

**UCHWAŁA NR .....  
RADY MIASTA KOŁOBRZEG**

z dnia ..... 2021 r.

**w sprawie przystąpienia do sporządzania zmiany  
miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego  
części obszaru miasta Kołobrzeg – Uzdrowisko Wschód  
dla działek nr 22, 30/3 i 128 położonych w obrębie 5**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2020 r., poz. 713 z późn. zm.) oraz art. 14 ust. 1 i 2, w związku z art. 27, ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2021 r., poz. 741 z późn. zm.) **Rada Miasta Kołobrzeg uchwala, co następuje:**

**§ 1.** Przystępuje się do sporządzania zmiany 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. U. Woj. Zachodniopomorskiego Nr 47, poz. 1021), dla działek nr 22, 30/3 i 128 położonych w obrębie 5.

**§ 2.** Integralną częścią niniejszej uchwały jest załącznik graficzny, przedstawiający granice terenów objętych sporządzeniem zmiany planu miejscowego.

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

**§ 4.** Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.



█ █ █ █ granice terenów objętych  
sporządzaniem zmiany planu miejscowego



## Uzasadnienie

Przystąpienie do podjęcia niniejszej uchwały zgodnie z art. 14 ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym zostało poprzedzone wykonaniem analizy dotyczącej zasadności przystąpienia do sporządzania planu miejscowego lub jego zmiany i stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego.

Od 9 czerwca 2008 r. dla części obszaru miasta Kołobrzeg obejmującego m.in. działki nr 22, 30/3 i 128 położone w obrębie 5 przy ul. F. Chopina, wskazane na załączniku graficznym do niniejszej uchwały, obowiązuje przyjęty Uchwałą Nr XVIII/242/08 Rady Miasta Kołobrzeg z dnia 18 lutego 2008 r. miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Uzdrowisko Wschód. Dla terenu elementarnego, w którym znalazły się rzeczony działki, oznaczonego na rysunku planu symbolem 1MN - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej o funkcji podstawowej zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i uzupełniającej usługi turystyczne, usługi lecznictwa uzdrowskiego z dopuszczeniem pozostawienia istniejących usług handlu, nakreślono linie zabudowy, wskazano również m.in. maksymalną powierzchnię zabudowy działki 30% i minimalną powierzchnię zieleni na działce 60%, maksymalną wysokość zabudowy 3 kondygnacje nadziemne w tym poddasze lecz nie wyżej niż 12,0 m do najwyższej położonej krawędzi dachu, dachy dwu lub czterospadowe o kątach nachylenia połaci dachowych od 35° do 45° i kalenicą równoległą do ulicy. Przeprowadzenie zmiany obecnie obowiązującego planu miejscowego wynika ze złożonego kilkakrotnie wniosku przez osobę fizyczną - właściciela działek nr 22 i 128 w obr. 5, który obejmuje: zmianę przeznaczenia terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na tereny zabudowy usług turystycznych oraz zmianę wskaźników zabudowy tj. maksymalnej powierzchni zabudowy z 30% na 40% i 50%, wysokości zabudowy z 12,0 m na 20,0 m, geometrii dachu dopuszczającej dachy płaskie czy minimalnej powierzchni biologicznie czynnej z 60% na 30% i 25%. Zmiana przeznaczenia terenu (obecnie MN – jako tereny z dominującą funkcją zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej) na tereny z dominującą funkcją usług lecznictwa uzdrowskiego lub usług turystyki i wypoczynku stanowi krok korzystny z punktu widzenia przekształceń przestrzennych Uzdrowiska Kołobrzeg.

