

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

z dnia ..... 2020 r.

**w sprawie przystąpienia do sporządzania  
zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego  
części obszaru miasta Kołobrzeg - Uzdrowisko Wschód  
dla działek nr 80/1, 80/2 i części działki nr 82 położonych w obrębie 4**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2019 r., poz. 506 z późn. zm.) oraz art. 14 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2020 r., poz. 293) **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., opublikowaną w Dz. Urz. Woj. Zachodniopomorskiego z dnia 9 maja 2008 r., Nr 47, poz. 1021, dla działek nr 80/1, 80/2 i części działki nr 82 położonych w obrębie 4.

**§ 2.** Integralną częścią niniejszej uchwały jest załącznik graficzny, przedstawiający granice terenu objętego zmianą.

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

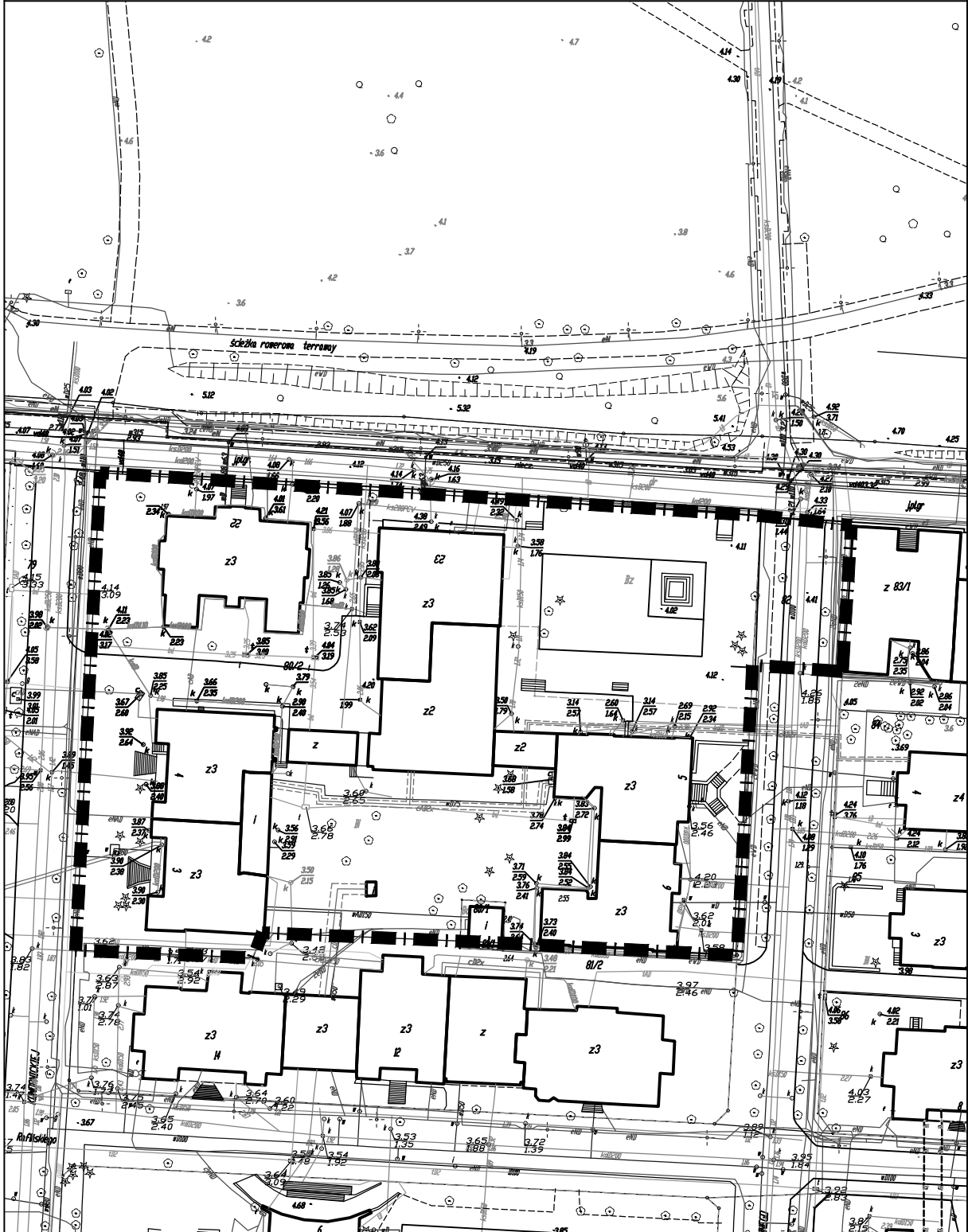
**§ 4.** Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.



