

**Projekt**

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

z dnia ..... 2022 r.

**w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego  
części obszaru miasta Kołobrzeg - Uzdrowisko Wschód  
dla terenu działki nr 95 położonej w obrębie 4**

Na podstawie art. 20 ust. 1 oraz art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2022 r., poz. 503), **Rada Miasta Kołobrzeg uchwala, co następuje:**

**§ 1.** 1. Zgodnie z Uchwałą Nr XXXVII/528/21 Rady Miasta Kołobrzeg z dnia 26 maja 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 terenu działki nr 95 położonej w obrębie 4, którego granice zostały określone na załączniku graficznym do powyższej uchwały oraz po stwierdzeniu, że nie narusza on 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 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., uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obszaru miasta Kołobrzeg - Uzdrowisko Wschód dla terenu działki nr 95 położonej w obrębie 4, o powierzchni ok. 0,7665 ha, oznaczonego 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 obszaru objętego planem;
- 3) załącznik nr 3 - rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag złożonych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;
- 4) załącznik nr 4 - 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;
- 5) załącznik nr 5 w postaci cyfrowej - dane przestrzenne miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

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

- 1) granice obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające teren elementarny, pokrywające się z granicami obszaru objętego planem;
- 3) linie zabudowy obowiązujące;
- 4) linie zabudowy nieprzekraczalne;
- 5) granica strefy "B" pośredniej ochrony konserwatorskiej układów przestrzennych;

- 6) granica stref „A” i „B” ochrony uzdrowiskowej;
- 7) zabytki chronione ustaleniami planu;
- 8) oznaczenie literowe terenu elementarnego.

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

1) **nieprzekraczalna linia zabudowy** – należy przez to rozumieć linię ograniczającą obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków;

2) **obowiązująca linia zabudowy** - należy przez to rozumieć linię ograniczającą obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków, w której musi być umieszczone lico ściany budynku, linia ta nie dotyczy takich stałych elementów budynków jak gzymsy, okapy i rury spustowe;

3) **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;

4) **powierzchnia zabudowy** – należy przez to rozumieć powierzchnię terenu elementarnego zajęłą 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;

5) **teren elementarny** – należy przez to rozumieć wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi teren oznaczony symbolem literowym, któremu zostało przypisane przeznaczenie i zasady zagospodarowania;

6) **usługi służące obsłudze pacjenta** – należy przez to rozumieć działalność w zakresie: usług bytowych, drobnego handlu, gastronomii, kultury fizycznej, ochrony zdrowia, wykonywania wolnych zawodów;

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 najwyższej położonego punktu obiektu.

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

**§ 4.** 1. Obszar objęty planem położony jest:

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 wewnątrz 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 uzdrowskiej Uzdrowiska Kołobrzeg, w której:

a) obowiązują zasady ujęte w formie nakazów i zakazów zawarte w przepisach odrębnych, w szczególności w ustawie z dnia 28 lipca 2005 r. o lecznictwie uzdrowskim, uzdrowskich i obszarach ochrony uzdrowskiej oraz o gminach uzdrowskich,

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.;

7) w granicach obszaru zdegradowanego i obszaru rewitalizacji wyznaczonych zgodnie z Uchwałą Nr XXVIII/409/17 Rady Miasta Kołobrzeg z dnia 9 lutego 2017 r.

**§ 5. 1.** Na obszarze objętym planem znajdują się następujące, wpisane do gminnej oraz wojewódzkiej ewidencji zabytków obiekty, stanowiące zabytki chronione ustaleniami planu, oznaczone na rysunku planu symbolem graficznym:

1) nr 1 - pensjonat przy ul. Teodora Rafińskiego 5;

2) nr 2 - pensjonat przy ul. Teodora Rafińskiego 7;

3) nr 3 - pensjonat przy ul. ks. Piotra Ściegiennego 2;

4) nr 4 - pensjonat przy ul. Josepha Conrada Korzeniowskiego bez numeru.

2. Dla zabytków chronionych ustaleniami planu wymienionych w ust. 1 ustala się:

1) zastosowanie pierwotnej kolorystyki elewacji w oparciu o badania architektoniczne, konserwatorskie lub kwerendę archiwalną, z zastrzeżeniem ust. 2;

2) w przypadku braku możliwości ustalenia pierwotnej kolorystyki elewacji dopuszczenie możliwości stosowania wyłącznie trzech kolorów na elewacji przyjmując, iż: pierwszy kolor przysługuje elewacji, drugi kolor przysługuje detalom architektonicznym, a trzeci ślusarce i stolarce;

3) dla obiektów, dla których dopuszcza się możliwość rozbudowy, parametry i wskaźniki określone dla terenu elementarnego w § 8 pkt 2, pod warunkiem nieprzekraczania wysokości budynku rozbudowywanego;

4) zakazy, nakazy oraz dopuszczenia określone w § 8 pkt 3;

5) w przypadku konieczności wyburzenia/rozbiórki ze względu na zły stan techniczny obiektu stanowiącego zabytek chroniony ustaleniami planu, nakaz opracowania inwentaryzacji budowlanej oraz opinii o stanie technicznym, z koniecznością przekazania jednego egzemplarza do archiwum właściwego Urzędu Ochrony Zabytków.

