29 kwietnia 2026 r.

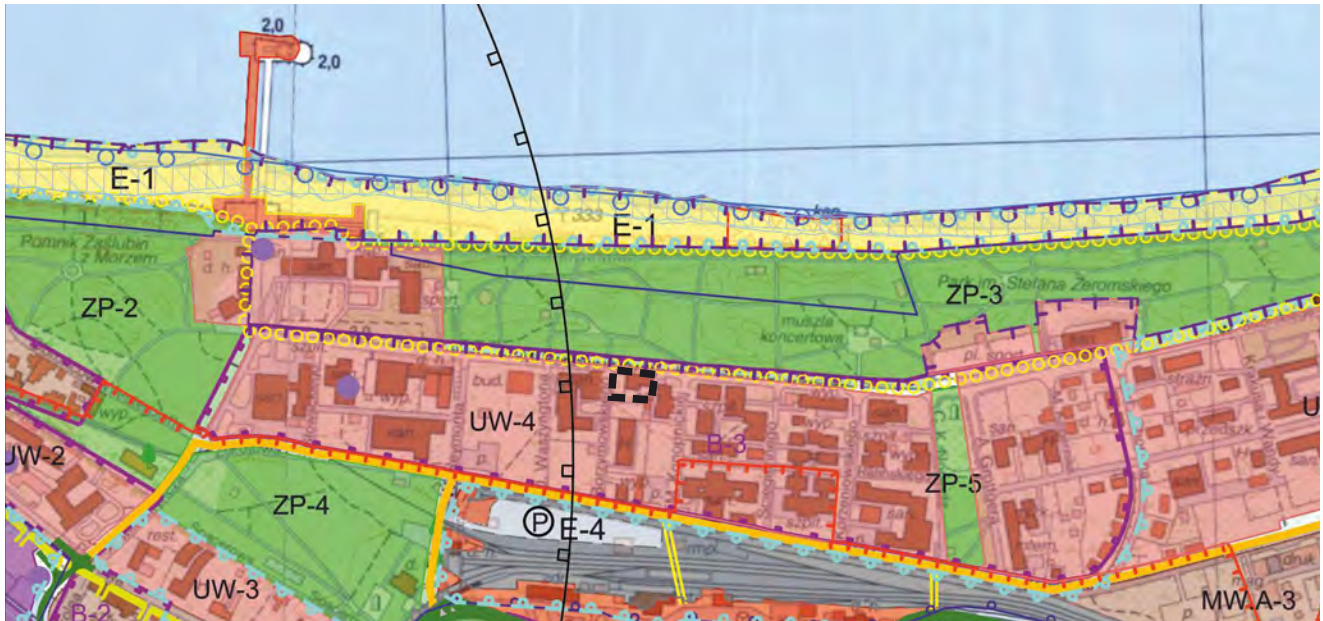


Układ współrzędnych PL-2000 (EPSG 2176)

Rysunek sporządzono z wykorzystaniem urzędowej kopii mapy zasadniczej
wydanej z Państwowego Zasobu Geodezyjnego i Kartograficznego
- Licencja Starosty Kołobrzieskiego nr GN.0642.525.2023.JIR_3208_P

- OZNACZENIA:**
- GRANICE TERENU OBJĘTEGO PLANEM
 - LINIE ROZGRANICZAJĄCE TEREN, POKRYWAJĄCE SIĘ Z GRANICAMI TERENU OBJĘTEGO PLANEM
 - LINIE ZABUDOWY NIEPRZEKRACZALNE
 - LINIE ZABUDOWY OBOWIĄZUJĄCE
 - MIEJSCE ZMIANY RODZAJU LINII ZABUDOWY
 - TEREN USŁUG ZDROWIA I OPIEKI SPOŁECZNEJ LUB USŁUG TURYSTYKI
 - ZABYTKI CHRONIONE USTALENIAMI PLANU





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 Parsęły PLH320007
	Tereny zieleni parkowej - urządzonej		Strefy ochrony archeologicznej
	Tereny ogrodów działkowych		Granica strefy bezpośredniej ochrony konserwatorskiej "A"
	Teren 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 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"		Klify
	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 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 TERENU OBJĘTEGO PLANEM
	Prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi średnie (od strony morza i morskich wód wewnętrznych oraz od strony rzeki Parsęły) - raz na 100 lat (1%)		
	Prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi niskie (od strony morza oraz od strony rzeki Parsęły) - raz na 500 lat (0,2%)		
	Obszary narażone na zalanie w przypadku uszkodzenia/zniszczenia wałów przeciwsztormowych i przeciwpowodziowych		

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr XXV/412/26
Rady Miasta Kołobrzeg
z dnia 29 kwietnia 2026 r.

**Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag
złożonych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2026 r. poz. 538) w związku art. 67 ust. 3 pkt 4 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych ustaw (Dz. U. poz. 1688, z późn. zm.) rozstrzyga się, co następuje:

W związku z brakiem nieuwzględnionych uwag do wyłożonego do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obszaru miasta Kołobrzeg - Uzdrowisko Wschód dla terenu działek nr 71/1 i 71/2 położonych w obrębie 4 , nie rozstrzyga się o sposobie ich rozpatrzenia.

