

UCHWAŁA NR
RADY MIASTA KOŁOBRZEG
z dnia 2025 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
części obszaru miasta Kołobrzeg – Uzdrowisko Wschód dla terenu położonego
pomiędzy ulicami F. Chopina i J. Kasprowicza**

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), 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 VI/73/24 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 pomiędzy ulicami F. Chopina i J. Kasprowicza, 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 2025r. 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 położonego pomiędzy ulicami F. Chopina i J. Kasprowicza, o powierzchni ok. 0,6900 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 1:1000;

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

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

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

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

1) granice terenu objętego planem;

2) linie rozgraniczające teren, pokrywające się z granicami terenu objętego planem;

3) linie zabudowy nieprzekraczalne;

4) linie zabudowy obowiązujące;

5) granica strefy "E" ochrony konserwatorskiej ekspozycji historycznych zespołów lub ich dominant;

6) zabytek chroniony ustaleniami planu;

7) symbol literowy terenu.

2. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są ustaleniami wynikającymi z przepisów odrębnych: granica strefy "A" ochrony uzdrowiskowej uzdrowiska Kołobrzeg.

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

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

- 1) linia zabudowy nieprzekraczalna – należy przez to rozumieć wyznaczoną na rysunku planu 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;
- 2) linia zabudowy obowiązująca – należy przez to rozumieć wyznaczoną na rysunku planu 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;
- 3) 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;
- 4) 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) strefy „E” ochrony konserwatorskiej ekspozycji historycznych zespołów lub ich dominant, mającej na celu ochronę ekspozycji sylwety wieży katedry i starego miasta, w której zakazuje się realizacji budynków przesłaniających widok na wieżę katedry;
- 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.;
- 3) strefy ochronnej terenu zamkniętego w resorcie obrony narodowej, zastrzeżonego ze względu na obronność i bezpieczeństwo państwa, w pasie o szerokości powyżej 200 m od granic terenu zamkniętego, w którym:

- a) zakazuje się wznoszenia nowych obiektów budowlanych o wysokości powyżej 30,0 m n.p.m.,
- b) zezwala się na rozbudowę istniejących obiektów budowlanych oraz nadbudowę nieprzekraczającą dotychczasowej najwyższej wysokości danego obiektu.

§ 5. 1. Na terenie 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 uzdrowskiej 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 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 jakością i zasobami wód leczniczych i solanek,
- elektrowni wiatrowych niebędących mikroinstalacjami oraz elektrowni biogazowych,
- wiat w części frontowej działek,

b) tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów,

- c) obiektów budowlanych o wysokości powyżej 12,0 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 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,
- 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 600 m²;
- 2) minimalna szerokość frontów nowo wydzielanych działek: 15,0 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 elektroenergetycznych, 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. 4-9, nie ograniczając rozwiązań zamiennych projektowanej infrastruktury technicznej, w tym o innych, niż określone w ust. 4-9 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 i dojazdy bezpośrednio z leżących poza terenem objętym planem przyległych dróg publicznych gminnych ulic F. Chopina i J. Kasprowicza;
- 2) 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 zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej - 1,3 miejsca do parkowania na 1 lokal mieszkalny,
 - c) dla obiektów gastronomii - 2 miejsca do parkowania na każde rozpoczęte 5 miejsc konsumpcyjnych,
 - d) 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 przypadku, gdy liczba miejsc do parkowania ustalona na podstawie obliczeń nie jest liczbą całkowitą, należy ją zaokrąglić w górę do najbliższej liczby całkowitej.

4. 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.

5. W zakresie systemu odprowadzenia ścieków:

1) 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;

2) dopuszcza się lokalizację przepompowni ścieków na każdym terenie w sposób niekolidujący z innymi ustaleniami planu i zgodny z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony środowiska i prawa budowlanego.

6. W zakresie systemu odprowadzenia wód opadowych i roztopowych:

1) nakazuje się:

a) stosowanie rozwiązań zwiększających zdolność retencyjną terenu, w tym nawierzchni przepuszczalnych oraz zbiorników retencyjnych o pojemności określonej na podstawie generatora wniosków o warunki techniczne dla kanalizacji deszczowej, dostępnym na stronie Biuletynu Informacji Publicznej Urzędu Miasta Kołobrzeg,

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.

