



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA ZACHODNIOPOMORSKIEGO

---

Szczecin, dnia 02 sierpnia 2023 r.

Poz. 4335

### UCHWAŁA NR LXIV/974/23 RADY MIASTA KOŁOBRZEG

z dnia 26 lipca 2023 r.

#### **w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obszaru miasta Kołobrzeg - Uzdrowisko Wschód dla działek nr 22 i 128 położonych w obrębie 5**

Na podstawie art. 20 ust. 1 oraz art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r., poz. 977), Rada Miasta Kołobrzeg uchwala, co następuje:

**§ 1. 1.** Zgodnie z Uchwałą Nr XLIV/644/21 Rady Miasta Kołobrzeg z dnia 1 grudnia 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obszaru miasta Kołobrzeg – Uzdrowisko Wschód przyjętego Uchwałą Rady Miasta Kołobrzeg Nr XVIII/242/08 z dnia 18 lutego 2008 r. dla działek nr 22 i 128 położonych w obrębie 5, których granice zostały określone na załączniku graficznym nr 1 do powyższej uchwały, uchwala się, po stwierdzeniu, że nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Kołobrzeg przyjętego Uchwałą Nr XXXIV/446/13 Rady Miasta Kołobrzeg z dnia 12 czerwca 2013 r. i zmienionego Uchwałami Rady Miasta Kołobrzeg Nr XLI/631/18 z dnia 27 marca 2018 r., Nr XXXIV/478/21 z dnia 30 marca 2021 r., Nr XXXVI/529/21 z dnia 26 maja 2021 r. oraz Nr XLIX/698/22 z dnia 30 marca 2022 r., zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obszaru miasta Kołobrzeg – Uzdrowisko Wschód dla działek nr 22 i 128 położonych w obrębie 5, o łącznej powierzchni ok. 0,2345 ha, oznaczonych na rysunku planu w skali 1:1000 stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały, zwaną 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 terenów objętych 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 - dane przestrzenne miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

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

- 1) granice terenów objętych planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny elementarne, pokrywające się z granicami terenów objętych planem;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;

4) oznaczenia literowe terenów elementarnych.

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

- 1) **dach płaski** – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci dachowych nie większym niż 12°;
- 2) **dach stromy** – należy przez to rozumieć różną formę dachu o połaciach głównych pochylonych pod kątem co najmniej 25°; za formę dachu stromego uznaje się także dach mansardowy a także kopułowy lub kolebkowy, w których cięciwa łuku nachylona jest pod kątem co najmniej 25°;
- 3) **nieprzekraczalna linia zabudowy** – należy przez to rozumieć linię ograniczającą obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków, nie dotyczy części podziemnych budynków;
- 4) **powierzchnia biologicznie czynna** - należy przez to rozumieć część terenu elementarnego o nawierzchni urządzonej w sposób zapewniający naturalną vegetację roślin i retencję wód opadowych, a także 50% powierzchni tarasów i stropodachów z taką nawierzchnią oraz innych powierzchni zapewniających naturalną vegetację roślin, o powierzchni nie mniejszej niż 10,0 m<sup>2</sup>, oraz wodę powierzchniową na tym terenie;
- 5) **powierzchnia zabudowy** – należy przez to rozumieć powierzchnię terenu elementarnego zajęta przez wszystkie budynki zlokalizowane na jego powierzchni, wyznaczoną przez rzuty pionowe zewnętrznych krawędzi budynków na powierzchnię terenu nie wliczając powierzchni następujących stałych elementów budynków: gzymsów, okapów czy rur spustowych, schodów i ramp zewnętrznych, w tym ich zadaszeń;
- 6) **teren elementarny** – należy przez to rozumieć wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi teren oznaczony symbolem literowym, dla którego ustalono przeznaczenie i zasady zagospodarowania;
- 7) **wysokość zabudowy** – należy przez to rozumieć:
  - a) wysokość budynków, mierzoną zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - b) wysokość pozostałych obiektów budowlanych, mierzoną od poziomu terenu do najwyżej położonego punktu obiektu.

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

§ 4. Tereny objęte planem znajdują się:

- 1) w granicach pasa ochronnego brzegu morskiego, w którym obowiązują zasady ujęte w formie nakazów i zakazów zawarte w przepisach odrębnych;
- 2) na obszarze chronionego krajobrazu „Koszaliński Pas Nadmorski”, na którym obowiązują zasady ujęte w formie nakazów i zakazów zawarte w przepisach odrębnych;
- 3) w granicach wpisanej do wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków Dzielnicy Uzdrowiskowej, stanowiącej część strefy „B” pośredniej ochrony konserwatorskiej układów przestrzennych, mającej na celu ochronę historycznie ukształtowanego układu urbanistycznego w zakresie rozplanowania dróg, nawierzchni ulic, linii zabudowy oraz kompozycji wnętrza urbanistycznych i zieleni wraz z historyczną zabudową, w której:
  - a) obowiązuje zachowanie zabudowy zabytkowej i wartościowej historycznie,
  - b) nakazuje się dostosowanie zabudowy nowo realizowanej oraz zabudowy bez wartości kulturowych do historycznej kompozycji urbanistycznej i architektonicznej zespołu budowlanego objętego strefą w zakresie linii zabudowy, gabarytów budynków oraz ich formy architektonicznej, a także istniejących i projektowanych elementów zagospodarowania terenu innych niż oryginalne do wartości zabytkowych zespołu i poszczególnych obiektów zabytkowych;
- 4) w granicach strefy „A” ochrony uzdrowiskowej, w której:
  - a) obowiązują zasady ujęte w formie nakazów i zakazów zawarte w przepisach odrębnych i należy przestrzegać przepisów ustawy z dnia 28 lipca 2005 r o lecznictwie uzdrowiskowym, uzdrowiskach i obszarach ochrony uzdrowiskowej oraz o gminach uzdrowiskowych,
  - b) należy utrzymać procentowy udział terenów zieleni, który wynosi nie mniej niż 65%,