Jak wskazano w analizie opracowaniem zmiany planu powinny zostać objęte nie tylko działki wnioskowane ale cały teren elementarny oznaczony na rysunku obowiązującego planu miejscowego symbolem 1MN teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, bowiem działki te zabudowane są budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi, uznane za zabytkowe chronione planem na określonych warunkach. Zmiana przeznaczenia terenu (obecnie MN – jako tereny z dominującą funkcją zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej) na tereny z dominującą funkcją usług lecznictwa uzdrowskiego lub usług turystyki i wypoczynku stanowiłaby krok korzystny z punktu widzenia przekształceń przestrzennych Uzdrowiska Kołobrzeg. Przeprowadzenie takiej zmiany planu przyczyniłoby się do zgodności podstawowych dokumentów planistycznych jakimi są studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego i plan miejscowy z ustawą o lecznictwie uzdrowskim, uzdrowskach i obszarach ochrony uzdrowskiej oraz o gminach uzdrowskich, ze statutem uzdrowska i zasadami zagospodarowania wyznaczonymi w strefie ochrony uzdrowskiej „A” a ponadto także z Gminną Ewidencją Zabytków, w której po przeprowadzonych wnikliwych analizach nie widnieją już budynki z tego terenu – nie dostrzeżono potrzeby ich dalszej ochrony. Jednakże na zmianę planu miejscowego w takim zakresie - granic całego terenu elementarnego oznaczonego na rysunku obowiązującego planu miejscowego symbolem 1MN teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, brak jest woli Rady Miasta Kołobrzeg. Powyższe zostało wyrażone poprzez podjęcie przez Radę Uchwały Nr VIII/91/19 z dnia 24 kwietnia 2019 r. w sprawie uchylenia Uchwały Nr XIX/240/16 z dnia 19 kwietnia 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obszaru miasta

Kołobrzeg - Uzdrawisko Wschód dla terenu położonego pomiędzy ulicami M. Kopernika, gen. Wł. Sikorskiego i F. Chopina, kiedy to Prezydent Miasta przedstawił Radzie do uchwalenia gotowy już plan miejscowy obejmujący swoimi ustaleniami właśnie cały teren elementarny 1MN.

Dlatego też proponuje się przeprowadzenie zmiany planu miejscowego wyłącznie dla działek nr 22, 30/3 i 128 położonych w obrębie 5 przy ul. F. Chopina, będących w zainteresowaniu wnioskodawcy takiej zmiany. Przeprowadzenie zmiany planu przyczyni się do zgodności podstawowych dokumentów planistycznych jakimi są studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego i plan miejscowy z ustawą o lecznictwie uzdrowiskowym, uzdrowiskach i obszarach ochrony uzdrowiskowej oraz o gminach uzdrowiskowych, ze statutem uzdrowiska i zasadami zagospodarowania wyznaczonymi w strefach ochrony uzdrowiskowej. Dokonując wspomnianych wyżej analiz stwierdzono, że przystąpienie do sporządzania zmiany planu miejscowego dla terenu wskazanego w załączniku graficznym do uchwały ma szanse na pozytywne rozstrzygnięcie, gdyż przewidywane rozwiązania we wskazanym we wniosku zakresie nie naruszają ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Kołobrzeg przyjętego Uchwałą Nr XXXIV/466/13 Rady Miasta Kołobrzeg w dniu 12 czerwca 2013 r., 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. oraz Nr XXXVI/529/21 z dnia 26 maja 2021 r. i będą uwzględniały oczekiwania Wnioskodawcy do wykorzystania terenu zgodnie z zamierzeniem inwestycyjnym.

## Ocena

### 1. Cel wprowadzenia:

Niniejsza uchwała ma na celu dokonanie zmiany zapisów tekstu oraz rysunku obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obszaru miasta Kołobrzeg – Uzdrawisko Wschód przyjętego Uchwałą Nr XVIII/242/08 Rady Miasta Kołobrzeg z dnia 18 lutego 2008 r. (Dz. U. Woj. Zachodniopomorskiego Nr 47, poz. 1021), która umożliwi realizację zamierzeń inwestycyjnych władającemu gruntami objętymi zmianą planu.

### 2. Zakres regulacji:

Niniejsza uchwała dotyczy opisanych w uchwale terenów oznaczonych na załączniku graficznym do niniejszej uchwały.