7. W zakresie systemu zaopatrzenia w energię elektryczną:

1) 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;

2) dopuszcza się lokalizowanie stacji elektroenergetycznych na każdym terenie w sposób niekolidujący z innymi ustaleniami planu i zgodny z przepisami odrębnymi z zakresu prawa budowlanego.

8. 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.

9. 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.

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

11. 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. 0,69 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:
 - na jednej działce budowlanej jednego budynku,
 - budynków bezpośrednio przy granicy działek budowlanych nr 63 i 64 w obrębie 5,
 - c) zakazuje się lokalizacji wolnostojących budynków pomocniczych, gospodarczych i garażowych,
 - d) linie zabudowy: nieprzekraczalne i obowiązujące, zgodnie z rysunkiem planu,
 - e) wskaźnik nadziemnej intensywności zabudowy: nie mniejszy niż 0,6 i nie większy niż 1,1,
 - f) udział powierzchni zabudowy: nie większy niż 30%,
 - g) udział powierzchni biologicznie czynnej: nie mniejszy niż 60%,
 - h) wysokość zabudowy: nie większa niż 12,0 m,
 - i) geometria i rodzaj pokrycia dachów:
 - dachy dwu- lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 12° do 45°, kryte dachówką w odcieniach czerwieni, brązów i szarości, blachą cynkowo-tytanową w kolorze naturalnym i antracytowym, blachą miedzianą w kolorze naturalnym,
 - dopuszcza się stosowanie w dachach lukarn, facjat, okien połaciowych i świetlików,
 - j) nakazuje się kolorystykę elewacji w pastelowych kolorach bieli, beżu, szarości i/lub naturalną (kamień, cegła, drewno, blacha miedziana w kolorze naturalnym);
- 3) dla znajdującego się na terenie i ujętego w gminnej ewidencji zabytków budynku przy ul. F. Chopina 14-15, wskazanego na rysunku planu i stanowiącego zabytek chroniony 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:
 - jego nadbudowy i rozbudowy oraz przekształcania jego bryły z zastrzeżeniem lit. c tiret drugie,
 - wprowadzania nowych otworów oraz zmiany wielkości i proporcji otworów okiennych i drzwiowych w elewacji frontowej,
 - montowania na elewacjach frontowych oraz na frontowych połaciach dachów urządzeń technicznych w tym fotowoltaicznych i klimatyzacyjnych oraz prowadzenia przewodów wentylacyjno-spalinowych, kabli, rur itp.,

c) dopuszcza się:

- 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,

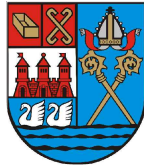
d) w przypadku konieczności wyburzenia/rozbiórki ze względu na zły stan techniczny, opracowanie inwentaryzacji budowlanej oraz opinii o stanie technicznym, z koniecznością przekazania jednego egzemplarza do archiwum właściwego organu ochrony zabytków;

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%.