- 5) w granicach terenu górniczego "Kołobrzeg" i obszaru górniczego "Kołobrzeg II" dla wód leczniczych, w których obowiązują zasady ujęte w formie nakazów i zakazów zawarte w przepisach odrębnych;
- 6) w granicach strefy ochronnej terenu zamkniętego kompleksu wojskowego K-4252 Kołobrzeg (PO Kołobrzeg), w której zakazuje się wznoszenia nowych obiektów budowlanych, których wysokość przekracza 30,0 m n.p.m.

**§ 5. 1. Na terenach objętych planem:**

1) nakazuje się:

- a) lokalizowanie zabudowy zgodnie z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy oznaczonymi na rysunku planu,
- b) realizowanie wszelkich niezbędnych dla prawidłowego funkcjonowania miasta obiektów i urządzeń, a w szczególności: zieleni urządzonej i izolacyjnej, dojazdów, ciągów pieszych i pieszo-jezdnich, ścieżek pieszych, pieszo-rowerowych i rowerowych z zastosowaniem uniwersalnego projektowania i racjonalnych usprawnień;

2) zakazuje się:

- a) prowadzenia inwestycji w sposób mogący spowodować naruszenie walorów krajobrazowych,

b) lokalizowania:

- nowych nadziemnych sieci infrastruktury technicznej,
- obiektów budowlanych o wysokości powyżej 20,0 m n.p.m.,
- obiektów kontenerowych, wolnostojących a także blaszanych budynków garażowych, gospodarczych, garażowo-gospodarczych i gospodarczo-garażowych,
- przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko z wyjątkiem inwestycji celu publicznego dopuszczonych planem,
- działalności mogącej prowadzić do przekroczenia dopuszczalnych wielkości oddziaływania na środowisko przez wytwarzanie hałasu, wibracji, pól elektromagnetycznych, zanieczyszczenia powietrza czy gleby lub w znaczący sposób wpłynąć jakość i zasoby wód leczniczych i solanek,

- c) tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów za wyjątkiem wykorzystania w sposób zgodny z dotychczasowym użytkowaniem,

- d) stosowania fundamentów naruszających zasoby i jakość wód leczniczych i solanek,

- e) podziałów istniejących działek;

3) dopuszcza się:

- a) realizację przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko pod warunkiem, że przeprowadzona ocena oddziaływania na środowisko wykaże brak znaczącego negatywnego wpływu na środowisko i ochronę przyrody,

- b) w ramach wykorzystywania dotychczasowego użytkowania terenów w przypadku zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na terenie elementarnym oznaczonym na rysunku planu symbolem terenu 1UZ,UT: remonty, przebudowę oraz rozbudowę i nadbudowę zgodnie z następującymi ustaleniami:

- linie zabudowy: nieprzekraczalne zgodnie z rysunkiem planu,
- powierzchnia zabudowy: nie większa niż 25% powierzchni działki,
- powierzchnia biologicznie czynna: nie mniejsza niż 40% powierzchni działki,
- wysokość zabudowy: nie wyżej niż 12,0 m n.p.m.,
- wskaźnik intensywności zabudowy działki: nie mniejszy niż 0,2 i nie większy niż 0,7,
- dachy dwu- i wielospadowe, o kącie nachylenia połaci dachowych od 35° do 45° i kalenicy głównej równoległej i/lub prostopadłej do przyległych, znajdujących się poza obszarem planu dróg publicznych,

- rodzaj pokrycia dachów: dachówka w odcieniach czerwieni, brązów i szarości, blacha cynkowo-tytanowa w kolorze naturalnym i antracytowym, blacha miedziana w kolorze naturalnym,
- dopuszcza się stosowanie w dachach lukarn, facjat, okien połaciowych i świetlików,
- przy rozbudowie i/lub nadbudowie budynków należy zrealizować miejsca do parkowania w ilości liczonej jako suma odpowiednio dla rozbudowy i/lub nadbudowy: nie mniej niż 2 miejsca do parkowania na każdy lokal mieszkalny,
- miejsca do parkowania należy zrealizować na powierzchni działki i/lub w garażu,
- obsługę komunikacyjną z leżącej poza terenami objętymi planem przyległej drogi publicznej gminnej ul. F. Chopina.

2. Zakaz podziałów istniejących działek nie dotyczy wydzieleń pod obiekty i/lub urządzenia infrastruktury technicznej oraz wydzieleń w celach określonych przepisami odrębnymi.