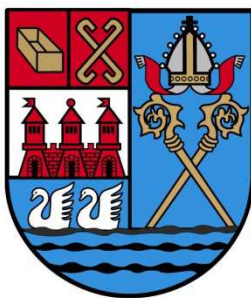
### 3. Konsultacje społeczne:

Nie zostały przeprowadzone - na tym etapie nie były konieczne. Zgodnie z procedurą planistyczną i o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko, każdy będzie, w toku prowadzonej procedury, mógł wnosić wnioski i uwagi do tworzonych dokumentów - projektu planu miejscowego i prognozy jego oddziaływania na środowisko w odpowiednim (przewidzianym przepisami prawa) czasie.

### 4. Skutki:

Niniejsza uchwała skutkować będzie podjęciem przez Wydział Urbanistyki i Architektury pracy nad przeprowadzeniem procedury zmiany planu miejscowego wynikającej z ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym dla terenu opisanego w pkt 2. Wnioskodawcy pozwoli na realizację planowanych przedsięwzięć.





**ANALIZA**  
**ZASADNOŚCI PRZYSTĄPIENIA DO SPORZĄDZANIA**  
**MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO**  
**ORAZ**  
**STOPNIA ZGODNOŚCI PRZEWIDYWANYCH ROZWIĄZAŃ**  
**Z USTALENIAMI STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW**  
**ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA KOŁOBRZEG**

**dotyczy części obszaru miasta Kołobrzeg obejmującego**  
**działki nr 22, 30/3 i 128 położone w obrębie 5 przy ul. F. Chopina**

Wykonał:

Prezydent Miasta Kołobrzeg

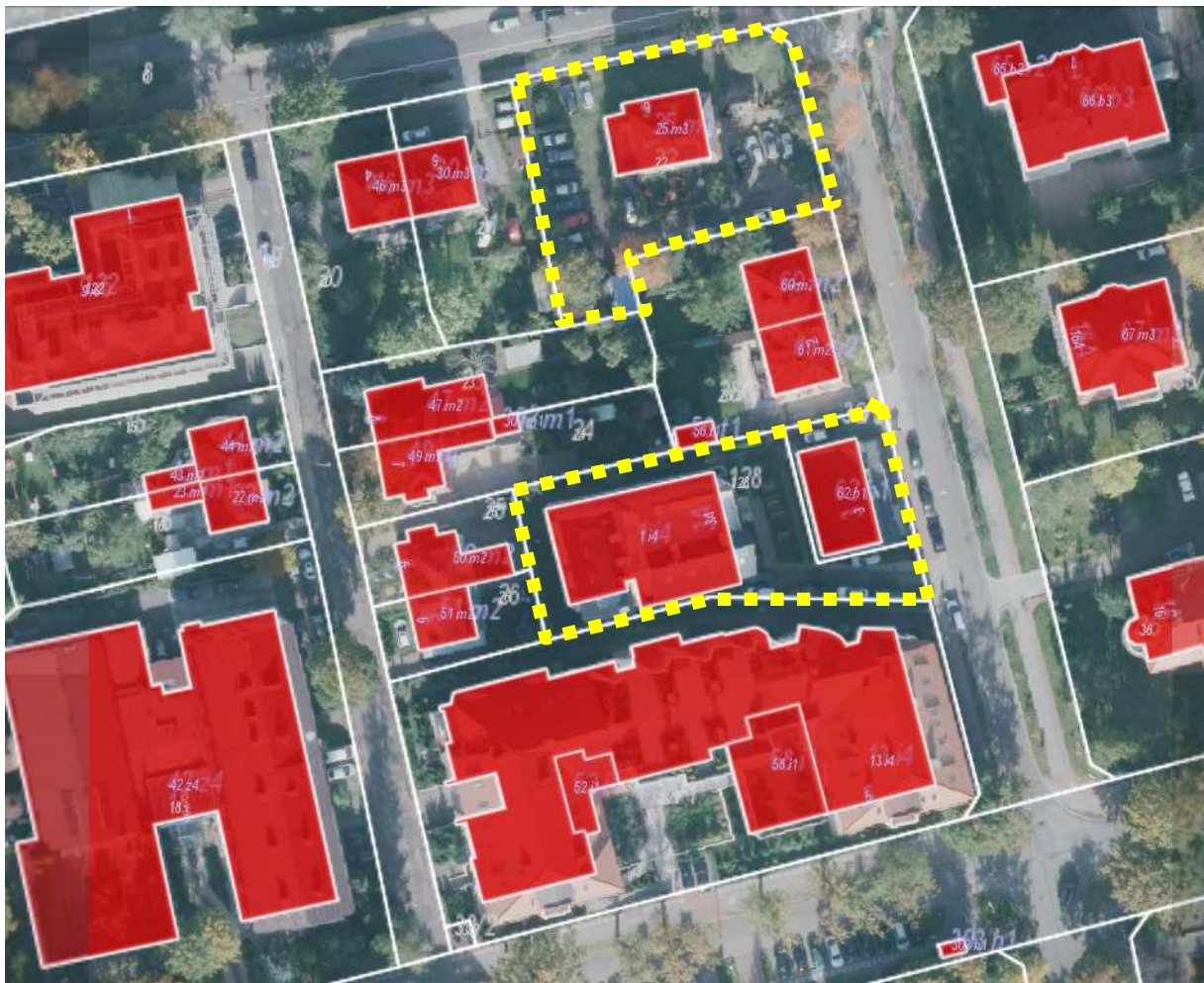
Opracowała:

Naczelnik Wydziału Urbanistyki i Architektury  
mgr inż. arch. Monika Sielewska

czerwiec 2021 r.



- c) maksymalna powierzchnia zabudowy na działce: 30%,
  - d) maksymalna wysokość zabudowy: 3 kondygnacje nadziemne, w tym poddasze, lecz nie wyżej niż 12,0 m do najwyższej położonej krawędzi dachu,
  - e) dachy dwuspadowe lub czterospadowe – kąt nachylenia połaci dachowych od 35° do 45°,
  - f) budynek sytuowany kalenicą równolegle do ulicy,
  - g) obowiązek nawiązania zewnętrznej architektury projektowanych budynków do istniejących w bezpośrednim sąsiedztwie zabytkowych budynków – pod względem podziałów płaszczyzn, podziałów okiennych i proporcji wymiarów;
- 3) w zakresie zieleni:
- a) minimalna powierzchnia zieleni w granicach działki: 40%,
  - b) obowiązek zachowania istniejącej zieleni;
- 4) w zakresie obsługi technicznej:
- a) dojazd i dojście z przyległych ulic oznaczonych na rysunku planu symbolami 26KDD, 27KDD, 28KDD,
  - b) ilość miejsc parkingowych zgodnie z zasadami podanymi w § 13 ust. 3,
  - c) maksimum 3 miejsca postojowe na działce,
  - d) uzbrojenie z sieci w przyległych ulicach,
- 5) w zakresie podziałów nieruchomości: zakaz łączenia i podziału działek.
- Ponadto na terenie znajdują się budynki zabytkowe chronione planem oznaczone nr 45, 46, 47 i 49, dla których plan ustalił warunki ochrony.



*Fragment ortofotomapy i mapy ewidencyjnej*

■ ■ ■ ■ ■ ■ ■ ■ ■ ■ granice terenów proponowanych do objęcia zmianą planu miejscowego

Faktycznie na terenie działki nr 128 zlokalizowany jest funkcjonujący już od kilku lat ośrodek sanatoryjno-wypoczynkowy „Bursztyn”, na działce nr 30/3 znajduje się już od kilkudziesięciu lat sklep spożywczo-przemysłowy Społem Kołobrzeg Sp. z o.o. funkcjonujący głównie w sezonie letnim, natomiast na działce nr 128 znajduje się stary poniemiecki willowy budynek mieszkalny.

W Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Kołobrzeg, na mapie kierunków, teren, w którym znalazły się przedmiotowe działki oznaczony jest symbolem



**UW-5.** Są to ogólnie tereny o przewadze funkcji uzdrowskiej z dopuszczeniem funkcji hotelowej oraz możliwością uzupełnienia terenu o inne funkcje towarzyszące zgodnie z wymogami strefy A ochrony uzdrowskiej, a dokładniej to 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.