Załącznik graficzny  
do uchwały Nr .....  
Rady Miasta Kołobrzeg  
z dnia .....

SKALA 1:1000

■ | ■ | ■ | ■ | ■ GRANICE TERENU OBJĘTEGO ZMIANĄ



## Uzasadnienie

Przeprowadzenie zmiany obecnie obowiązującego planu miejscowego wynika z oczekiwań Uzdrowiska Kołobrzeg S.A. wyrażonych we wniosku z dnia 30 kwietnia 2018 r. o zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu działki nr 80/2 położonej w obrębie 4. Uzdrowisko Kołobrzeg S.A. wniosło o zmianę planu umożliwiającą wybudowanie na terenie skweru lekkiej konstrukcji o charakterze przeszklonej pergoli o powierzchni ok. 100 m<sup>2</sup> pełniącej funkcję całorocznej pijalni wód mineralnych.

Celem zmiany planu jest pogodzenie oczekiwań inwestycyjnych inwestora oraz oczekiwań miasta w zakresie zrównoważonego rozwoju ww. terenów, zachowania ich walorów uzdrowiskowych i poszanowania ładu przestrzennego. Miasto Kołobrzeg, ze względu na walory uzdrowiskowe oraz tereny atrakcyjne turystycznie, stanowi destynację podróży turystów, wczasowiczów i kuracjuszy.

Przeprowadzenie zmiany planu miejscowego wynika z potrzeby wprowadzenia zmian do ustaleń w części tekstowej i rysunkowej tak, aby umożliwić realizację wnioskowanych zamierzeń inwestycyjnych z poszanowaniem zrównoważonego rozwoju oraz ładu przestrzennego.

W obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Kołobrzeg, na mapie kierunków, tereny wskazane do objęcia zmianą planu miejscowego oznaczone są symbolem **UW-4**. Ogólnie jest to teren istniejącej zabudowy uzdrowiskowej i usługowej w tym usług oświaty, z możliwością uzupełnienia terenu o następujące preferowane funkcje: uzdrowiskową, hotelową, konferencyjną, gastronomiczną na potrzeby ww. funkcji; gdzie należy dążyć do zachowania i uatrakcyjnienia ciągu spacerowego w ulicy M. Rodziewiczówny.

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 analizą zasadności przystąpienia do sporządzenia planu miejscowego lub jego zmiany i stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. W analizie tej stwierdzono, że przystąpienie do sporządzania zmiany planu miejscowego części miasta Kołobrzeg Uzdrowisko Wschód dla terenów nieruchomości wskazanych w załączniku do niniejszej uchwały, ma szanse na pozytywne rozstrzygnięcie, gdyż przewidywane rozwiązania nie naruszają ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Kołobrzeg przyjętego Uchwałą Nr XXXIV/466/13 Rady Miasta Kołobrzeg z dnia 12 czerwca 2013 r. i zmienionego Uchwałą Nr XLI/631/18 Rady Miasta Kołobrzeg z dnia 27 marca 2018 r.

## Ocena

### 1. Cel wprowadzenia

Niniejsza uchwała ma na celu umożliwienie rozpoczęcia opracowania zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obszaru miasta Kołobrzeg Uzdrowisko Wschód dla wskazanego w niniejszej uchwale terenu, pozwalającej na realizację wnioskowanych zamierzeń inwestycyjnych Uzdrowiska Kołobrzeg S.A.

### 2. Zakres regulacji

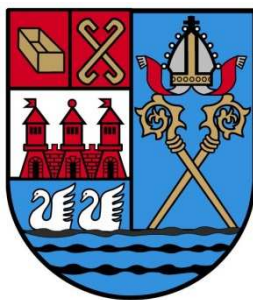
Niniejsza uchwała dotyczy opisanego w uchwale terenu oznaczonego na załączniku graficznym do uchwały.