**§ 6. 1. Na terenach objętych planem:**

- 1) nie przewiduje się budowy i rozbudowy 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, dojazdów, ciągów pieszych i pieszo-jezdnymi, ścieżek pieszych, pieszo-rowerowych i rowerowych, w sposób niekolidujący z innymi ustaleniami planu i przepisami odrębnymi,
  - b) budowę nowych oraz utrzymanie, remont, przebudowę i rozbudowę istniejących obiektów, urządzeń i sieci infrastruktury technicznej, z zachowaniem przepisów odrębnych oraz parametrów określonych w pkt 3-8;
- 3) w zakresie systemu zaopatrzenia w wodę nakazuje się zaopatrzenie w wodę z ujęcia wody Bogucino-Rościęcino w gminie Kołobrzeg współpracującego z ujęciem wody Bagicz w gminie Ustronie Morskie na cele:
  - a) socjalno-bytowe siecią wodociągową, poprzez jej przebudowę i rozbudowę, o średnicach nie mniejszych niż DN 110,
  - b) przeciwpożarowe z sieci wodociągowej poprzez hydranty uliczne zapewniające wydajność i ciśnienie wody przewidziane przepisami odrębnymi;
- 4) w zakresie systemu odprowadzenia ścieków nakazuje się odprowadzenie ścieków komunalnych do oczyszczalni w Korzystnie w gminie Kołobrzeg systemem sieci kanalizacji grawitacyjno-tłocznej, poprzez jego przebudowę i rozbudowę, o średnicach nie mniejszych niż:
  - a) DN 200 dla sieci kanalizacji grawitacyjnej,
  - b) DN 63 dla rurociągów tłocznych;
- 5) w zakresie systemu odprowadzenia wód opadowych i roztopowych:
  - a) nakazuje się:
    - retencjonowanie wód opadowych,
    - odprowadzenie nadmiaru wód opadowych i roztopowych do miejskiej sieci kanalizacji deszczowej, poprzez jej przebudowę i rozbudowę, o średnicach nie mniejszych niż DN 300,
    - oczyszczanie wód opadowych i roztopowych przed wprowadzeniem ich do odbiornika z terenów parkingów i dróg, w przypadkach wskazanych w przepisach odrębnych,
  - b) dopuszcza się wykorzystanie wód opadowych nie wymagających oczyszczania w granicach własnego terenu do nawadniania zieleni oraz do innych potrzeb gospodarczych;

- 6) w zakresie systemu zaopatrzenia w energię elektryczną nakazuje się zasilanie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej prowadzonej na poziomie średnich i niskich napięć wyłącznie w postaci podziemnych sieci kablowych lub z lokalnych źródeł, w tym produkujących energię z odnawialnych źródeł energii, stanowiących mikroinstalacje;
- 7) w zakresie systemu zaopatrzenia w gaz nakazuje się zaopatrzenie do celów bytowych, grzewczych, technologicznych ze stacji redukcyjno-pomiarowej I<sup>o</sup> siecią gazową, poprzez jej przebudowę i rozbudowę, o średnicach nie mniejszych niż DN 63;
- 8) w zakresie zaopatrzenia w ciepło:
  - a) nakazuje się zaopatrzenie z miejskiej centralnej ciepłowni siecią ciepłowniczą, poprzez jej przebudowę i rozbudowę, o średnicach nie mniejszych niż DN 2x100 i/lub w oparciu o realizację lokalnych i indywidualnych źródeł ciepła realizowanych z zastosowaniem urządzeń wykorzystujących paliwa niepowodujące ponadnormatywnego zanieczyszczenia powietrza,
  - b) dopuszcza się realizację systemów grzewczych wykorzystujących odnawialne źródła energii,
  - c) zakazuje się lokalizacji elektrowni wiatrowych i biogazowych;
- 9) w zakresie infrastruktury telekomunikacyjnej nakazuje się przyłączenie do istniejących i projektowanych sieci lub bezprzewodowych systemów telekomunikacyjnych;
- 10) w zakresie gospodarki odpadami:
  - a) nakazuje się:
    - wywóz odpadów zgodnie z gminną gospodarką odpadami,
    - zbieranie odpadów komunalnych i niebezpiecznych w sposób selektywny,
    - tymczasowe składowanie odpadów, przed ich wywozem na składowisko odpadów komunalnych, w miejscu ich powstawania na obszarze terenu elementarnego,
    - zbieranie odpadów zanieczyszczonych substancjami ropopochodnymi w miejscu ich powstawania, w szczelnych, specjalnie oznakowanych pojemnikach, ustawionych na szczelnej nawierzchni;
  - b) zakazuje się składowania odpadów, prowadzenia odzysku lub unieszkodliwiania odpadów.

2. Ustalenia planu nie ograniczają rozwiązań zamiennych projektowanej infrastruktury technicznej, w tym o innych, niż określone w ust. 1 pkt 3-8, parametrach wynikających z nowych technologii, pod warunkiem zapewnienia właściwej obsługi infrastrukturą techniczną terenów zgodnie z pozostałymi ustaleniami planu, w szczególności przeznaczeniem i zasadami zagospodarowania terenów.

§ 7. Dla terenu elementarnego oznaczonego na rysunku planu symbolem terenu **1UZ,UT** o powierzchni ok. 0,1285 ha ustala się:

- 1) przeznaczenie:
  - a) teren zabudowy usług lecznictwa uzdrowiskowego i usług turystycznych,
  - b) dopuszcza się dotychczasowe użytkowanie terenu elementarnego: zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zgodnie z ustaleniami § 5 ust. 1 pkt 3 lit. b;
- 2) zasady zagospodarowania:
  - a) zakłady i urządzenia lecznictwa uzdrowiskowego, obiekty hotelarskie: hotele i pensjonaty,
  - b) linie zabudowy: nieprzekraczalne zgodnie z rysunkiem planu,
  - c) powierzchnię zabudowy: nie większą niż 40%,
  - d) powierzchnię biologicznie czynną: nie mniejszą niż 35%,
  - e) wysokość zabudowy: nie wyższą niż 20,0 m n.p.m.,
  - f) wskaźnik intensywności zabudowy działki: nie mniejszy niż 1,0 i nie większy niż 4,0,
  - g) dachy strome o kalenicy głównej równoległej i/lub prostopadłej do przyległych dróg publicznych, znajdujących się poza terenami objętymi planem:

- dwu- i wielospadowe, o kącie nachylenia połaci dachowych od 35° do 45° dla budynków o wysokości do 12,0 m n.p.t.,
  - kolebkowe dla budynków o wysokości większej niż 12,0 m,
- h) rodzaj pokrycia dachów stromych dwu- i wielospadowych oraz kolebkowych: dachówka w odcieniach czerwieni, brązów i szarości, blacha cynkowo-tytanowa w kolorze naturalnym i antracytowym, blacha miedziana w kolorze naturalnym,
- i) dopuszcza się:
- dachy płaskie, w tym w formie tarasów i/lub stropodachów z nawierzchnią ziemną urządzonej w sposób zapewniający naturalną wegetację, dla budynków o wysokości większej niż 12,0 m,
  - stosowanie w dachach lukarn, facjat, okien połaciowych i świetlików,
- 3) obsługę komunikacyjną:
- a) poprzez dojścia bezpośrednio z leżących poza terenami objętymi planem przyległych dróg publicznych gminnych ulic F. Chopina i Gen. Wł. Sikorskiego,
  - b) poprzez dojazdy bezpośrednio z leżącej poza terenami objętymi planem przyległej drogi publicznej gminnej ul. F. Chopina;
- 4) realizację miejsc do parkowania, w tym przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, na działce budowlanej, na jej powierzchni i/lub w garażu, w tym podziemnym, w liczbie:
- a) nie mniejszej niż 1 miejsce do parkowania na każdą jednostkę mieszkalną/ pobytową,
  - b) nie mniejszej niż 1 ogólnodostępne miejsce do parkowania przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową na każde rozpoczęte 50 miejsc do parkowania,
- 5) w zakresie infrastruktury i gospodarki odpadami zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 6;
- 6) w zakresie ochrony przed hałasem kwalifikację terenów elementarnych do strefy ochronnej „A” uzdrowiska.
- 7) stawkę służącą naliczaniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 30%;
- § 8.** Dla terenu elementarnego oznaczonego na rysunku planu symbolem terenu **2UZ,UT** o powierzchni ok. 0,1060 ha ustala się:
- 1) przeznaczenie: teren zabudowy usług lecznictwa uzdrowiskowego i usług turystycznych,
  - 2) zasady zagospodarowania:
    - a) zakłady i urządzenia lecznictwa uzdrowiskowego, obiekty hotelarskie: hotele i pensjonaty,
    - b) linie zabudowy: nieprzekraczalne zgodnie z rysunkiem planu,
    - c) powierzchnię zabudowy: nie większą niż 40%,
    - d) powierzchnię biologicznie czynną: nie mniejszą niż 35%,
    - e) wysokość zabudowy: nie wyższą niż 20,0 m n.p.m.,
    - f) wskaźnik intensywności zabudowy działki: nie mniejszy niż 1,0 i nie większy niż 4,0,
    - g) dachy strome o kalenicy głównej równoległej i/lub prostopadłej do przyległej drogi publicznej, znajdującej się poza terenami objętymi planem, kolebkowe a także dwu- i wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 35° do 45°,
    - h) rodzaj pokrycia dachów stromych dwu- i wielospadowych oraz kolebkowych: dachówka w odcieniach czerwieni, brązów i szarości, blacha cynkowo-tytanowa w kolorze naturalnym i antracytowym, blacha miedziana w kolorze naturalnym,
    - i) dopuszcza się:
      - dachy płaskie, w tym w formie tarasów i/lub stropodachów z nawierzchnią ziemną urządzonej w sposób zapewniający naturalną wegetację,

- stosowanie w dachach lukarn, facjat, okien połaciowych i świetlików,

- 3) obsługę komunikacyjną: poprzez dojścia i dojazdy bezpośrednio z leżącej poza terenami objętymi planem przyległej drogi publicznej gminnej ul. F. Chopina;
- 4) realizację miejsc do parkowania, w tym przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, na działce budowlanej, na jej powierzchni i/lub w garażu, w tym podziemnym, w liczbie:
  - a) nie mniejszej niż 1 miejsce do parkowania na każdą jednostkę mieszkalną/ pobytową,
  - b) nie mniejszej niż 1 ogólnodostępne miejsce do parkowania przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową na każde rozpoczęte 50 miejsc do parkowania,
- 5) w zakresie infrastruktury i gospodarki odpadami zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 6;
- 6) w zakresie ochrony przed hałasem kwalifikację terenów elementarnych do strefy ochronnej „A” uzdrowiska.
- 7) stawkę służącą naliczaniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 30%;