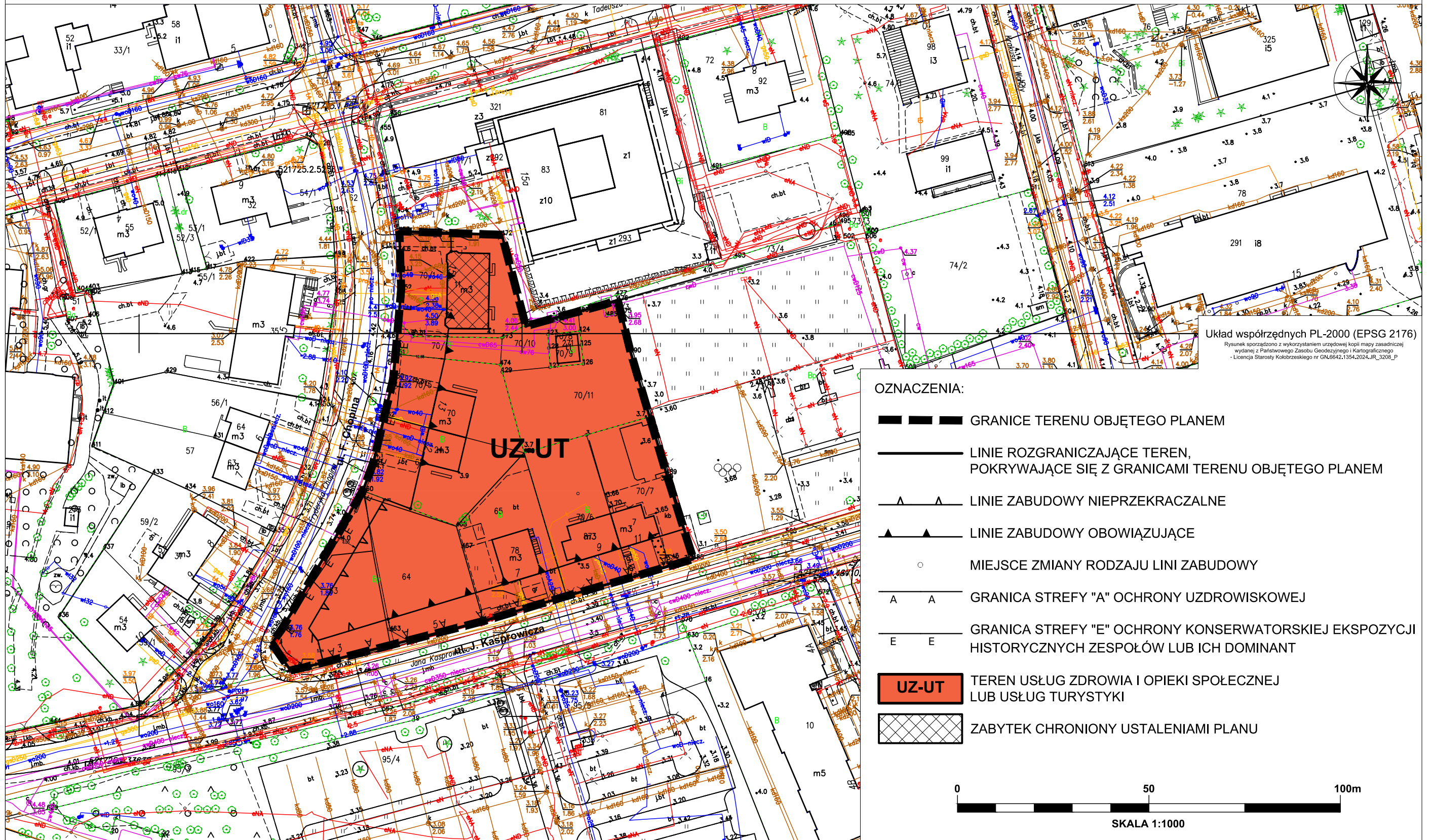
§ 9. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Kołobrzeg.

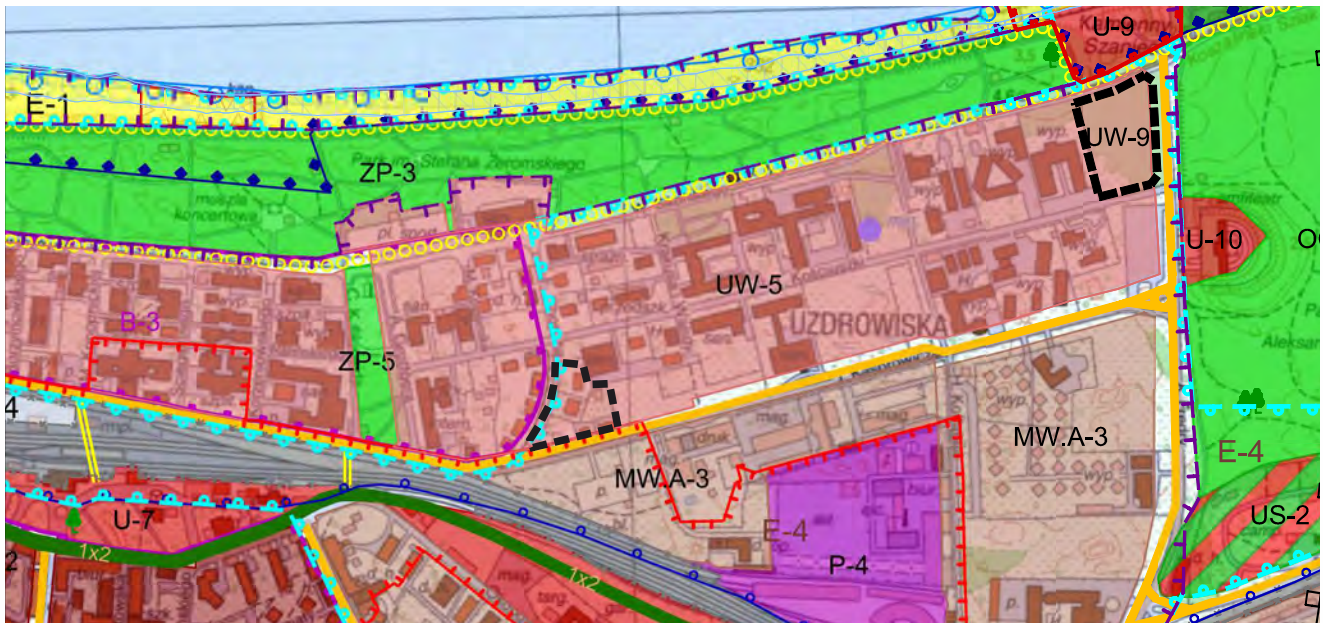
§ 10. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Zachodniopomorskiego.



Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części obszaru miasta Kołobrzeg - Uzdrowisko Wschód dla terenu położonego pomiędzy ulicami F. Chopina i J. Kasprówicza

Załącznik Nr 1
do uchwały Nr
Rady Miasta Kołobrzeg
z dnia





WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA KOŁOBRZEG

SKALA 1:10 000

	Tereny rolne		Granica pasa technicznego
	Tereny plaż i wycm		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 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 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 TERENU 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 4 do uchwały Nr
Rady Miasta Kołobrzeg
z dnia 2025 r.
Zalacznik4.gml



Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz.U. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę

Uzasadnienie

Przedmiotem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obszaru miasta Kołobrzeg - Uzdrowisko Wschód dla terenu położonego pomiędzy ulicami F. Chopina i J. Kasprowicza jest zmiana dotychczasowych zapisów obecnie obowiązującego dla terenu objętego zmianą, 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 zmienionego 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 terenów oraz określając sposoby zagospodarowania i korzystania z terenów, organ zważył interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków i uwag, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenów, jak i zmian w zakresie ich zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne. Zaproponował przeznaczenie zgodne z kierunkami rozwoju struktury funkcjonalno-przestrzennej miasta objętej niniejszym opracowaniem planistycznym, zawartymi w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Kołobrzeg, z uwzględnieniem ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni a także oczekiwaniami użytkowników terenów.

Sporządzając niniejszą zmianę planu miejscowego 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 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 biogazowni;

- nakazów: wywozu odpadów zgodnie z gminną gospodarką odpadami; zbierania odpadów komunalnych i niebezpiecznych w sposób selektywny; tymczasowego składowania odpadów, przed ich wywozem na składowisko odpadów komunalnych, w miejscu ich powstawania; oczyszczania ścieków opadowych i roztopowych przed wprowadzeniem ich do odbiornika, z terenów parkingów i dróg, w przypadkach wskazanych w przepisach odrębnych; zaopatrzenia w wodę z istniejącej sieci wodociągowej; odprowadzenia ścieków komunalnych poprzez system sieci kanalizacyjnej grawitacyjnej i tłocznej do oczyszczalni ścieków przy ulicy 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 budynku wpisanego do gminnej ewidencji zabytków, obszaru opracowania w granicach strefy „E” ochrony konserwatorskiej ekspozycji historycznych zespołów lub ich dominant;

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 tych terenów, 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 urzędzeń, a w szczególności obiektów obsługi technicznej, obiektów i urzędzeń infrastruktury technicznej, w tym sieci obiektów związanych z obronnością państwa i ochroną przeciwpowodziową, telekomunikacyjnej, stacji elektroenergetycznych, przepompowni ścieków, urzędzeń wodnych i melioracji, zieleni urządzonej i izolacyjnej, komunikacji drogowej, w tym wewnętrznej, pieszej, pieszo-jezdnej, pieszo-rowerowej i rowerowej do realizacji na obszarze całego planu w sposób niekolidujący z innymi ustaleniami planu i przepisami odrębnym;

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

11) potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności poprzez ujęcie wody Bogucino Roścęcino 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 o przeprowadzenie konsultacji społecznych projektu planu miejscowego w formie: dwóch dyżurów projektanta, spotkania otwartego poprzedzonego prezentacją projektu planu miejscowego i zbierania uwag;