### 3. Konsultacje społeczne

Nie zostały przeprowadzone, nie były konieczne na etapie podjęcia uchwały wywołującej sporządzenie planu miejscowego. 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 wносить wnioski i uwagi do tworzonych dokumentów - projektu planu miejscowego i prognozy jego oddziaływania na środowisko w odpowiednim czasie, przewidzianym przepisami prawa.

#### **4. Skutki**

Niniejsza uchwała skutkować będzie podjęciem przez Wydział Urbanistyki i Architektury pracy nad przeprowadzeniem procedury sporządzania planu miejscowego wynikającej z ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym dla terenu opisanego w pkt 2.



**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 - Uzdrowisko Wschód  
dla działek nr 80/1, 80/2 i części działki nr 82 położonych w obrębie 4**

Wykonał:

Prezydent Miasta Kołobrzeg

Opracowała:

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

marzec 2020 r.

## 1. Podstawa wykonania analizy:

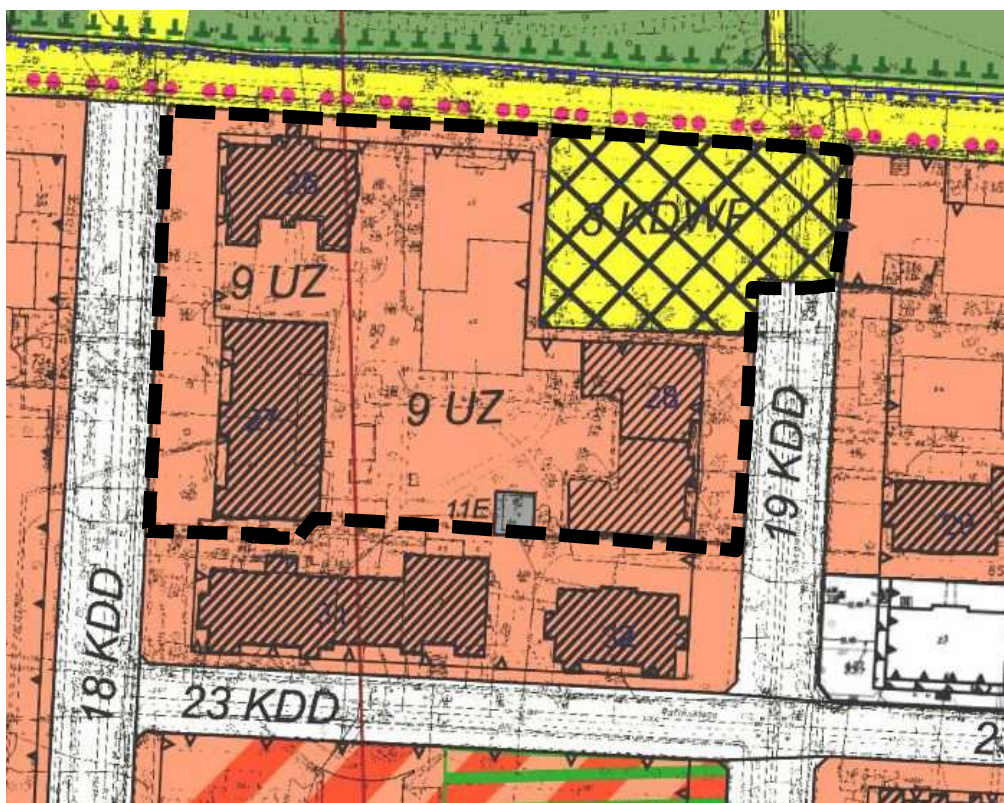
Analiza została wykonana w związku z art. 14 ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2020 poz. 293), który wskazuje przed podjęciem uchwały, o przystąpieniu do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, wójtowi, burmistrzowi albo prezydentowi miasta wykonanie analizy dotyczącej zasadności przystąpienia do sporządzania planu i stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami studium, przygotowanie materiałów geodezyjnych do opracowania planu oraz ustalenie niezbędnego zakresu prac planistycznych.

## 2. Przedmiot analizy:

Przedmiotem analizy jest zasadność przystąpienia do sporządzania zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obszaru miasta Kołobrzeg - Uzdrowisko Wschód dla nieruchomości położonych w obrębie 4 przy ul. M. Rodziewiczówny należących do Uzdrowiska Kołobrzeg S.A. obejmujących działki nr 80/1 i 80/2 oraz część działki nr 82 stanowiącej pas drogowy ul. Ks. P. Ściegiennego oraz stopień zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami studium.