Teren nie wymaga zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne, o której mowa w art. 7 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (tj. Dz. U. z 2017 r., poz. 1161 z późn. zm.). Nie jest również objęty obowiązkiem sporządzenia planu miejscowego w skutek przepisów odrębnych.

#### **4. Zasadność przystąpienia do sporządzania planu miejscowego:**

Przeprowadzenie zmiany obecnie obowiązującego planu miejscowego wynika ze złożonych wielokrotnie przez osobę fizyczną wniosków dotyczących działek nr 22 i 128 w obr. 5 i obejmujących: zmianę przeznaczenia terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na tereny zabudowy usług turystycznych i lecznictwa uzdrowskiego oraz zmianę wskaźników zabudowy tj. maksymalnej powierzchni zabudowy z 30% na 40% i 50%, wysokości zabudowy z 12,0 m na 20,0 m, geometrii dachu dopuszczającej dachy płaskie czy minimalnej powierzchni biologicznie czynnej z 60% na 30% i 25%.

Obecnie działka nr 128 w obrębie 5 o powierzchni 1061 m<sup>2</sup> zabudowana jest na powierzchni ok. 395 m<sup>2</sup>, co stanowi ok. 38% zaś działka nr 22 o pow. 1285 m<sup>2</sup> zabudowana jest na pow. ok. 135 m<sup>2</sup> co stanowi ok. 11%. Na działkach nr 25 i 30/3 obecna zabudowa przekracza dozwolone obowiązującym planem wskaźnik zabudowy (o 9% i 14%).

Dokonując niniejszej analizy stwierdzono, że opracowaniem zmiany planu powinny zostać objęte nie tylko działki wnioskowane ale cały teren elementarny oznaczony na rysunku obowiązującego planu miejscowego symbolem 1MN teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, bowiem działki te zabudowane są budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi, uznane za zabytkowe chronione planem na określonych warunkach. Zmiana przeznaczenia terenu (obecnie MN – jako tereny z dominującą funkcją zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej) na tereny z dominującą funkcją usług lecznictwa uzdrowskiego lub usług turystyki i wypoczynku stanowiłaby krok korzystny z punktu widzenia przekształceń przestrzennych Uzdrowska Kołobrzeg. Przeprowadzenie zmiany planu przyczyniłoby się do zgodności podstawowych dokumentów planistycznych jakimi są studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego i plan miejscowy z ustawą o lecznictwie uzdrowskim, uzdrowskach i obszarach ochrony uzdrowskiej oraz o gminach uzdrowskich, ze statutem uzdrowska i zasadami zagospodarowania wyznaczonymi w strefie ochrony uzdrowskiej „A” a ponadto także z Gminną Ewidencją Zabytków, w której po przeprowadzonych wnikliwych analizach nie widnieją już budynki z tego terenu – nie dostrzeżono potrzeby ich dalszej ochrony.

Jednakże na zmianę planu miejscowego w takim zakresie - granic całego terenu elementarnego oznaczonego na rysunku obowiązującego planu miejscowego symbolem 1MN teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, brak jest woli Rady Miasta Kołobrzeg. Powyższe zostało wyrażone poprzez podjęcie przez Radę Uchwały Nr VIII/91/19 z dnia 24 kwietnia 2019 r. w sprawie uchylenia Uchwały Nr XIX/240/16 z dnia 19 kwietnia 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obszaru miasta Kołobrzeg - Uzdrowsko Wschód dla terenu położonego pomiędzy ulicami M. Kopernika, gen. Wł. Sikorskiego i F. Chopina, kiedy to Prezydent Miasta przedstawił Radzie do uchwalenia gotowy już plan miejscowy obejmujący swoimi ustaleniami właśnie cały teren elementarny 1MN.

Dlatego też proponuje się przeprowadzenie zmiany planu miejscowego wyłącznie dla działek nr 22, 30/3 i 128 położonych w obrębie 5 przy ul. F. Chopina, będących w zainteresowaniu wnioskodawcy takiej zmiany.