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

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

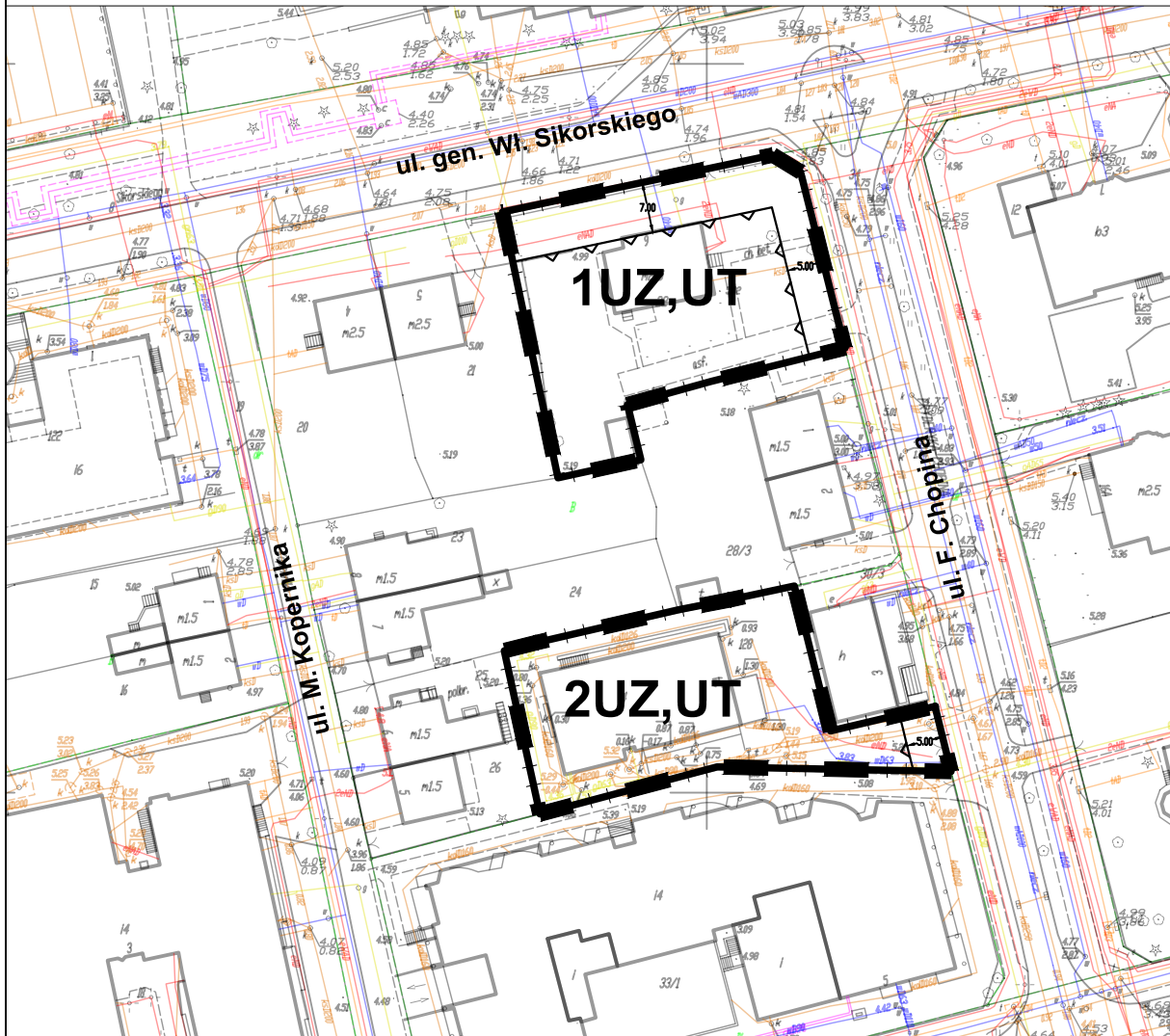
Przewodniczący Rady

**Bogdan Błaszczyk**



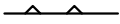



Załącznik nr 1  
do uchwały Nr LXIV/974/23  
Rady Miasta Kołobrzeg  
z dnia 26 lipca 2023 r.

## ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO CZĘŚCI OBSZARU MIASTA KOŁOBRZEG - UZDROWISKO WSCHÓD dla działek nr 22 i 128 położonych w obrębie 5



### OZNACZENIA:

-  GRANICE TERENÓW OBJĘTYCH PLANEM
-  LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY ELEMENTARNE
-  LINIE ZABUDOWY NIEPRZEKACZALNE
-  TEREN ZABUDOWY USŁUG LECZNICTWA UZDROWISKOWEGO I USŁUG TURYSTYCZNYCH

SKALA 1:1000





Załącznik nr 2  
do uchwały Nr LXIV/974/23  
Rady Miasta Kołobrzeg  
z dnia 26 lipca 2023 r.



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

SKALA 1:10 000

	Tereny rolne
	Tereny plaż i wydm
	Tereny leśne i zieleni wysokiej - nieurządzonej
	Tereny otwarte o przewadze zieleni niskiej - nieurządzonej
	Tereny zieleni parkowej - urządzonej
	Tereny ogrodów działkowych
	Teren ochrony zdrowia
	Tereny o przewadze funkcji usługowo-sportowej i rekreacyjnej
	Tereny omentarza
	Tereny kopalni borowiny
	Tereny o przewadze funkcji uzdrowskiej z dopuszczeniem funkcji hotelowej. Istnieje możliwość uzupełnienia terenu o inne funkcje towarzyszące zgodnie z wymogami strefy ochrony uzdrowskiej "A"
	Tereny o przewadze zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami towarzyszącymi
	Tereny o przewadze zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i apartamentowej z dopuszczeniem funkcji hotelowej i pensjonatowej
	Tereny o przewadze zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami towarzyszącymi
	Tereny o przewadze zabudowy mieszkaniowo-usługowej centrowej z dopuszczeniem funkcji hotelowej i pensjonatowej
	Tereny o przewadze zabudowy mieszkaniowej rezydencjalnej z usługami towarzyszącymi
	Tereny o przewadze funkcji usługowej
	Tereny o przewadze funkcji produkcyjnej, składowo-magazynowej i portowej wraz z obiektami infrastruktury
	Tereny zabudowy wysokiej
	Tereny obiektów infrastruktury technicznej
	Teren dopuszczalnego zakresu inwestycji budowy "Morskiego Oka"
	Tereny proponowane pod molo
	Tereny zamknięte
	Obszary, na których mogą być sytuowane obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m <sup>2</sup>
	Granica użytku ekologicznego "Ekopark Wschodni"
	Granica projektowanego rezerwatu przyrody
	Prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi wysokie - raz na 10 lat (10%)
	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 przeciwpowodziowych i przeciwpowodziowych