**§ 6.** Na obszarze objętym planem:

1) nakazuje się:

a) lokalizowanie zabudowy zgodnie z nieprzekraczalnymi i obowiązującymi 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-jezdnych, 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, zanieczyszczania powietrza czy gleby lub w znaczący sposób wpływając na jakość i zasoby wód leczniczych i solanek,

c) stosowania fundamentów naruszających zasoby i jakość wód leczniczych i solanek,

d) tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenu,

e) podziałów geodezyjnych, przy czym zakaz nie dotyczy wydzieleń pod obiekty i/lub urządzenia infrastruktury technicznej oraz wydzieleń w celach określonych przepisami odrębnymi;

3) dopuszcza się realizację przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko pod warunkiem, że przeprowadzona ocena oddziaływania na środowisko wykáže brak znaczącego negatywnego wpływu na środowisko i ochronę przyrody.

**§ 7. 1.** Na obszarze objętym 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-jezdnych, 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 wydatek wody przewidziany przepisami odrębnymi;
- 4) w zakresie systemu odprowadzania 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 odprowadzania 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 niewymagających oczyszczania w granicach własnego terenu do nawadniania zieleni oraz do innych potrzeb gospodarczych;
- 6) w zakresie systemu zaopatrzenia w gaz nakazuje się zaopatrzenie do celów bytowych, grzewczych, technologicznych ze stacji redukcyjno-pomiarowej I° siecią gazową, poprzez jej przebudowę i rozbudowę, o średnicach nie mniejszych niż DN 63;
- 7) 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;
- 8) 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;
- 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 pkt 4-8, 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.

**§ 8.** Dla terenu elementarnego oznaczonego na rysunku planu symbolem **UZ,U** o powierzchni ok. 0,7665 ha ustala się:

1) przeznaczenie: teren zabudowy usług lecznictwa uzdrowiskowego i/lub pomocy społecznej;

2) zasady zagospodarowania:

a) lokalizowanie zakładów i urzędzeń lecznictwa uzdrowiskowego, zakładów opiekuńczo-leczniczych, pielęgnacyjno-opiekuńczych i rehabilitacji leczniczej, ośrodków rehabilitacji, terapeutycznych i opiekuńczo-wychowawczych, domów opieki senioralnej,

b) dopuszczenie:

- pomieszczeń innych usług służących obsłudze pacjenta lecz nie więcej niż na 15% powierzchni użytkowej budynków,

- przebudowy i remontów istniejących w dniu wejścia w życie niniejszego planu i wykraczających poza ustalone linie zabudowy: części takich stałych elementów budynków jak: gzymsy, okapy, rury spustowe czy schody i rampy zewnętrzne, w tym ich zadaszania, a także samego budynku wymiennikowni i rozdzielni ciepła,

- wycinki zieleni wysokiej jeżeli wymagają tego względy bezpieczeństwa lub sanitarne pod warunkiem wprowadzenia w obrębie terenu elementarnego nasadzeń zastępczych,

c) linie zabudowy: obowiązujące i nieprzekraczalne zgodnie z rysunkiem planu,

d) powierzchnię zabudowy: nie mniejszą niż 25% i nie większą niż 40% powierzchni terenu elementarnego,

e) wskaźnik intensywności zabudowy terenu elementarnego: nie mniejszy niż 1,1 i nie większy niż 1,6,

f) powierzchnię biologicznie czynną: nie mniejszą niż 30% powierzchni terenu elementarnego,

g) wysokość zabudowy: nie większą niż 20,0 m n.p.m.,

h) geometrię dachów: dowolną;

3) dla zabytków chronionych ustaleniami planu wymienionych w § 5 ust. 1 i oznaczonych na rysunku planu:

a) zakaz:

- nadbudowy,

- rozbudowy, z zastrzeżeniem lit. c) tiret drugie i trzecie,

- zmiany kształtów: dachów i elewacji frontowych,

- zmiany kształtów otworów okiennych i drzwiowych oraz podziałów stolarki okiennej i drzwiowej w elewacjach, z zastrzeżeniem lit. c) tiret drugie i trzecie,

- wprowadzania nowych otworów okiennych i drzwiowych w elewacjach, z zastrzeżeniem lit. c) tiret drugie i trzecie,

- likwidacji lub przesłaniania istniejących detali architektonicznych,

- realizacji nowych balkonów,

- montowania urządzeń technicznych na elewacjach frontowych oraz prowadzenia przewodów wentylacyjno-spalinowych, kabli i rur itp.,
- docieplania od zewnątrz elewacji budynków,
- instalowania na dachach instalacji fotowoltaicznych,
- wykonywania lukarn oraz okien połaciowych (dotyczy budynków wymienionych w § 5 ust. 1 pkt 1, 3 i 4;

b) nakaz:

- utrzymania historycznych brył budynków, z zastrzeżeniem lit. c) tiret drugie i trzecie,
- stosowanie kolorystyki elewacji nawiązującej do kolorystyki historycznej, a w przypadku niemożliwości jej stwierdzenia, zastosowanie kolorystyki stonowanej, pastelowej,
- zachowanie i/lub odtworzenie, w przypadku remontu lub przebudowy, pierwotnych spadków połaci dachowych, kształtów otworów okiennych i drzwiowych w elewacjach frontowych, podziałów stolarki okiennej i drzwiowej w elewacjach, z zastrzeżeniem lit. c) tiret drugie i trzecie,

c) dopuszczenie:

- wyłącznie remontów i przebudowy, istniejących w dniu wejścia w życie niniejszego planu zabytków chronionych ustaleniami planu, zlokalizowanych na terenie elementarnym, z zastrzeżeniem tiret drugie i trzecie,
- przebudowy zabytków chronionych ustaleniami planu lub dobudowy do nich nowych elementów w celu ich dostosowania do potrzeb osób niepełnosprawnych, przy czym elementy te mogą być lokalizowane z wykluczeniem elewacji frontowych i eksponowanych bocznych,
- rozbudowy zabytków chronionych ustaleniami planu wyłącznie poprzez budowę łączników o przeszklonych elewacjach frontowych na co najmniej 70% ich powierzchni;

3) obsługę komunikacyjną:

a) poprzez dojścia bezpośrednio z leżących poza obszarem planu przyległych dróg publicznych gminnych ul. ks. Piotra Ściegiennego, ul. Teodora Rafińskiego, ul. Josepha Conrada Korzeniowskiego i ul. Zdrojowej,

b) poprzez dojazdy bezpośrednio z leżących poza obszarem planu przyległych dróg publicznych gminnych ul. ks. Piotra Ściegiennego, ul. Teodora Rafińskiego i ul. Josepha Conrada Korzeniowskiego;

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 łącznej liczbie nie mniejszej niż: 20 miejsc do parkowania, w tym nie mniej niż 2 ogólnodostępne miejsca do parkowania przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową;

5) w zakresie infrastruktury i gospodarki odpadami: zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 7;

6) w zakresie ochrony przed hałasem: kwalifikację terenu elementarnego do strefy ochronnej "A" uzdrowiska;

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

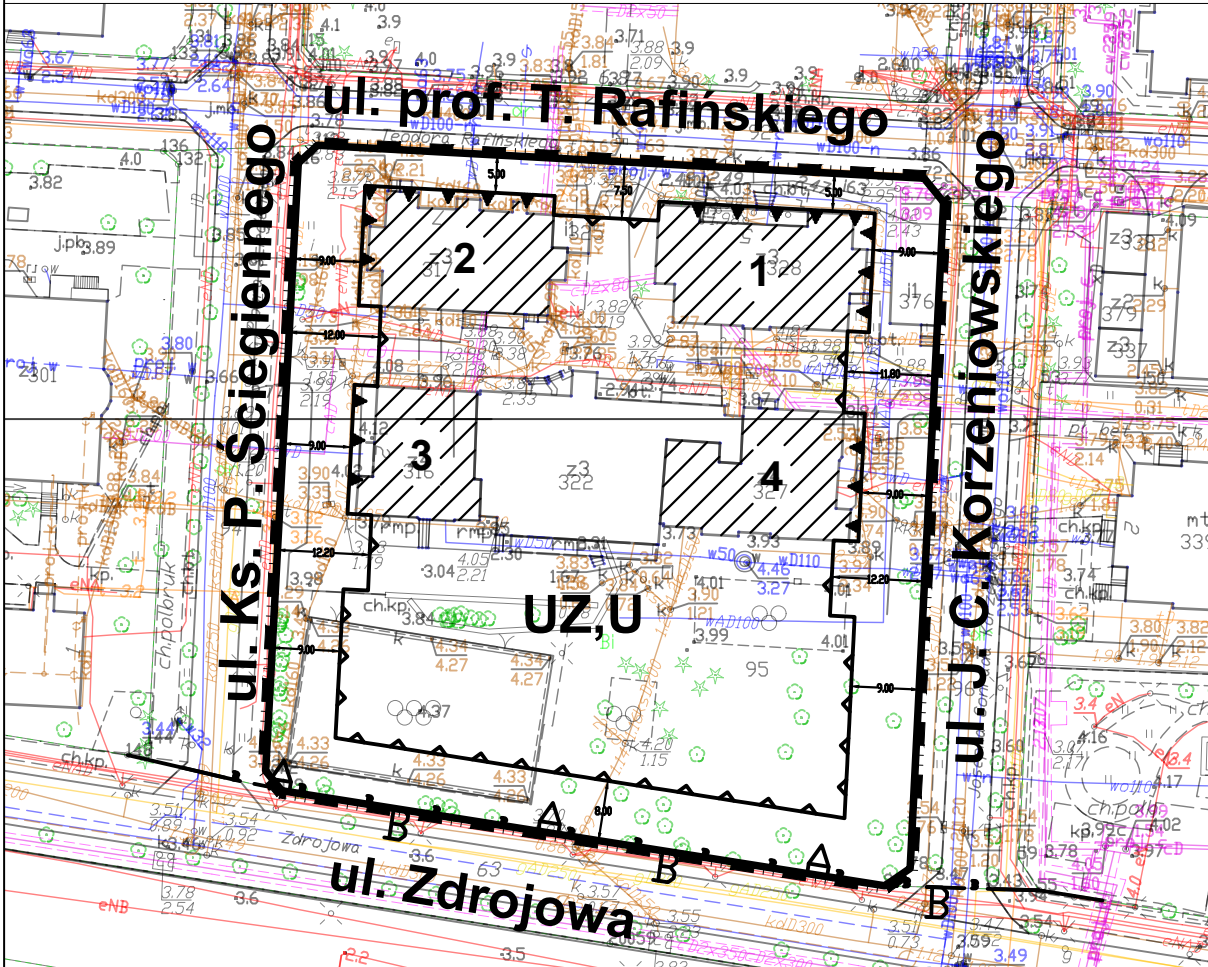
**§ 9.** Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Kołobrzeg.

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

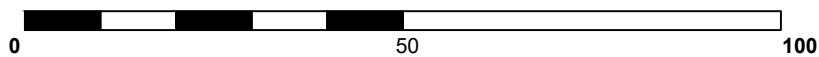


Załącznik nr 1  
do uchwały Nr .....  
Rady Miasta Kołobrzeg  
z dnia .....

## MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO CZĘŚCI OBSZARU MIASTA KOŁOBRZEG - UZDROWISKO WSCHÓD dla terenu działki nr 95 położonej w obrębie 4



SKALA 1:1000



### OZNACZENIA:

- GRANICE OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
- GRANICA STREF "A" I "B" OCHRONY UZDROWISKOWEJ UZDROWISKA KOŁOBRZEG
- GRANICA STREFY "B" POŚREDNIEJ OCHRONY KONSERWATORSKIEJ UKŁADÓW PRZESTRZENNYCH
- LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
- LINIE ZABUDOWY NIEPRZEKRACZALNE
- LINIE ZABUDOWY OBOWIĄZUJĄCE
- TEREN ZABUDOWY USŁUG LECZNICTWA UZDROWISKOWEGO I/LUB POMOCY SPOŁECZNEJ
- ZABYTKI CHRONIONE USTALENIAMI PLANU





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

SKALA 1:10 000

	Tereny rolne
	Tereny plaż i widm
	Tereny leśne i zieleni wysokiej - nieurządzonej
	Tereny otwarte o przewadze zieleni niskiej - nieurządzonej
	Tereny zieleni parkowej - urządzonej
	Tereny ogrodów działkowych
	<b>Teren ochrony zdrowia</b>
	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 odbudowy "Morskiego Oka"
	Tereny proponowane pod molo
	Tereny zamknięte
	Granica użytku ekologicznego "Ekopark Wschodni"
	Granica projektowanego rezerwatu przyrody
	<b>Prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi wysokie - raz na 10 lat (10%)</b>
	<b>Prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi (od strony morza i morskich wód wewnętrznych oraz od strony rzeki Parsęty) średnie - raz na 100 lat (1%)</b>
	<b>Prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi (od strony morza oraz od strony rzeki Parsęty) niskie - raz na 500 lat (0,2%)</b>

	Granica pasa technicznego
	Granica pasa ochronnego
	Granica obszaru chronionego krajobrazu
	Granica obszaru NATURA 2000 o nazwie: - Trzebiatowo - Kołobrzeki 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 lądu
	<b>Udokumentowane złoża kopalin torfu leczniczego</b>
	<b>Udokumentowane złoża kopalin wód leczniczych</b>
	<b>Granica obszaru zdegradowanego</b>
	<b>Granica obszaru rewitalizacji</b>
	Ciągi piesze
	Linie rozgraniczające drogi
	Projektowany, główny, zewnętrzny układ komunikacyjny miasta
	Podstawowy układ komunikacyjny
	Parkingi buforowe
<b>Inne tereny i obiekty wskazane w opracowaniu</b>	
	Strefa dopuszczalnej realizacji sztucznej rafy
	Klify
	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 OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM</b>

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr .....  
Rady Miasta Kołobrzeg  
z dnia.....2022 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 (tekst jednolity Dz. U. z 2022 r., poz. 503), **rozstrzyga się co następuje:**

W związku z brakiem nieuwzględnionych uwag do wyłożonego do publicznego wglądu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obszaru miasta Kołobrzeg – Uzdrowisko Wschód dla terenu działki nr 95 położonej w obrębie 4, nie rozstrzyga się o sposobie ich rozpatrzenia.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr .....  
Rady Miasta Kołobrzeg  
z dnia.....2022 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 (tekst jednolity Dz. U. z 2022 r., poz. 503), **rozstrzyga się co następuje:**

W związku z brakiem na obszarze miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obszaru miasta Kołobrzeg – Uzdrowisko Wschód dla terenu działki nr 95 położonej w obrębie 4 inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej służącej zaspokojeniu zbiorowych potrzeb mieszkańców stanowiących zadania własne gminy, nie rozstrzyga się o sposobie ich realizacji oraz zasadach ich finansowania.

Załącznik Nr 5 do uchwały Nr .....

Rady Miasta Kołobrzeg

z dnia ..... 2022 r.

Zalacznik5.xml



**Dane przestrzenne miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego**

## Uzasadnienie

Przedmiotem zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obszaru miasta Kołobrzeg - Uzdrawisko Wschód dla terenu działki nr 95 położonej w obrębie 4 jest zmiana części ustaleń określonych w obecnie obowiązującym dla tego terenu planie miejscowym, przyjętym Uchwałą Nr XVIII/242/08 Rady Miasta Kołobrzeg z dnia 18 lutego 2008 r., uniemożliwiających rozwój prowadzonej na nieruchomości działalności zgodnie z oczekiwaniem użytkownika wieczystego gruntu. Zmiany polegają przede wszystkim na rozszerzeniu przeznaczenia terenu.

Ustalając w niniejszej zmianie planu miejscowego przeznaczenie terenu oraz określając sposoby zagospodarowania i korzystania z terenu, organ zważył interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków i uwag, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne. Zaproponował przeznaczenie terenu zgodnie z oczekiwaniami użytkownika wieczystego, 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.

Sporządzając niniejszą zmianę planu miejscowego organ uwzględnił wymagania:

a) ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury poprzez: ustalenie we wskazanym na rysunku planu przebiegu nieprzekraczalnych linii zabudowy; ustalając takie, a nie inne przeznaczenie oraz takie, a nie inne wskaźniki intensywności, wysokości czy powierzchni zabudowy, nawiązujące do współczesnej zabudowy istniejącej w sąsiedztwie obszaru zmiany planu, a także ustalając zasady ochrony obiektów zabytkowych,

b) ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych. Dokument nie obejmuje terenów, które wymagałyby zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne, bowiem teren zmiany planu położony jest w granicach administracyjnych miasta i posiada kontur użytkowy gruntu *Bi*. Dokument zakazuje lokalizowania przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego dopuszczonych planem; prowadzenia inwestycji w sposób mogący spowodować naruszenie walorów krajobrazowych; lokalizacji działalności mogącej prowadzić do przekroczenia dopuszczalnych wielkości oddziaływania na środowisko przez wytwarzanie hałasu, wibracji, pól elektromagnetycznych, zanieczyszczania powietrza czy gleby lub 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; podziału działki za wyjątkiem wydzielen pod urządzenia infrastruktury technicznej oraz wydzielen w celach określonych przepisami odrębnymi, tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu elementarnego. Nakazuje zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej; odprowadzenie ścieków komunalnych systemem sieci kanalizacyjnej grawitacyjnej i tłocznej do oczyszczalni ścieków w Korzystnie w gminie Kołobrzeg; odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do miejskiej sieci kanalizacji deszczowej; oczyszczanie, w przypadkach wskazanych w przepisach odrębnych, ścieków opadowych i roztopowych z terenów parkingów i dróg przed wprowadzeniem ich do odbiornika; zaopatrzenie w ciepło z miejskiej centralnej ciepłowni i/lub w oparciu o realizację lokalnych i indywidualnych źródeł ciepła realizowanych z zastosowaniem urządzeń wykorzystujących paliwa nie powodujące ponadnormatywnego zanieczyszczenia powietrza, dopuszczając realizację systemów grzewczych wykorzystujących odnawialne źródła energii nie będące elektrowniami wiatrowymi czy biogazowymi; zbieranie odpadów komunalnych i niebezpiecznych w sposób selektywny; tymczasowe składowanie odpadów, przed ich wywozem przez specjalistyczne służby na składowisko komunalne, w miejscu ich powstawania na obszarze terenu elementarnego,

c) ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej m.in. poprzez ustalenie we wskazanym na rysunku planu przebiegu obowiązujących i nieprzekraczalnych linii zabudowy uwzględniających historyczną zabudowę kwartału; zakazując: lokalizacji nowych nadziemnych sieci infrastruktury technicznej; nadbudowy i rozbudowy obiektów zabytkowych, zmiany kształtów: dachów i elewacji frontowych, otworów okiennych i drzwiowych oraz podziałów stolarki okiennej i drzwiowej w elewacjach obiektów zabytkowych, wprowadzania nowych otworów okiennych i drzwiowych w elewacjach obiektów zabytkowych, likwidacji lub przesłaniania istniejących detali architektonicznych, realizacji nowych balkonów i montowania urządzeń technicznych na elewacjach frontowych oraz prowadzenia przewodów wentylacyjno-spalinowych, kabli i rur itp.; nakazując stosowanie kolorystyki elewacji obiektów zabytkowych nawiązującej do kolorystyki historycznej, a w przypadku niemożliwości jej stwierdzenia, zastosowanie kolorystyki stonowanej, pastelowej, zachowanie i/lub odtworzenie, w przypadku remontu lub przebudowy, pierwotnych spadków połączeń dachowych, kształtów otworów okiennych i drzwiowych w elewacjach frontowych oraz podziałów stolarki okiennej i drzwiowej w elewacjach obiektów zabytkowych,

d) ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych. Dokument np. zapewnia zlokalizowanie na obszarze zmiany planu miejsc parkingowych przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonego w kartę parkingową, czy też zaopatrzenie w wodę na cele socjalno-bytowe z sieci wodociągowej oraz na cele przeciwpożarowe również z sieci wodociągowej poprzez hydranty uliczne;

a także:

a) walory architektoniczne i krajobrazowe, np. poprzez zakaz prowadzenia inwestycji w sposób mogący spowodować naruszenie walorów krajobrazowych, zakazując lokalizacji nowych nadziemnych sieci infrastruktury technicznej; wprowadzając zakazy i nakazy dla obiektów zabytkowych mające na celu ochronę brył budynków, układy i dekoracje elewacji, kształty i istniejące podziały okien czy też określenie wskaźników intensywności, powierzchni i wysokości zabudowy oraz przebieg nieprzekraczalnych linii zabudowy uwzględniających historyczną zabudowę kwartału,

b) walory ekonomiczne przestrzeni, poprzez określenie przeznaczenia tego terenu, wskaźników intensywności, powierzchni, wysokości zabudowy oraz ilości miejsc parkingowych,

c) prawo własności poprzez uwzględnienie wniosków użytkownika wieczystego terenu co do przeznaczenia i wskaźników zabudowy i zagospodarowania terenu,

d) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa poprzez zastosowanie zasad i warunków zagospodarowania terenów z uwzględnieniem strefy ochronnej terenu zamkniętego kompleksu wojskowego K-4252 Kołobrzeg (PO Kołobrzeg) i ograniczenie wysokości obiektów budowlanych do 20,00 m n.p.m., oraz

e) potrzeby interesu publicznego, choćby poprzez dopuszczenie wszelkich niezbędnych dla prawidłowego funkcjonowania miasta obiektów i urządzeń, a w szczególności obiektów obsługi technicznej, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej w tym sieci obiektów związanych z obronnością państwa i ochroną przeciwpowodziową, telekomunikacyjnej, stacji transformatorowych, przepompowni ścieków, urządzeń wodnych i melioracji, zieleni urządzonej i izolacyjnej, dojazdów, ciągów pieszo-jezdnymi, ciągów pieszych do realizacji na obszarze całego planu w sposób niekolidujący z innymi ustaleniami planu i przepisami odrębnym,

f) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych. Dokument umożliwił realizację wszelkich niezbędnych dla prawidłowego funkcjonowania miasta obiektów i urządzeń, a w szczególności: obiektów obsługi technicznej, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej w tym m.in.: sieci i obiektów infrastruktury telekomunikacyjnej, stacji transformatorowych, przepompowni ścieków, urządzeń wodnych i melioracji oraz dojazdów, na obszarze całego planu,

g) potrzeby zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności. Dokument ustalił zaopatrzenie w wodę z ujęcia wody Bogucino-Rościęcino w gminie Kołobrzeg współpracującego z ujęciem wody Bagicz w gminie Ustronie Morskie istniejącą i projektowaną na obszarze planu i poza jego obszarem siecią wodociągową.

Przy sporządzaniu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zapewniono społeczeństwu udział w pracach nad nim, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej.

Dokument został wyłożony do publicznego wglądu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko i przeprowadzono debatę publiczną nad jego ustaleniami. O przystąpieniu do opracowywania projektu zmiany planu, możliwości składania do niej wniosków, a następnie o wyłożeniu go do publicznego wglądu i przeprowadzeniu debaty nad jej ustaleniami, a także o możliwości składania uwag informowano społeczeństwo poprzez ogłoszenie w prasie lokalnej w Dzienniku Pomorza "Głos Koszaliński", poprzez obwieszczenie na tablicach informacyjnych a także w BIP Urzędu Miasta. Dokumenty w czasie wyłożenia do publicznego wglądu, podobnie jak przed i po nim, znajdowały się w siedzibie Urzędu Miasta Kołobrzeg w Wydziale Urbanistyki i Architektury dostępne w godzinach pracy urzędu, a także w związku z wejściem w życie zmienionych przepisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w postaci plików elektronicznych udostępnionych w BIP.

Niniejszy dokument nie stanowi propozycji sytuowania nowej zabudowy w rozumieniu art. 1 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Dotyczy bowiem tej części obszaru miasta Kołobrzeg, która od bardzo dawna stanowi tkankę zabudowy sanatoryjno-wypoczynkowej - funkcjonujący Dziecięcy Szpital Uzdrawiskowy "Słoneczko". Teren ten objęty jest obowiązującym planem miejscowym, którego zapisy uniemożliwiają realizację inwestycji zgodnie z oczekiwaniami inwestora. Zgodnie z tym, co na wstępie wskazano, przedmiotem zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obszaru miasta Kołobrzeg - Uzdrawisko Wschód dla działki nr 95 położonej w obrębie 4 jest przede wszystkim zmiana - rozszerzenie przeznaczenia terenu. Uzdrawisko Kołobrzeg S.A. od wielu lat prowadzi działalność związaną z lecznictwem uzdrawiskowym, w tym z lecznictwem dziecięcym w ramach Dziecięcego Szpitala Uzdrawiskowego „Słoneczko” na terenie działki nr 95 położonej w obrębie 4. Pawilony DSU „Słoneczko” w latach 90-tych XX wieku obsługiwały około 300 małych kuracjuszy jednocześnie. Zainteresowanie taką formą leczenia dzieci zmniejszyło się na przestrzeni lat sukcesywnie. W maju 2021 r. w DSU „Słoneczko” przebywało 35 kuracjuszy. Koszty związane z utrzymaniem obiektów, kuchni, bazy zabiegowej, szkoły przewyższają w znacznym stopniu przychody z tej działalności. Pomimo poniesionych nakładów na remonty, podniesienie standardu, termomodernizację obiektów – ilość dzieci stale spada. Tymczasem powstała możliwość przystosowania pawilonów DSU „Słoneczko” dla dzieci niepełnosprawnych w ramach opieki długoterminowej, rehabilitacyjnej, terapeutycznej. Z taką propozycją wystąpił do Spółki Regionalny Ośrodek Polityki Społecznej przy Urzędzie Marszałkowskim w Szczecinie. Docelowo Uzdrawisko Kołobrzeg S.A. planuje przekształcić część pawilonów w obiekty opieki długoterminowej dla seniorów. Niniejszą zmianę planu miejscowego sporządzono, zgodnie z kierunkami rozwoju struktury funkcjonalno-przestrzennej części miasta objętej niniejszym opracowaniem planistycznym, zawartymi w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Kołobrzeg, z uwzględnieniem wymagań ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni obejmując teren istniejącej już zabudowy tworzącej wykształconą zwartą strukturę funkcjonalno-przestrzenną dzielnicy uzdrawiskowo-wypoczynkowej miasta. Pozwoli to 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.

Rada Miasta Kołobrzeg w dniu 29 września 2010 r. podjęła Uchwałę Nr L/674/10 w sprawie aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Kołobrzeg oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego miasta Kołobrzeg. W uchwale tej stwierdziła, że Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania

przestrzennego miasta Kołobrzegu, przyjęte Uchwałą Nr XLV/470/01 Rady Miejskiej w Kołobrzegu z dnia 4 grudnia 2001 r., jest nieaktualne w całości ale zachowuje ono swoją moc do czasu uchwalenia nowego studium. Ponadto uznała za konieczne kontynuowanie prac przy opracowaniu nowego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Kołobrzeg zainicjowanego Uchwałą Nr XXVI/343/04 Rady Miejskiej w Kołobrzegu z dnia 8 września 2004 r. Rada również w ww. uchwale stwierdziła, które z obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego zachowują aktualność i dopuściła ich zmiany, a które stały się nieaktualne w całości, ale zachowały moc do czasu uchwalenia nowych. I tak rada w uchwale tej stwierdziła, że miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części obszaru Miasta Kołobrzeg - Uzdrawisko Wschód, przyjęty Uchwałą Nr XVIII/242/08 Rady Miasta Kołobrzeg z dnia 18 lutego 2008 r. (Dz. Urz. Woj. Zachodniopomorskiego z 2008 r. Nr 47, poz. 1021), zachowuje aktualność i dopuściła możliwość przystąpienia do sporządzania jego zmian. Zatem Rada Miasta Kołobrzeg w dniu 26 maja 2021 r. podjęła Uchwałą Nr XXXVI/528/21 w sprawie przystąpienia do sporządzania zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obszaru miasta Kołobrzeg - Uzdrawisko Wschód dla terenu działki nr 95 położonej w obrębie 4.

Obecnie 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 nowe, uchwalone na podstawie wspomnianej powyżej Uchwały Nr XXVI/343/04, Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Kołobrzeg przyjęte Uchwałą Rady Miasta Kołobrzeg Nr XXXIV/446/13 z dnia 12 czerwca 2013 r. i zmienione przez Radę Miasta Kołobrzeg uchwałami 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.

Niniejsza zmiana planu miejscowego opracowana na podstawie ww. uchwały nie narusza 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 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. Na jego rysunku kierunków zagospodarowania przestrzennego obszar objęty niniejszym planem miejscowym oznaczony jest symbolem UW-4 teren istniejącej zabudowy uzdrowskiej z dopuszczeniem funkcji hotelowej oraz możliwością uzupełnienia terenu o inne funkcje towarzyszące zgodnie z wymogami strefy "A" ochrony uzdrowskiej.

Na obszarze objętym niniejszą zmianą planu miejscowego 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. Nie mniej jednak niniejsza zmiana planu miejscowego nie ogranicza uniwersalnego projektowania a w następstwie realizacji zagospodarowania terenu nią objętego i realizacji obiektów nią dopuszczonych z uwzględnieniem wymagań osób ze szczególnymi potrzebami, w tym w szczególności tych minimalnych, o których mowa w art. 6 ustawy z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnieniu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami (t.j. Dz. U. z 2020 r., poz. 1062). Jednakże z uwagi na stopień uszczegółowienia zapisów zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dotyczącego przeznaczenia terenu oraz ogólnych parametrów i wskaźników zabudowy, należy zauważyć, że uniwersalne projektowanie stanowić raczej będzie narzędzie w zakresie kształtowania przestrzeni użytkowej stosowane już na poziomie rozwiązań architektonicznych i budowlanych. Również sam dokument tworzony był i po uchwaleniu dostępny będzie w siedzibie oraz na stronie BIP Urzędu Miasta Kołobrzeg spełniających wyżej wspomniane minimalne wymagania służące zapewnieniu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami.

Wpływ ustaleń zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obszaru miasta Kołobrzeg - Uzdrawisko Wschód dla terenu działki nr 95 położonej w obrębie 4 na finanse publiczne, w tym budżet miasta, został przedstawiony w prognozie finansowej, wymaganej



przepisami art. 17 pkt 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Obecnie nieruchomości, przynoszą do budżetu miasta nieznaczne w skali dochody z tytułu podatku od nieruchomości. Po uchwaleniu planu nastąpi również nieznaczny wzrost dochodów gminy w związku z zagospodarowaniem terenu zgodnie z ustaleniami planu miejscowego. Do budżetu wpłynie sukcesywnie, podatek od nieruchomości od gruntów, budynków oraz budowli oraz wpływy z opłaty uzdrowiskowej. Na obszarze objętym planem miejscowym nie przewiduje się modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej w zakresie należącym do zadań własnych gminy - gmina z tego tytułu zatem nie będzie ponosiła wydatków. W świetle powyższego przyjęcie niniejszej zmiany planu miejscowego jest korzystne dla budżetu miasta.

## **Ocena**

### **1. Cel wprowadzenia:**

Niniejsza uchwała ma na celu zmianę zapisów obecnie obowiązującego dla tego terenu planu miejscowego Uzdrowisko Wschód, przyjętego Uchwałą Nr XVIII/242/08 Rady Miasta Kołobrzeg z dnia 18 lutego 2008 r., uniemożliwiających dokonanie zmiany sposobu użytkowania części obiektów w sposób oczekiwany przez inwestora.

### **2. Zakres regulacji:**

Niniejsza uchwała dotyczy wyłącznie części obszaru miasta Kołobrzeg położonego pomiędzy ulicami ks. P. Ściegiennego, T. Rafińskiego, J.C. Korzeniowskiego i Zdrojową, określonego na załączniku nr 1 do niniejszej uchwały.

### **3. Konsultacje społeczne:**

Projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obszaru miasta Kołobrzeg – Uzdrowisko Wschód dla terenu działki nr 95 położonej w obrębie 4 zgodnie z przepisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko przeszedł procedurę „konsultacji społecznych”. Prezydent Miasta ogłosił w "Gazecie Kołobrzesckiej" a także obwieścił na tablicy ogłoszeń oraz BIP Urzędu Miasta Kołobrzeg o przystąpieniu do sporządzania zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i możliwości składania wniosków. W trakcie procedury nie wpłynął żaden wniosek.

Prezydent Miasta również ogłosił w Dzienniku Pomorza "Głos Koszaliński" a także obwieścił na tablicy ogłoszeń oraz w BIP Urzędu Miasta Kołobrzeg o wyłożeniu do publicznego wglądu projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, terminie dyskusji publicznej i możliwości wnoszenia uwag. Projekt zmiany planu został wyłożony do publicznego wglądu, zarówno w postaci papierowej fizycznie dostępnej do wglądu w Wydziale Urbanistyki i Architektury Urzędu Miasta Kołobrzeg od poniedziałku do piątku w godz. pracy urzędu jak i w postaci plików elektronicznych udostępnionych w BIP. Społeczeństwo nie wykazało zainteresowania udziałem w dyskusji publicznej nad przyjętymi w projekcie zmiany planu rozwiązaniami. W terminie składania uwag nie wpłynęła żadna uwaga.

### **4. Skutki:**

Przyjęcie niniejszej uchwały pozwoli użytkownikowi wieczystemu na realizację zamierzeń inwestycyjnych. Wpłynie na polepszenie wizerunku tej części miasta a także na wzrost wpływów do budżetu miasta z tytułu podatku od nieruchomości oraz opłaty uzdrowiskowej.