Studium wskazuje dla tego terenu, że powierzchnia zabudowy dla nowoprojektowanych i rozbudowywanych obiektów powinna zostać szczegółowo wyznaczona w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, lecz nie powinna przekraczać 50% wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki lub pojedynczego terenu elementarnego, ponadto określa minimalną wielkość nowo wydzielanych działek 2000 m<sup>2</sup>. Studium również wskazuje ograniczenie wysokości nowoprojektowanych budynków do 20 m n.p.m. Oznacza to, że o ile wniosek w zakresie zmiany przeznaczenia czy maksymalnej powierzchni zabudowy nie narusza ustaleń Studium i można go uznać za zasadny w tym zakresie, o tyle wniosek w zakresie wysokości będzie musiał zostać ograniczony poprzez wymiar wysokości zabudowy maksymalnie do 20 m n.p.m. a nie n.p.t. W konsekwencji faktu, iż teren ten położony jest ok. 5,0 m n.p.m., zabudowa będzie mogła uzyskać wysokość maksymalnie 15,0 m n.p.t., z miejscowym przewyższeniem do 18,0 m n.p.m. jeśli zastosuje się zawarte w Studium dopuszczenie lokalizacji pojedynczych dominant zlokalizowanych w poszczególnych terenach elementarnych, które swą





powierzchnie działek w przypadkach przeznaczenia ich na polepszenie warunków zagospodarowania terenów bezpośrednio sąsiadujących, a także w uzasadnionych przypadkach zgodnie z ustaleniami planów miejscowych;

- 3) powierzchnia zabudowy dla nowoprojektowanych i rozbudowywanych obiektów powinna zostać szczegółowo wyznaczona w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, lecz nie powinna przekraczać 50% wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki lub pojedynczego terenu elementarnego;
- 4) parkowanie: zgodnie z polityką parkingową studium.

Ponadto należy dążyć do zachowania ciągłości rozwiązań funkcjonalno-przestrzennych z innymi terenami sąsiadującymi poprzez między innymi: kontynuację ciągów pieszych oraz terenów zielonych na poszczególnych, terenach elementarnych. Należy dążyć do ograniczania emisji zanieczyszczeń.

Ponadto w założeniach ogólnych Studium dopuszcza lokalizację pojedynczych dominant zlokalizowanych w poszczególnych terenach elementarnych, które swą wysokością nie mogą przekraczać 20% maksymalnej wysokości określonej dla danego terenu elementarnego.

W kierunkach rozwoju dla terenu elementarnego **UW-5** studium przewiduje:

- 1) teren istniejącej zabudowy uzdrowskiej, usługowej i mieszkaniowej;
- 2) teren UW-5 można uzupełnić o następujące preferowane funkcje:
  - uzdrowską,
  - hotelową,
  - konferencyjną,
  - sportowo-rekreacyjną,
  - gastronomiczną na potrzeby ww. funkcji.

Na terenie tym należy dążyć do zachowania cennej zabudowy w rejonie ulicy Chopina.

**Przyjęte ustalenia Studium przywołane powyżej determinują przyszłe ustalenia zmiany planu miejscowego. Projektowana zmiana planu nie będzie naruszała ustaleń Studium.**

## **7. Wnioski:**

1. W wyniku przeprowadzonej analizy stwierdza się, iż sporządzenie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obszaru miasta Kołobrzeg – Uzdrowisko Wschód dla działek nr 22, 30/3 i 128 położonych w obrębie 5 przy ul. F. Chopina nie będzie naruszać ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Kołobrzeg. Zmiana planu jest uzasadniona ekonomicznie, wobec czego wnioskuje się o podjęcie uchwały w sprawie przystąpienia do sporządzania przedmiotowej zmiany.
2. Zmianę planu miejscowego winno się przeprowadzić jak sporządzenie nowego planu miejscowego, na mapie w skali 1:1000, dopuszcza się również skalę 1:500.
3. Ustala się standardowy zakres prac planistycznych zgodny z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym i rozporządzeniem do niej.