	Granica pasa technicznego
	Granica pasa ochronnego
	Granica obszaru chronionego krajobrazu
	Granica obszaru NATURA 2000 o nazwie: - Trzebiatowsko - Kolobrzeński Pas Nadmorski PLH320017 - Dorzecze Parsęty PLH320007
	Strefy ochrony archeologicznej
	Granica strefy bezpośredniej ochrony konserwatorskiej "A"
	Granica strefy pośredniej ochrony konserwatorskiej "B"
	Granica strefy ochrony ekspozycji "E"
	Granice portu morskiego zgodnie z rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 12 lipca 2005 r. w sprawie ustalenia granicy portu morskiego w Kołobrzegu od strony ładu
	Udokumentowane złoża kopalni torfu leczniczego
	Udokumentowane złoża kopalni wód leczniczych
	Granica obszaru zdegradowanego
	Granica obszaru rewitalizacji
	Ciągi piesze
	Linie rozgraniczające drogi
	Istniejący i projektowany, główny, zewnętrzny układ komunikacyjny miasta
	Podstawowy układ komunikacyjny
	Parkingi buforowe
	Inne tereny i obiekty wskazane w opracowaniu
	Strefa dopuszczalnej realizacji sztucznej rafy
	Kiify
	Wały przeciwpowodziowe i przeciwpowodziowe
	Przejścia piesze nadziemne/podziemne
	Proponowane pomniki przyrody
	Ujęcia wierconych wód mineralnych/otwory solanek
	Orientacyjna lokalizacja przebiegu nowych falochronów
	Punkty widokowe
	Granica administracyjna miasta Kołobrzeg
	<b>GRANICE TERENÓW OBJĘTYCH PLANEM</b>

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr LXIV/974/23

Rady Miasta Kołobrzeg

z dnia 26 lipca 2023 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 2023 r., poz. 977), **rozstrzyga się, co następuje:**

Po zapoznaniu się z listą nieuwzględnionych przez Prezydent Miasta Kołobrzeg uwag wniesionych do wyłożonych do publicznego wglądu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko projektów zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obszaru miasta Kołobrzeg – Uzdrowisko Wschód dla działek nr 22 i 128 położonych w obrębie 5, podtrzymuje się rozstrzygnięcie Prezydent Miasta Kołobrzeg **i nie uwzględnia się:**

#### **1. uwagi wniesionej dnia 27.01.2023 r., dotyczącej działek nr 22 i 128 w obrębie 5, o treści:**

1. *Znaczne przeurbanizowanie Uzdrowiska Kołobrzeg jest faktem. Dalsze dobudowywanie obiektów hotelowych w każdej najmniejszej przestrzeni pogarsza znacznie sytuację i grozi odebraniem statusu Uzdrowiska. Intensywny proces zabudowy trwa, na podstawie starych decyzji o warunkach zabudowy wydanych przed uchwaleniem planu zagospodarowania w 2008 roku. Zabudowuje się także maksymalnie strefę B1 przylegającą ściśle do strefy A. Pojemność turystyczna Kołobrzegu jest dramatycznie już dawno przekroczona. Tak, więc zgoda na przeznaczenie terenów zabudowanych starymi budynkami charakterystycznymi dla architektury starego nieistniejącego już Kołobrzegu jest niezgodna z interesem miasta.*

2. *Proponowane zmiany pogarszają znacznie warunki bytowe wieloletnich właścicieli sąsiednich małych budynków.*

3. *Zezwolenie na głębokie wykopy i budowanie garaży podziemnych budzi poważne obawy o naruszenie złóż solanek, które występują tu licznie i płytko. Uszkodzenie systemu solanek może spowodować przesunięcie ich pod nasze stare domy i uszkodzenie ich niezabezpieczonych fundamentów.*

4. *Zezwolenie na budowę wysokich budynków naprzeciw sanatorium Perła Bałtyku pogorszy istniejący już tutaj duży dyskomfort cieplny. Masy powietrza płynące od strony morza w zetknięciu z bryłą wysokiego budynku tworzą wiry powietrzne, pogłębiając znacznie odczucie chłodu.*

5. *Lokalizacja nowego budynku hotelowego i powiększenie istniejącego obiektu Bursztyn zwiększy znacznie ruch samochodowy. Sugerowane przez projektantów zmian w planie - "zmniejszenie transportochłonności" jest utopijne. Dodatkowe miejsca hotelowe zwiększą znacznie ruch samochodowy. Nie ma w Kołobrzegu zakazu dojazdu do hoteli.*