Rozstrzygnięcie sposobu realizacji zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasad 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 2026 r. poz. 538) w związku z art. 67 ust. 3 pkt ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych ustaw (poz. 1688, 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 działek nr 71/1 i 71/2 położonych 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 5 do uchwały Nr
XXV/412/26
Rady Miasta Kołobrzeg
z dnia 29 kwietnia 2026 r.
Zalacznik5.gml



Dane przestrzenne miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego

Uzasadnienie

Przedmiotem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obszaru miasta Kołobrzeg dla terenu działek nr 71/1 i 71/2 położonych w obrębie 4 jest zmiana dotychczasowych ustaleń obecnie obowiązującego dla terenu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przyjętego uchwałą 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) i zmienionej uchwałami Rady Miasta Kołobrzeg Nr LXIX/1075/24 z dnia 31 stycznia 2024 r. (Dz. Urz. Woj. Zachodniopomorskiego poz. 1071) oraz Nr XX/329/25 z dnia 26 listopada 2025 r. (Dz. Urz. Woj. Zachodniopomorskiego poz. 5782) w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obszaru miasta Kołobrzeg - Uzdrowisko Wschód dla działki nr 68 położonej w obrębie 4, dotyczących przeznaczenia terenu oraz wskaźników jego zagospodarowania i zabudowy.

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 a także oczekiwaniami użytkowników terenu.

Sporządzając niniejszy plan miejscowy organ uwzględnił:

- 1) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury poprzez: wprowadzenie ustaleń dotyczących kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu: określenie nieprzekraczalnych i obowiązujących linii zabudowy, maksymalnej wysokości zabudowy, kątów nachylenia połaci dachowych budynków, wskaźnika nadziemnej intensywności zabudowy, udziału powierzchni zabudowy, udziału 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, zanieczyszczenia 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 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, 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 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: na terenie opracowania budynków wpisanych do wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków, obszaru opracowania w granicach strefy „B” pośredniej ochrony konserwatorskiej układu przestrzennego, mającej na celu ochronę historycznie ukształtowanego układu urbanistycznego w zakresie rozplanowania dróg, nawierzchni, ulic, linii zabudowy oraz kompozycji urbanistycznych zieleni;

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; 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: obiektów kontenerowych, a także blaszanych budynków garażowych, gospodarczych, garażowo-gospodarczych i gospodarczo-garażowych, czy napowietrznych sieci infrastruktury technicznej;

- 6) walory ekonomiczne przestrzeni poprzez m.in.: określenie przeznaczenia terenu, 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 poprzez zastosowanie m.in. zasad i warunków zagospodarowania terenu z uwzględnieniem stref ochronnych wojskowego terenu zamkniętego; dopuszczono sytuowanie sieci obiektów związanych z obronnością i bezpieczeństwem państwa;
- 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 elektroenergetycznych, 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 terenie 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 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 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; a następnie przeprowadzenie konsultacji społecznych projektu planu miejscowego w formie: dwóch dyżurów projektanta, spotkania otwartego poprzedzonego prezentacją projektu planu miejscowego i zbierania uwag; w trakcie procedury planistycznej nie wpłynęły żadne wnioski, nikt nie zjawił się na dyżurach projektanta czy spotkaniu otwartym, w terminie składania uwag nie wpłynęły żadne uwagi;
- 13) zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych poprzez: zamieszczanie ogłoszeń w prasie lokalnej Dzienniku Pomorza "Głos Koszaliński" oraz na tablicach informacyjnych i w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Miasta Kołobrzeg.

Z uwagi na fakt, iż niniejszy plan miejscowy stanowi niewielką modyfikację obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obszaru miasta Kołobrzeg - Uzdrowisko Wschód, przyjętego uchwałą Nr XVIII/242/08 Rady Miasta Kołobrzeg z dnia 18 lutego 2008 r. (Dz. Urz. Woj. Zachodniopomorskiego Nr 47, poz. 1021, z 2024 r. poz. 1071 oraz z 2025 r. poz. 5782), która dotyczy obszaru znajdującego się w granicach administracyjnych jednej gminy - miasta Kołobrzeg, a działki nr 71/1 i 71/2 położone w obrębie 4, dla których sporządzany jest plan miejscowy nie są położone w granicach obszaru Natura 2000 i 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 o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko. 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 WOPN.410.155.2023.KP z dnia 19 lipca 2023 r. oraz z Państwowym Powiatowym Inspektorem Sanitarnym w Kołobrzegu pismem znak NZNS.9022.7.4.2023 z dnia 10 lipca 2023 r.

Niniejszy dokument nie stanowi propozycji sytuowania nowej zabudowy w rozumieniu art. 1 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Sporządzając niniejszy plan miejscowy organ uwzględnił wymagania ładu przestrzennego, walorów przyrodniczych przestrzeni, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walory ekonomiczne. Sąsiedztwo z terenami już zainwestowanymi pozwoli 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.

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 Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Kołobrzeg przyjęte 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, z wielokrotnymi zmianami. Niniejszy plan miejscowy nie narusza ustaleń ww. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Kołobrzeg. Na jego rysunku kierunków zagospodarowania przestrzennego teren objęty niniejszym planem miejscowym położony jest w terenie oznaczonym symbolem **UW-4** teren istniejącej zabudowy uzdrowskiej i usługowej w tym usług oświaty; z możliwością uzupełnienia terenu o następujące preferowane funkcje: uzdrowską, hotelową, konferencyjną, gastronomiczną na potrzeby ww. funkcji; gdzie należy dążyć do zachowania i uatrakcyjnienia ciągu spacerowego w ulicy M. Rodziewiczówny.

Na terenie 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 Biuletynu Informacji Publicznej Urzędu Miasta Kołobrzeg spełniających wyżej wspomniane minimalne wymagania służące zapewnieniu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami.

Wpływ ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obszaru miasta Kołobrzeg - Uzdrowsko Wschód dla terenu działek nr 71/1 i 71/2 położonych w obrębie 4 na finanse publiczne, w tym budżet miasta, został przedstawiony w prognozie finansowej, wymaganej przepisami art. 17 pkt 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym i sporządzonej do projektu niniejszego planu miejscowego.