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 niniejsza zmiana planu miejscowego 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, dla których sporządzana jest zmiana planu miejscowego 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.410.180.2024.KM z dnia 19 listopada 2024 r. oraz z Państwowym Powiatowym Inspektorem Sanitarnym w Kołobrzegu pismem znak NZNS.9022.7.6.2024 z dnia 25 października 2024 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 obszar objęty niniejszym planem miejscowym położony jest w terenie oznaczonym symbolem UW-5 teren istniejącej zabudowy uzdrowskiej, usługowej i mieszkaniowej; z możliwością uzupełnienia terenu o następujące preferowane funkcje: uzdrowską, hotelową, konferencyjną,

sportowo-rekreacyjną, gastronomiczną na potrzeby ww. funkcji; gdzie należy dążyć do zachowania cennej zabudowy w rejonie ulicy F. Chopina.

Na obszarze objętym niniejszym planem miejscowym nie występują obszary przestrzeni publicznej czy obszary o szczególnym znaczeniu dla zaspokojenia potrzeb mieszkańców, poprawy jakości ich życia i sprzyjające nawiązywaniu kontaktów społecznych ze względu na ich położenie, cechy funkcjonalno-przestrzenne ale przede wszystkim przeznaczenie. Plan nakazuje realizowanie wszelkich niezbędnych dla prawidłowego funkcjonowania miasta obiektów i urządzeń, a w szczególności: komunikacji drogowej, w tym wewnętrznej, pieszej, pieszo-jezdnej, pieszo-rowerowej i rowerowej z zastosowaniem uniwersalnego projektowania i racjonalnych usprawnień przede wszystkim dla osób ze szczególnymi potrzebami. Należy jednak podkreślić, że uniwersalne projektowanie stanowić będzie narzędzie w zakresie kształtowania przestrzeni użytkowej stosowane już na poziomie rozwiązań architektonicznych i budowlanych. Również sam dokument planu miejscowego tworzony był i po uchwaleniu dostępny będzie w siedzibie oraz na stronie 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 - Uzdrowisko Wschód dla terenu położonego pomiędzy ulicami F. Chopina i J. Kasprowicza na finanse publiczne, w tym budżet miasta będzie pozytywny. Do budżetu wpłynie sukcesywnie, przychód ze sprzedaży nieruchomości oraz w miarę zabudowy, podatek od nieruchomości od gruntów, budynków, budowli oraz opłaty uzdrowskiej.

Ocena

1. Cel wprowadzenia:

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

2. Zakres regulacji:

Niniejsza uchwała dotyczy wyłącznie działek oraz części wskazanych na załączniku Nr 1 do uchwały.

3. Konsultacje społeczne:

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obszaru miasta Kołobrzeg - Uzdrowisko Wschód dla terenu położonego pomiędzy ulicami F. Chopina i J. Kasprowicza, zgodnie z przepisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym został poddany konsultacjom społecznym. Prezydent Miasta ogłosiła w Dzienniku Pomorza "Głos Koszaliński" a także obwieściła na tablicy ogłoszeń i w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Miasta

Kołobrzeg o przystąpieniu do sporządzania zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obszaru miasta Kołobrzeg - Uzdrowisko Wschód dla terenu położonego pomiędzy ulicami F. Chopina i J. Kasprowicza i możliwości składania wniosków. W trakcie procedury planistycznej nie wpłynęły żadne wnioski. Prezydent Miasta również ogłosiła w Dzienniku Pomorza "Głos Koszaliński" a także na tablicy ogłoszeń oraz w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Miasta Kołobrzeg 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.

4. Skutki:

Przyjęcie niniejszej uchwały pozwoli właścicielowi Gminie Miasto Kołobrzeg na realizację zamierzeń inwestycyjnych zgodnych ze swoimi potrzebami oraz zgodnych z ustawą o lecznictwie uzdrowiskowym, uzdrowiskach i obszarach ochrony uzdrowiskowej oraz o gminach uzdrowiskowych. Wpłynie także na polepszenie wizerunku tej części miasta, a także na wzrost wpływów do budżetu miasta z tytułu sprzedaży nieruchomości a następnie podatków od nieruchomości i opłaty uzdrowiskowej.