6. *Projektanci zmian uważają, że ich propozycje nawiążą do historycznej zabudowy tego obszaru. Twierdzą, że dodatkowe budynki i miejsca hotelowe nie pogorszą środowiska naturalnego. Planują stworzenie dodatkowych miejsc parkingowych. W strefie A ochrony Uzdrowiska nie ma możliwości tworzenia parkingów zbiorowych. Reguluje to ustawa uzdrowskowa i plan zagospodarowania. Liczne parkingi wokół obiektów sanatoryjnych i hotelowych powstały i powstają często niezgodnie z przepisami i pozwoleniami, na tzw terenach zielonych. Nie ma żadnej możliwości tworzenia nowych parkingów zbiorczych w strefie A.*

*Reasumując:*

1. *Zabudowana maksymalnie przestrzeń, wzmożony ruch samochodowy, parkujące na każdej wolnej przestrzeni samochody, zatłoczone promenady, drogi, parki i plaże są zaprzeczeniem idei lecznictwa uzdrowskiego.*

2. *Proponowane zmiany w planie zagospodarowania przestrzennego części obszaru Miasta Kołobrzeg - Uzdrowisko Wschód są niezgodne z interesem Miasta, Uzdrowiska i przede wszystkim mieszkańców tej okolicy.*

**2. uwagi wniesionej dnia 29.01.2023 r., dotyczącej działek nr 22 i 128 w obrębie 5, o treści:**

1. Nie zgadzam się na dopuszczenie wysokości zabudowy z 12 m n.p.m. do 20 m n.p.m. oraz nie zgadzam się na dopuszczenie na powierzchni do 20% powierzchni zabudowy wysokości zabudowy do 24,0 m n.p.m. Zwiększenie wysokości zabudowy spowoduje zacienienie działek znajdujących się w sąsiedztwie, posiadających zabudowę mieszkaniową jednorodziną z dopuszczeniem maksymalnej wysokości do 12 m n.p.m. Błędem przeszłości było dopuszczenie budowy wielokondygnacyjnych budynków hotelowych w okolicy przeznaczonej na zabudowę mieszkaniową. Wprowadzenie proponowanych w projekcie zmian jeszcze pogorszy warunki bytowe wieloletnich właścicieli sąsiednich małych budynków.

2. Do tej pory MPZP określał wymóg zachowania powierzchni biologicznie czynnej na poziomie nie mniej niż 60%. Większość działek w sąsiedztwie ma określone właśnie takie wymaganie dotyczące terenów zielonych. Dlaczego planuje się zmniejszenie tego parametru do 25%, skoro miasto kładzie nacisk na ekologię i zwiększanie walorów przyrodniczych zwłaszcza takich rejonów jak uzdrowiska? Nie zgadzam się na proponowaną zmianę.

3. Nie zgadzam się na zmianę przeznaczenia terenu elementarnego oznaczonego na rysunku planu symbolem terenu IUZ,UT oraz 2UZ,UT na teren zabudowy usług lecznictwa uzdrowiskowego i usług turystycznych. Należy pozostawić bez zmian zapis przeznaczenia działki nr 22 dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Proponowana w projekcie zmiana wpłynie negatywnie na walory tego rejonu miasta, gdzie znajdują się zabytkowe, przedwojenne budynki.

4. Nie zgadzam się na proponowaną zmianę polegającą na dopuszczeniu możliwości budowy parkingów podziemnych. Ingerencja w warstwy nośne gruntu na tym terenie stanowi poważne zagrożenie dla sąsiednich budynków. Budynki mają oznaki osiadania, pojawiają się pęknięcia ścian, podłogi mają spadek nawet do kilkunastu centymetrów na długości kilku metrów. Jeśli zezwoli się na budowę parkingów podziemnych w odległości kilkunastu i kilkudziesięciu metrów od budynków mieszkalnych, niewątpliwie spowoduje to co najmniej ich poważne uszkodzenia, a w gorszym przypadku nawet ich zniszczenie. Poza tym podziemne wody solankowe w wyniku planowanych prac budowlanych z dużym prawdopodobieństwem zaczną przenikać do piwnic okolicznych budynków, powodując ich zalewanie i dalsze uszkodzenia.

W związku z powyższym oraz w nawiązaniu do opinii pozostałych mieszkańców okolicznych domów wnoszę o odrzucenie w całości projektu uchwały.

**3. uwagi wniesionej dnia 30.01.2023 r., dotyczącej działek nr 22 i 128 w obrębie 5, o treści:**

Nie możemy pozwolić na wprowadzenie zmiany odnośnie funkcji w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego części obszaru Miasta Kołobrzeg - Uzdrowisko Wschód dla działek nr 22 i 128 położonych w obrębie 5 z IMN zabudowy mieszkalnej jednorodzinnej na IUZ,UT oraz 2UZ,UT terenu zabudowy usług lecznictwa uzdrowiskowego i usług turystycznych, ponieważ w takim wypadku zmienią się parametry zabudowy, takie jak: powierzchnia zabudowy z 30% do 50% powierzchni działki, powierzchnia biologicznie czynna ulegnie zmniejszeniu z 60% na 25% oraz dopuszczalna wysokość zabudowy z 12 m do 20 m n.p.m. a na powierzchni 20% dopuścimy do 24 m n.p.m. Zmiana parametrów zabudowy dla terenu oznaczonego symbolem IMN (Dz. U. Woj. Zachodniopomorskiego Nr 47, poz. 1021) skutkować będzie wyburzeniem istniejącej zabudowy willowej z okresu przed II Wojną Światową tj. lat 20-tych XX wieku. Z uwagi na uzdrowiskową, starą zabudowę, takie budynki powinny być chronione przed wyburzaniem, adaptowane oraz w miarę możliwości przekształcane na budynki pensjonatowe. Dobrym przykładem jest były budynek Instytutu Meteorologii i Gospodarki Wodnej Państwowego Instytutu Badawczego, który po kapitalnym remoncie został zaadaptowany i ocalony zyskując piękny nowoczesny wygląd. (Załącznik 1) Nieruchomości z okresu przedwojennego to ostatnia tak specyficzna zabudowa części uzdrowiskowej naszego miasta. Tak charakterystycznych domów jest już tylko kilka. Budynki te znajdujące się w strefie uzdrowiskowej koniecznie powinny być ujęte w gminnej ewidencji zabytków. Należy utrzymać charakter tego obszaru nie zmieniając miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Obawiamy się, że ingerencja w ten teren na zawsze zmieni wygląd naszej ulicy. Nie wyrażajcie Państwo zgody na zmianę funkcji tych działek, byśmy mogli my, stali mieszkańcy żyć w miejscu jakich już nie ma w naszym mieście.