## 3. Stan formalno-prawny:

Rada Miasta Kołobrzeg 18 lutego 2008 r. przyjęła uchwałę Nr XVIII/242/08 w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obszaru miasta Kołobrzeg - Uzdrowisko Wschód, który obejmuje m.in. tereny przy ul. M. Rodziewiczówny, w tym działki nr 80/1, 80/2 i 82 położone w obrębie 4. Tereny te oznaczono na rysunku ww. planu miejscowego symbolami: **9UZ** – tereny zabudowy usługowej lecznictwa uzdrowskiego (część dz. nr 80/2), **3KDWP** – tereny placów wewnętrznych (pozostała część dz. nr 80/2 i część dz. nr 82), oraz **11E** – tereny elektroenergetyki (istniejąca stacja transformatorowa na wydzielonej działce 80/1).



Fragment rysunku planu miejscowego Uzdrowisko Wschód

■ ■ ■ ■ ■ granice terenu objętego proponowaną zmianą planu miejscowego

Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **9UZ** plan miejscowy ustalił:

- 1) w zakresie funkcji:
  - a) funkcja podstawowa: usługi lecznictwa uzdrowskiego,
  - b) funkcja uzupełniająca: usługi służące obsłudze pacjenta i turysty;
- 2) w zakresie zabudowy:
  - a) lokalizację obiektów lecznictwa uzdrowskiego, w szczególności sanatoriów, prewentoriów, szpitali uzdrowskich z dopuszczeniem obiektów towarzyszących, w szczególności urządzeń lecznictwa uzdrowskiego, restauracji, kawiarni,
  - b) zabudowa wolnostojąca,

- c) maksymalna powierzchnia zabudowy na działce: 40%,
  - d) maksymalna wysokość zabudowy: 4 kondygnacji nadziemnych, lecz nie wyżej niż 17 m do najwyższej położonej krawędzi dachu,
  - e) dachy o dowolnej geometrii,
  - f) dopuszczenie miejscowego przekroczenia ustalonej wysokości wyłącznie w formie wieżyczek, szczytów itp. akcentów architektonicznych o wysokości nie wyższej niż 3,5 m na powierzchni maksymalnie 20 m<sup>2</sup>,
  - g) w rozwiązaniach zewnętrznych należy nawiązać do podziałów płaszczyzn, podziałów okiennych i proporcji wymiarów istniejących w bezpośrednim sąsiedztwie wartościowych budynków;
- 3) w zakresie zieleni: minimalna powierzchnia zieleni w granicach działki: 40%;
- 4) w zakresie obsługi technicznej:
- a) dojazd i dojście z ulic oznaczonych na rysunku planu symbolami: 18KDD, 19KDD, 23KDD,
  - b) dostęp z ciągu pieszego, oznaczonego na rysunku planu symbolem: 14KDX, 3KDWP,
  - c) ilość miejsc parkingowych zgodnie z zasadami podanymi w § 13 ust. 3,
  - d) uzbrojenie z sieci w przyległych ulicach,
  - e) zapewnienie dostępu do terenu 11E;
- 5) w zakresie podziałów nieruchomości: zakaz podziału;
- 6) warunki szczególne:
- a) obowiązek uwzględnienia warunków wynikających z położenia terenu w granicach stref:
    - strefy „B” pośredniej ochrony konserwatorskiej,
    - strefy ochronnej „A” uzdrowiska Kołobrzeg,
    - pasa ochronnego w strefie pasa nadbrzeżnego,
    - obszaru chronionego krajobrazu „Koszaliński Pas Nadmorski”,
    - obszaru górniczego „Kołobrzeg II” dla wód leczniczych,
    - terenu górniczego dla wód leczniczych i borowin,
  - b) dla budynku zabytkowego chronionego planem, oznaczonego na rysunku planu numerem 26 ustala się:
    - nakaz zachowanie bryły formy zewnętrznej,
    - nakaz przywrócenia detalu,
  - c) dla budynku zabytkowego chronionego planem oznaczonego na rysunku planu numerem 27 ustala się:
    - zakaz nadbudowy,
    - dopuszczalne docieplenia zewnętrzne,
    - nakaz stosowania stolarki w formie historycznej,
    - nakaz przywrócenia historycznego detalu,
  - d) dla budynku zabytkowego chronionego planem, oznaczonego na rysunku planu numerem 28 ustala się nakaz zachowanie bryły formy zewnętrznej,
  - e) dla budynku zabytkowego chronionego planem, oznaczonego na rysunku planu numerem 31 ustala się nakaz zachowanie bryły formy zewnętrznej,
  - f) dla budynku zabytkowego chronionego planem, oznaczonego na rysunku planu numerem 32 ustala się nakaz zachowanie bryły formy zewnętrznej.

Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **3KDWp** plan miejscowy ustalił:

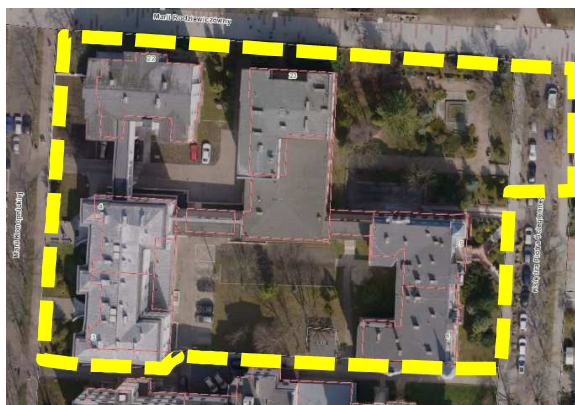
- 1) zakresie funkcji: plac wewnętrzny;
- 2) w zakresie zabudowy:
  - a) zakaz zabudowy kubaturowej, w tym lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych handlu sezonowego,
  - b) możliwość wprowadzenia elementów małej architektury;
- 3) w zakresie zieleni: obowiązek utrzymania istniejącej zieleni;
- 4) w zakresie wyposażenia technicznego: zachowanie nawierzchni żwirowej;
- 5) w zakresie podziałów nieruchomości:
  - a) zakaz podziałów geodezyjnych,
  - b) zakaz grodzenia terenu, zachowanie ogólnej dostępności placu;
- 6) warunki szczególne: obowiązek uwzględnienia warunków wynikających z położenia terenu w granicach stref:
  - a) strefy „A” ochrony uzdrowiska Kołobrzeg,
  - b) strefy „B” pośredniej ochrony konserwatorskiej,
  - c) obszaru górniczego „Kołobrzeg II” dla wód leczniczych,
  - d) terenu górniczego dla wód leczniczych i borowin,
  - e) obszaru chronionego krajobrazu „Koszaliński Pas Nadmorski”,
  - f) pasa ochronnego w strefie pasa nadbrzeżnego.

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami od 1E do 27E ustala się:

- 1) w zakresie funkcji:
  - a) stacja transformatorowo-rozdzielcza 15/04kV,

- b) w przypadku likwidacji obiektów na wydzielonych terenach elektroenergetyki dopuszcza się zmianę przeznaczenia tych terenów i możliwość ich zagospodarowania zgodnie z ustaleniami dla terenów przyległych;
- 2) w zakresie zabudowy:
  - a) zabudowa wolnostojąca,
  - b) maksymalna powierzchnia zabudowy na terenie: 50%,
  - c) dachy dowolne,
  - d) wysokość zabudowy do 2 m;
- 3) w zakresie zieleni: minimalna powierzchnia zieleni w granicach działki: 50%;
- 4) w zakresie obsługi technicznej:
  - a) z przyległych ulic lub przez zapewnienie swobodnego dostępu przez tereny, wewnątrz których znajdują się stacje transformatorowe,
  - b) uzbrojenie z sieci w przyległych ulicach lub przez sieć z terenów, w obrębie których znajdują się stacje transformatorowe;
- 5) w zakresie podziałów nieruchomości:
  - a) zakaz podziałów geodezyjnych,
  - b) możliwość grodzenia terenu.

W Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Kołobrzeg, na mapie kierunków, tereny te oznaczone są symbolem **UW-4**. Ogólnie jest to teren istniejącej zabudowy uzdrowskiej i usługowej w tym usług oświaty; z możliwością uzupełnienia terenu o następujące preferowane funkcje: uzdrowską, hotelową, konferencyjną, gastronomiczną na potrzeby ww. funkcji; gdzie należy dążyć do zachowania i uatrakcyjnienia ciągu spacerowego w ulicy Rodziewiczówny.



granica terenu proponowanego do objęcia zmianą planu miejscowego

Faktycznie na terenie działki nr 80/2 położonej w obrębie 4 znajdują się budynki sanatoryjne należące do Uzdrawiska Kołobrzeg S.A., które w ostatnich latach zostały poddane modernizacji. Ponadto działka ta w części zagospodarowana jest placem publicznym. Budynki ośrodka sanatoryjnego stanowią zabytki zewidencjonowane w Gminnej Ewidencji Zabytków i chronione ustaleniami planu miejscowego. Dodatkowo cały teren tego ośrodka znajduje się w granicach, wpisanego do Wojewódzkiej Ewidencji Zabytków oraz Gminnej Ewidencji Zabytków, zabytkowego układu historycznego pn. Dzielnica Uzdrawiskowa.

Teren wskazany do objęcia zmianą planu miejscowego nie wymaga zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze nieleśne, o której mowa w art. 7 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (t.j. Dz. U. z 2017 r., poz. 1161).

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

Przeprowadzenie zmiany obecnie obowiązującego planu miejscowego wynika z oczekiwań Uzdrawiska Kołobrzeg S.A., wyrażonych we wniosku z dnia 30.04.2018 r. o zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego umożliwiającą wybudowanie na terenie skweru na działce nr 80/2 położonej w obrębie 4 lekkiej konstrukcji o charakterze przeszklonej pergoli o powierzchni ok. 100 m<sup>2</sup> pełniącej funkcję całorocznej pijalni wód mineralnych.

Miasto Kołobrzeg, ze względu na walory uzdrowskie oraz tereny atrakcyjne pod kątem turystycznym stanowi destynację podróży turystów, wczasowiczów i kuracjuszy.

Przeprowadzenie zmiany powyższej uchwały wynika z potrzeby wprowadzenia zmian do ustaleń w części tekstowej i rysunkowej tak, aby umożliwić realizację wnioskowanych zamierzeń inwestycyjnych z poszanowaniem zrównoważonego rozwoju oraz ładu przestrzennego.





- powierzchnię zabudowy dla nowoprojektowanych i rozbudowywanych obiektów, która 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;
- parkowanie: zgodnie z polityką parkingową studium;
- dążenie do zachowania ciągłości rozwiązań funkcjonalno-przestrzennych z innymi terenami sąsiadującymi poprzez między innymi: kontynuację ciągów pieszych oraz terenów zielonych na poszczególnych, terenach elementarnych, a także dążenie do ograniczania emisji zanieczyszczeń.

W kierunkach rozwoju dla terenu elementarnego **UW-5** studium przewiduje: teren istniejącej zabudowy uzdrowskiej i usługowej w tym usług oświaty; z możliwością uzupełnienia terenu o następujące preferowane funkcje: uzdrowską, hotelową, konferencyjną, gastronomiczną na potrzeby ww. funkcji; gdzie należy dążyć do zachowania i uatrakcyjnienia ciągu spacerowego w ulicy Rodziewiczówny.

Nie dostrzega się zatem aby przesłanka przystąpienia do zmiany planu stanowiła niezgodność z ustaleniami studium. **Powyższe ustalenia studium determinują przyszłe ustalenia zmiany planu miejscowego.**

## 7. Wnioski:

- 1) W wyniku przeprowadzonej analizy stwierdza się, iż sporządzenie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obszaru miasta Kołobrzeg Uzdrawisko Wschód dla działek nr 80/1, 80/2 i części działki nr 82 położonych w obrębie 4 jest uzasadnione. Zmiana planu miejscowego nie powinna naruszać ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Kołobrzeg wobec czego wnioskuje się o podjęcie uchwały w sprawie przystąpienia do sporządzania przedmiotowej zmiany.
- 2) Zmianę planu miejscowego należy wykonać na mapie w skali 1:1000, dopuszcza się również skalę 1:500.
- 3) Ustala się zakres prac planistycznych zgodny z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym i rozporządzeniem do niej.