Obawiamy się również inwestycji, która ze względu na dopuszczenie możliwości budowy garaży podziemnych i robót ziemnych może stanowić zagrożenie dla istniejących budynków mających płytkie posadowienie. W takim przypadku stan techniczny istniejących budynków może ulec znacznemu pogorszeniu, a nawet stanowić zagrożenie dla dalszego użytkowania. W przypadku zatwierdzenia proponowanego projektu planu zagospodarowania przestrzennego wnioskować będziemy o powołanie niezależnego specjalisty w celu

zbadania stanu technicznego istniejących obiektów i możliwości wykonania inwestycji na rozpatrywanym terenie. W przypadku zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obszaru Miasta Kołobrzeg - Uzdrowisko Wschód dla działek nr 22 i 128 położonych w obrębie 5 oraz późniejszej realizacji inwestycji na działce nr 22, istnieje możliwość zbliżenia się do działek nr 21 oraz 28/3 na odległość 4 m ścianą budynku z otworami okiennymi, co całkowicie zasłoni światło dzienne. Dokładnie w taki sam sposób jaki miał miejsce przy realizacji inwestycji na działce nr 128 przy budowie OW Bursztyn. Nie widzimy żadnej możliwości oraz nie ma naszej zgody by budynek usytuowany na działce 128 w jakikolwiek sposób został rozbudowany. Ważną informacją jest, że nasze budynki mają wysokość do 12 m. w najwyższej położonej krawędzi dachu. W czasie gdy powstawał Budynek OW Bursztyn na działce 128 nikomu z nas nie przyszło do głowy by Urzędnicy/Radni mogli wyrazić zgodę na wybudowanie takiego bubla na działce pomiędzy naszymi domami w formie zupełnie nie nawiązującej do historycznej zabudowy tego obszaru jak i współczesnej zabudowy w sąsiedztwie. Teraz my mieszkamy, żyjemy z decyzjami na które nie mieliśmy wpływu. Nie pozwolimy by taka sytuacja się powtórzyła.

Zmiana parametrów zabudowy w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego części obszaru Miasta Kołobrzeg - Uzdrowisko Wschód dla działek nr 22 i 128 położonych w obrębie 5 skutkować będzie dogęszczaniem strefy uzdrowskiej co nie leży w interesie ani mieszkańców, ani miasta. Wszystkie proponowane zmiany są tylko na korzyść właściciela/inwestora działek 22 i 128 nie uwzględniają nas, czyli stałych mieszkańców Uzdrowiska. Właściciel/inwestor działek 22 i 128 nabył działkę 22, na której obowiązuje zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, a nie teren inwestycyjny z możliwością zabudowy do maximum.

Jako właściciele i mieszkańcy nieruchomości położonych w obrębie 5 dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem IMN chcemy mieć wpływ na wygląd naszej dawnej uzdrowskiej zabudowy, która jeszcze została w Kołobrzegu po II Wojnie Światowej. Cały teren w granicach ulic F. Chopina, Gen. Wł. Sikorskiego, M. Kopernika, opisany na planie IMN powinien być rozpatrywany całościowo, nie powinniśmy zmieniać wybiórczo z osobna funkcji dla poszczególnych działek. Zdecydowanie sprzeciwiamy się zmianom w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. Woj. Zachodniopomorskiego Nr 47, poz. 1021), a w szczególności zmianom § 22 ust. 1. w zakresie funkcji, zabudowy oraz w zakresie zieleni.

**4. uwagi wniesionej dnia 30.01.2023 r. oraz 02.05.2023 r., dotyczącej działki nr 22 w obrębie 5, o treści:**

Na rysunku projektu planu, dla obszaru elementarnego IUZ,UT wprowadzić od strony zachodniej i południowej nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 4 m od granicy działki.

**5. uwagi wniesionej dnia 30.01.2023 r., dotyczącej działek nr 22 i 128 w obrębie 5, o treści:**

Wnioskują, aby obniżyć wysokość zabudowy do 16 m.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr LXIV/974/23  
Rady Miasta Kołobrzeg  
z dnia 26 lipca 2023 r.

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

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r., poz. 977), **rozstrzyga się, co następuje:**

W związku z brakiem na obszarze zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obszaru miasta Kołobrzeg – Uzdrowisko Wschód dla działek nr 22 i 128 położonych w obrębie 5 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 LXIV/974/23

Rady Miasta Kołobrzeg

z dnia 26 lipca 2023 r.

Zalacznik5.gml

**Dane przestrzenne miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego**