



UrbanConsulting Filip Sokołowski
ul. Wichrowa 22, 81-577 Gdynia
NIP: 575-176-28-94
e-mail: filip@urbanconsulting.pl
tel. (+48)608-292-492
kontakt w sprawie projektu planu:
tel. (+48) 606 771 261

PROJEKT ZINTEGROWANEGO PLANU INWESTYCYJNEGO

dla fragmentu obrębu Dźwierzyno, w gminie Kołobrzeg

Opracowanie:

mgr Filip Sokołowski – Główny projektant
Uprawniony projektant w planowaniu przestrzennym
/Dz. U. z 2026 r. poz. 538 art. 5 pkt 3/

mgr Anna Łączkowska-Sokołowska – planowanie przestrzenne
Uprawniony projektant w planowaniu przestrzennym
/Dz. U. z 2026 r. poz. 538 art. 5 pkt 3/

mgr inż. arch. Maja Geryszewska – planowanie przestrzenne
Uprawniony projektant w planowaniu przestrzennym
/Dz. U. z 2026 r. poz. 538 art. 5 pkt 3/

inż. arch. Aleksandra Brudło – planowanie przestrzenne

mgr Agata Gołąb – prognoza oddziaływania na środowisko

maj 2026 r.

**Uchwała Nr .../.../.....
Rady Gminy Kołobrzeg
z dnia**

**w sprawie uchwalenia zintegrowanego planu inwestycyjnego
dla fragmentu obrębu Dźwirzyno, w gminie Kołobrzeg**

Działając na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2026 r. poz. 662) i art. 37 ea ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2026 r. poz. 538), Rada Gminy Kołobrzeg uchwala, co następuje:

§ 1.

1. Zgodnie z uchwałą nr Rady Gminy Kołobrzeg z dnia w sprawie wyrażenia zgody na przystąpienie do sporządzenia zintegrowanego planu inwestycyjnego dla fragmentu obrębu Dźwirzyno, w gminie Kołobrzeg, po stwierdzeniu braku naruszenia ustaleń Planu ogólnego gminy Kołobrzeg, uchwalonego uchwałą nr Rady Gminy Kołobrzeg z dniar., uchwala się zintegrowany plan inwestycyjny dla fragmentu obrębu Dźwirzyno, w gminie Kołobrzeg.
2. Zintegrowany plan inwestycyjny dla fragmentu obrębu Dźwirzyno, w gminie Kołobrzeg, zwany dalej planem, obejmuje obszar o powierzchni ok. 3,2 ha, którego granice określono na załączniku nr 1 do uchwały.

§ 2.

Integralnymi częściami uchwały są:

- 1) część graficzna planu w skali 1:1000 wraz z wyrysem ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, stanowiąca załącznik nr 1;
- 2) dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, stanowiące załącznik nr 2.

§ 3.

W granicach obszaru objętego planem nie występują uwarunkowania wymagające ustaleń w zakresie:

- 1) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej;
- 2) granic i sposobów zagospodarowania obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;
- 3) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

§ 4.

Ilekroć w dalszych przepisach uchwały jest mowa o:

- 1) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci do 12 stopni włącznie;
- 2) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię, poza którą wyklucza się lokalizację budynków, wiat oraz konstrukcji, na których posadowione są urządzenia fotowoltaiczne. Linia ta nie dotyczy podziemnych części budynków oraz termomodernizacji budynków. Dla usytuowania obiektów budowlanych przy drogach publicznych obowiązują przepisy odrębne;
- 3) **zabudowie apartamentowej** – należy przez to rozumieć budynki zamieszkania zbiorowego złożone z apartamentów, z których każdy składa się z pokoi z łazienką i kuchnią bądź aneksem kuchennym, przeznaczone wyłącznie na funkcje turystyczne.

§ 5.

Następujące oznaczenia graficzne w części graficznej planu, stanowią obowiązujące ustalenie planu:

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) symbol literowy oznaczający przeznaczenie terenu;
- 4) obszar inwestycji głównej;
- 5) obszar inwestycji uzupełniającej;
- 6) nieprzekraczalne linie zabudowy.

Rozdział 2

Przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania

§ 6.

Obszar planu obejmuje łącznie 2 tereny, wyznaczone w części graficznej planu liniami rozgraniczającymi tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, oznaczone symbolami literowymi i cyfrowymi:

- 1) teren usług turystyki, oznaczony symbolem literowym **UT**;
- 2) teren usług sportu i rekreacji, oznaczony symbolem literowym **US**.

§ 7.

W granicach obszaru objętego planem obowiązują następujące zasady ochrony środowiska i przyrody oraz zasady kształtowania krajobrazu:

- 1) teren oznaczony symbolem literowym **UT** pod względem ochrony akustycznej zalicza się do terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego, zgodnie z przepisami wykonawczymi regulującymi dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku.

- 2) teren oznaczony symbolem literowym **US** pod względem ochrony akustycznej zalicza się do terenów rekreacyjno-wypoczynkowych, zgodnie z przepisami wykonawczymi regulującymi dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku.
- 3) w granicach obszaru objętego planem ustala się nakaz:
 - a) zagospodarowania powierzchni działki budowlanej w sposób zabezpieczający sąsiednie nieruchomości, w tym drogi, przed spływem wód opadowych i roztopowych, przy czym od nakazu możliwe są odstępstwa zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - b) stosowania przy zagospodarowywaniu terenów gatunków drzew i krzewów, zgodnych z lokalnymi warunkami siedliskowymi;
 - c) zachowania i ochrony istniejących zadrzewień, z dopuszczeniem ich niezbędnej wycinki w miejscach kolizji z planowanym zainwestowaniem;
- 4) w granicach obszaru objętego planem ustala się zakaz:
 - a) lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko i wymagających przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko, zgodnie z przepisami wykonawczymi wskazującymi rodzaje przedsięwzięć znacząco oddziałujących na środowisko. Zakaz nie dotyczy inwestycji celu publicznego oraz realizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, dla których przeprowadzona ocena oddziaływania na środowisko wykazała brak negatywnego wpływu,
 - b) użytkowania i zagospodarowania terenu, które:
 - może stanowić źródło przekraczających normy zanieczyszczeń dla środowiska wodno-gruntowego,
 - wpływa na ponadnormatywne pogorszenie stanu czystości powietrza na obszarze objętym planem lub na terenach przyległych,
 - generuje emisje powodujące przekroczenie standardów jakości środowiska, odpowiednich dla przeznaczenia poszczególnych terenów zlokalizowanych w granicach obszaru objętego planem lub na terenach przyległych.

§ 8.

Teren **UT**, zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowany jest w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Koszaliński Pas Nadmorski, dla którego obowiązują przepisy odrębne.

§ 9.

Obszar objęty planem, zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowany jest w granicach złoża wód leczniczych Kołobrzeg II, dla którego obowiązują przepisy odrębne.

§ 10.

Obszar objęty planem, zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowana jest w granicach złoża wód termalnych Dźwirzyno, dla którego obowiązują przepisy odrębne.

§ 11.

Obszar objęty planem, zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowany jest w granicach terenu górniczego Kołobrzeg, dla którego obowiązują przepisy odrębne.

§ 12.

Obszar objęty planem, zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowany jest w granicach obszaru górniczego Kołobrzeg II, dla którego obowiązują przepisy odrębne.

§ 13.

Obszar objęty planem, zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowany jest w granicach pasa ochronnego brzegu morskiego, dla którego obowiązują przepisy odrębne.

§ 14.

1. Nie wyznacza się obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości.
2. W zakresie zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości ustala się:
 - 1) minimalną powierzchnię dla nowo wydzielonych działek: 3000 m²;
 - 2) minimalną szerokość frontu dla nowo wydzielonych działek: 20 m. Dopuszcza się mniejszą szerokość frontu pod warunkiem, że przeciwległa granica do frontu działki będzie miała długość nie mniejszą niż 20 m;
 - 3) kąt położenia granic działek, w stosunku do pasa drogowego: przynajmniej jedna z bocznych granic działki musi być zlokalizowana pod kątem 90 stopni w stosunku do pasa drogowego, z dopuszczalną tolerancją do 20 stopni.
3. Ustalenia ust. 2 nie dotyczą działek wydzielanych dla obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej oraz dojazdów i dojazdów.

§ 15.

W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy ustala się:

- 1) przy zabudowie i zagospodarowaniu terenu UT należy uwzględnić zakazy wykonywania robót lub czynności, które mogą wpłynąć na szczelność lub stabilność wału przeciwpowodziowego obowiązujących w odległości 50 m od stopy wału przeciwpowodziowego zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) od zakazów, o których mowa w ust. 1 możliwe są zwolnienia zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 16.

1. W zakresie wymagań wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych dopuszcza się urządzenie przestrzeni publicznych w granicach planu.
2. Dla przestrzeni publicznych o których mowa w ust.1 ustala się nakaz:

- 1) zagospodarowania minimum 60% powierzchni, jako powierzchni biologicznie czynnej, z uwzględnieniem nasadzeń zieleni średniej i wysokiej. Nakaz nie dotyczy dróg rowerowych, pieszych i pieszo-rowerowych;
- 2) zagospodarowania terenu w sposób zapewniający dostępność osobom ze szczególnymi potrzebami.

§ 17.

1. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego i zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania dla terenu **UT** (o powierzchni ok. 0,99 ha), oznaczonego w części graficznej planu, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie terenu:

- a) podstawowe: tereny usług turystyki,
- b) uzupełniające: teren usług handlu detalicznego, teren usług sportu i rekreacji, teren usług gastronomii, teren usług zdrowia i pomocy społecznej, teren komunikacji pieszo-rowerowej, teren infrastruktury technicznej, teren zieleni urządzonej;

- 2) zasady zagospodarowania:

- a) w ramach podstawowego przeznaczenia terenu dopuszcza się:
 - lokalizację: budynków hotelarskich, zabudowy apartamentowej,
 - wydzielenie funkcji mieszkaniowej związanej z obsługą usług turystyki na maksymalnie 12% powierzchni użytkowej budynku,
 - urządzenia rekreacyjne;
- b) w ramach uzupełniającego przeznaczenia dopuszcza się:
 - dojścia i dojazdy,
 - drogi rowerowe, piesze lub pieszo-rowerowe,
 - infrastrukturę techniczną służącą podstawowemu przeznaczeniu terenu;

- 3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- a) linie zabudowy: zgodnie z częścią graficzną planu,
- b) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,40,
- c) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 2,6,
- d) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,5,
- e) maksymalna intensywność zabudowy: 3,5;
- f) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: 3000 m²,
- g) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,35,
- a) dopuszcza się 1 kondygnację podziemną, przy zachowaniu lokalizacji górnej płaszczyzny stropu kondygnacji podziemnej do 1,0 m nad poziom terenu,
- h) maksymalna wysokość zabudowy: 25 m, z dopuszczeniem dominant kompozycyjnych o wysokości 4 m ponad maksymalną wysokość zabudowy na powierzchni nie większej niż 20% powierzchni zabudowy budynku,
- i) geometria głównych połaci dachu budynków: dach płaski.
- j) dopuszcza się lokalizację tarasów rekreacyjno-widokowych na dachach budynków

2. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego i zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania dla terenu **US** (o powierzchni ok. 2,18 ha), oznaczonego w części graficznej planu, obowiązują następujące ustalenia:

1) przeznaczenie terenu:

- a) podstawowe: tereny usług sportu i rekreacji,
- b) uzupełniające: teren usług handlu detalicznego, teren usług gastronomii, teren usług zdrowia i pomocy społecznej, teren usług biurowych i administracji, teren komunikacji pieszo-rowerowej, teren infrastruktury technicznej, teren zieleni urządzonej;

2) zasady zagospodarowania:

a) w ramach podstawowego przeznaczenia terenu dopuszcza się:

- halę sportową,
- boiska i bieżnie o nawierzchniach naturalnych i syntetycznych,
- plac zabaw,
- trybuny,
- urządzenia rekreacyjne, treningowe, sportowe;
- budynki zaplecza administracyjnego, socjalnego, higieniczno-sanitarnego, magazynowego i technicznego,
- dojścia i dojazdy,
- kanalizację, zmianę przebiegu lub przebudowę rowów melioracyjnych, w tym budowę przepustów i kładek,

b) w ramach uzupełniającego przeznaczenia dopuszcza się:

- towarzyszące usługi realizowane w lokalach użytkowych w budynku przeznaczeniu podstawowym, w zakresie:
 - usług rehabilitacyjnych i odnowy biologicznej,
 - handlu detalicznego,
 - usług najmu, obejmującego wypożyczenie i serwis sprzętu sportowego, rekreacyjnego i turystycznego,
 - usług gastronomii,
- drogi piesze, rowerowe lub pieszo-rowerowe,
- infrastrukturę techniczną służącą podstawowemu przeznaczeniu terenu,

3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- a) linie zabudowy: zgodnie z częścią graficzną planu,
- b) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,2,
- c) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,2,
- d) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,01,
- e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,45,
- f) maksymalna wysokość zabudowy: 9 m, przy czym dla instalacji oświetleniowych wraz z konstrukcją wsporczą dopuszcza się wysokość nieprzekraczającą 16 m.

§ 18.

1. Obsługę komunikacyjną ustala się z przyległych dróg publicznych przebiegających w bezpośrednim sąsiedztwie obszaru objętego planem.

2. Dopuszcza się obsługę komunikacyjną za pośrednictwem terenów komunikacji drogowej wewnętrznej, dojazdów i dojazdów.
3. Powiązanie komunikacyjne obszaru planu z istniejącym, zewnętrznym układem komunikacyjnym zapewniają drogi publiczne: droga powiatowa nr 315Z i droga gminna nr 86001Z przebiegające w bezpośrednim sąsiedztwie obszaru objętego planem.
4. Dopuszcza się lokalizację ścieżek rowerowych, pieszych i pieszo-rowerowych, dojazdów i dojazdów na każdym terenie, w sposób niekolidujący z jego podstawowym przeznaczeniem, z uwzględnieniem przepisów odrębnych.
5. W zakresie zapewnienia miejsc do parkowania ustala się:
 - 1) minimalną liczbę miejsc postojowych:
 - a) dla lokali usług turystyki:
 - 0,7 miejsca na 1 pokój hotelowy lub 1 lokal turystyczny lub apartament,
 - 1 miejsce na 1 mieszkanie związane z obsługą turystyki,
 - b) dla lokali usług innych niż w lit. a: 1 miejsce na każde rozpoczęte 200m² powierzchni użytkowej lokalu usługowego,
 - c) dla obiektów sportowo-rekreacyjnych:
 - 1 miejsce na 4 zatrudnionych jednej zmiany,
 - 1 miejsce na 50 m² powierzchni użytkowej,
 - 1 miejsce na 400m² powierzchni terenu,
 - 2) dla każdego obiektu wymagana jest sumaryczna liczba miejsc wynikająca z pkt 1;
 - 3) zapewnienie minimalnej liczby miejsc do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w odniesieniu do ogólnej liczby miejsc ustalonych zgodnie z pkt. 1:
 - a) 1 miejsce, jeżeli ogólna liczba miejsc wynosi do 15,
 - b) 2 miejsca, jeżeli ogólna liczba miejsc wynosi 16-40,
 - c) 3 miejsca jeżeli ogólna liczba miejsc wynosi 41 – 100,
 - d) 4% ogólnej liczby miejsc jeżeli ich liczba wynikająca z pkt 1 jest większa niż 100;
 - 4) miejsca do parkowania należy przewidzieć w obrębie budynku lub na zewnątrz w granicach działki budowlanej.

§ 19.

1. W granicach obszaru objętego planem dopuszcza się budowę, przebudowę, rozbudowę i modernizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, z uwzględnieniem przepisów odrębnych.
2. W zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:
 - 1) zaopatrzenie w wodę zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 2) zapewnienie wody dla celów p.poż. w ilości zgodnej z obowiązującymi przepisami prawa z sieci wodociągowej, uzbrojonej w hydranty lub z innych źródeł zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę oraz dróg pożarowych;
3. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się:
 - 1) zasilanie energetyczne terenów objętych planem z sieci elektroenergetycznych.

Dopuszcza się zaopatrzenie w energię ze źródeł odnawialnych z uwzględnieniem ustaleń planu;

- 2) stosowanie wyłącznie sieci kablowych przy budowie nowych oraz przebudowie i rozbudowie istniejących sieci elektroenergetycznych średniego i niskiego napięcia.
4. W zakresie zaopatrzenia w energię ciepłą obowiązują przepisy odrębne z zakresu prawa ochrony środowiska.
5. W zakresie zaopatrzenia w gaz:
 - 1) dopuszcza się zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej lub ze źródeł indywidualnych;
 - 2) ustala się zachowanie normatywnych odległości projektowanych urządzeń i obiektów od sieci gazowej na podstawie przepisów odrębnych.
6. W zakresie odprowadzenia ścieków ustala się:
 - 1) odprowadzenie ścieków bytowych do sieci kanalizacji sanitarnej;
 - 2) odprowadzenie ścieków przemysłowych zgodnie z obowiązującymi przepisami z zakresu ochrony środowiska i prawa wodnego;
7. W zakresie odprowadzenia wód opadowych i roztopowych ustala się:
 - 1) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa wodnego i warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie;
 - 2) zagospodarowania wód opadowych i roztopowych z dachów obiektów budowlanych w granicach działki lub do kanalizacji deszczowej;
 - 3) stosowania rozwiązań technicznych, technologicznych i organizacyjnych gwarantujących zabezpieczenie przed zanieczyszczeniem warstwy wodonośnej;
 - 4) zabezpieczenia odpływu wód opadowych w sposób chroniący teren przed erozją wodną.
8. W zakresie infrastruktury telekomunikacyjnej ustala się uzbrojenie obszaru w zakresie usług telekomunikacyjnych w oparciu o sieć telekomunikacyjną.
9. W zakresie gospodarowania odpadami stałymi obowiązują przepisy odrębne z zakresu prawa o odpadach.

§ 20.

1. Dopuszcza się budowę, przebudowę, rozbudowę i modernizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, z zastrzeżeniem §19 ust. 3 pkt 2.
2. Nowe sieci infrastruktury technicznej należy realizować w liniach rozgraniczających dróg, z uwzględnieniem przepisów z zakresu dróg publicznych.
3. W przypadku braku możliwości realizacji sieci infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających dróg, dopuszcza się realizację tych sieci oraz pozostałej infrastruktury technicznej na pozostałych terenach wydzielonych liniami rozgraniczającymi z uwzględnieniem istniejącej i projektowanej zabudowy, w sposób nieograniczający podstawowego przeznaczenia tych terenów oraz z uwzględnieniem przepisów z zakresu ochrony gruntów rolnych i leśnych.

§ 21.

Ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości:

- 1)%, dla terenu UT;

2)% dla terenu **US**.

§ 22.

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Kołobrzeg.

§ 23.

Niniejsza uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia jej w Dzienniku Urzędowym Województwa Zachodniopomorskiego.

Przewodniczący Rady Gminy Kołobrzeg

.....

UZASADNIENIE

**do Uchwały Nr .../.../... Rady Gminy Kołobrzeg z dnia
w sprawie uchwalenia zintegrowanego planu inwestycyjnego dla fragmentu obrębu
Dźwierzyno, w gminie Kołobrzeg**

Podstawą prawną do sporządzenia niniejszego uzasadnienia jest art. 15 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2026 r. poz. 538), zwanej dalej „upizp”.

W granicach obszaru objętego projektem planu obowiązują:

- miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miejscowości Dźwierzyno, gmina Kołobrzeg (Uchwała Nr IX/53/2007 Rady Gminy Kołobrzeg z dnia 31 maja 2007 r.), na terenie którego znajduje się obszar inwestycji głównej, przeznaczony na teren zabudowy usług turystycznych,
- miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Gminy Kołobrzeg w części obrębu Dźwierzyno, w granicach działki o numerze ewidencyjnym 819 (Uchwała Nr XXVI/250/2021 Rady Gminy Kołobrzeg z dnia 30 marca 2021 r., na terenie którego znajduje się obszar inwestycji uzupełniającej, przeznaczony na teren sportu i rekreacji.

Zgodnie z Planem Ogólnym *uchwalonego uchwałą Rady Gminy Kołobrzeg z dnia*, obszar objęty planem zlokalizowany jest w zasięgu:

- strefy usługowej oznaczonej 140SU, o profilu funkcjonalnym podstawowym: teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych ,teren infrastruktury technicznej, teren usług, profilu funkcjonalnym dodatkowym: teren wód, teren zieleni naturalnej, maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy:1,0, maksymalnym udziale powierzchni zabudowy: 35%, maksymalnej wysokości zabudowy: 12 m, minimalnym udziale powierzchni biologicznie czynnej: 45%;

- strefy usługowej oznaczonej 143SU, o profilu funkcjonalnym podstawowym: teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej, teren usług, profilu funkcjonalnym dodatkowym: teren zieleni naturalnej, maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy: 2,6, maksymalnym udziale powierzchni zabudowy: 45%, maksymalnej wysokości zabudowy: 25 m, minimalnym udziale powierzchni biologicznie czynnej: 35%.

Inwestycja główna znajduje się w strefie 143SU, a inwestycja uzupełniająca w strefie 140SU.

Procedura sporządzenia niniejszego planu prowadzona jest na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2026 r. poz. 662) oraz art. 20, art. 37ea i art. 37eb upizp. Wniosek o sporządzenie tego planu złożył prywatny

inwestor w procedurze sporządzania zintegrowanego planu inwestycyjnego. Celem sporządzenia planu jest umożliwienie lokalizacji zabudowy hotelowej jako inwestycji głównej wraz z ośrodkiem sportu jako inwestycją uzupełniającą.

Granicami opracowania objęto wyłącznie działki ewidencyjne stanowiące tereny objęte planami inwestycyjnymi. Tereny niezbędne pod realizację inwestycji głównej zostały wskazane w planie jako tereny usług turystycznych (oznaczone symbolem UT).

Ponadto, w ramach sporządzonego projektu planu ujęto również inwestycję uzupełniającą, tj. teren usług sportu i rekreacji (oznaczony symbolem US), obejmującą budowę ośrodka sportu. Z ośrodka sportu, po jego wybudowaniu, będą mogli korzystać zarówno mieszkańcy gminy jak i goście usług hotelowych zlokalizowanych w ramach inwestycji głównej.

Po wyrażeniu zgody przez Radę Gminy Kołobrzeg na przystąpienie do sporządzania planu, Wójt Gminy Kołobrzeg przeprowadzi z inwestorem negocjacje w zakresie treści projektu planu oraz projektu umowy urbanistycznej, w wyniku której inwestor zobowiąże się na rzecz gminy do realizacji inwestycji uzupełniającej. Po przeprowadzeniu negocjacji Wójt Gminy Kołobrzeg wprowadzi zmiany do projektu zintegrowanego planu inwestycyjnego, wraz z uzasadnieniem, sporządzi prognozę oddziaływania na środowisko oraz sporządzi projekt umowy urbanistycznej, uwzględniając wyniki przeprowadzonych negocjacji.

Po wykonaniu powyższych czynności proceduralnych, projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, zostanie przekazany do opiniowania i uzgadniania. Jednocześnie, Wójt Gminy Kołobrzeg ogłosi o przeprowadzeniu konsultacji oraz je przeprowadzi.

Po zakończonych konsultacjach społecznych zostanie zawarta ostateczna umowa urbanistyczna, a następnie projekt zostanie przekazany do uchwalenia przez Radę Gminy Kołobrzeg.

Zakres sporządzanego planu odpowiada problematyce wyszczególnionej w art. 15 ust. 1-3 upizp. Ustalenia planu uwzględniają wymogi wynikające z art. 1 ust. 2 pkt. 1-5 upizp poprzez ustalenie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego (wyrażonych ustaleniami planu), zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasad kształtowania krajobrazu (§ 7 i 17 planu).

Dla każdego z terenów ustalona została stawka procentowa od wzrostu wartości nieruchomości. Jest to wyraz uwzględnienia walorów ekonomicznych przestrzeni i zróżnicowania wartości poszczególnych nieruchomości oraz potencjalnego wzrostu tej wartości po uchwaleniu niniejszego planu.

Przy ustalaniu funkcji terenu, a także parametrów zabudowy brano pod uwagę prawo własności zgodnie z art. 1 ust. 2 pkt 7 upizp.

W celu weryfikacji wpływu ustaleń planu na potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa (art. 1 ust. 2 pkt 8 upizp), plan został przekazany do uzgodnienia z właściwymi organami wojskowymi, ochrony granic oraz bezpieczeństwa Państwa, zgodnie z art. 17 pkt. 6 lit. b.

Zgodnie z art. 1 ust. 2 pkt 9 upizp w planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym należy uwzględnić potrzeby interesu publicznego. Projekt planu został sporządzony z uwzględnieniem poszanowania zarówno interesów poszczególnych mieszkańców i innych właścicieli gruntów zlokalizowanych w granicach planu jak i interesu publicznego, który dopuszcza realizację inwestycji przynoszących korzyści zarówno materialne, w postaci wpływów do budżetu gminy, jak również niematerialne w postaci wspierania rozwoju energetyki opartej na nieemisyjnych źródłach energii. Ponadto, w ramach planu zostanie również zrealizowana inwestycja uzupełniająca, służąca lokalnej społeczności.

W § 19 i § 20 planu zawarte są ustalenia dotyczące modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej. Zapisy planu regulują kwestię zabezpieczenia w wodę, energię elektryczną, energię ciepłą, gaz, łącza telefoniczne. Ustalenia § 19 dotyczą również kwestii odprowadzenia ścieków sanitarnych, technologicznych oraz wód opadowych i roztopowych. Wypełniają one wymogi zawarte w art. 1 ust. 2 pkt 10 i 13 upizp.

Zgodnie z art. 1 ust. 2 pkt 11 i 12 upizp procedura sporządzenia planu zostanie przeprowadzana w sposób jawny i przejrzysty z wykorzystaniem środków komunikacji elektronicznej. Udział społeczeństwa zostanie zapewniony w zakresie wynikającym z obowiązujących przepisów prawa, w tym przepisów dotyczących dostępności dla osób ze szczególnymi potrzebami, co wypełnia obowiązek uwzględnienia uniwersalnego projektowania. W planie ustalono konieczność projektowania i wykonania przestrzeni publicznych z uwzględnieniem potrzeb osób ze szczególnymi potrzebami.

Podjęcie uchwały w sprawie uchwalenia planu jest korzystne nie tylko z punktu widzenia wnioskodawcy, ale również z punktu widzenia interesu publicznego gminy. W stanie istniejącym obszar objęty planem stanowią dla inwestycji głównej nieużytkowane zabudowania a dla inwestycji uzupełniającej grunty niezabudowane. Nowe inwestycje to z kolei m.in. nowe miejsca pracy, podatki od nieruchomości oraz od prowadzonej działalności gospodarczej.

Signature Not Verified
Dokument podpisany przez
Łukasz Wójcik
Data: 2026.06.12 14:57:35 CEST

Projekt zintegrowanego planu inwestycyjnego dla fragmentu obrębu Dźwirzyno, w gminie Kołobrzeg

OZNACZENIA PLANU	
I. OZNACZENIA BĘDĄCE USTALENIAMI OBOWIĄZUJĄCYMI PLANU:	
1. Oznaczenia ogólne	
	granica obszaru objętego planem
	linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
	symbol literowy - przeznaczenie terenu
2. Oznaczenia określające warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu	
	nieprzekraczalne linie zabudowy
	obszar inwestycji głównej
	obszar inwestycji uzupełniającej
3. Przeznaczenie terenu	
	teren usług turystyki
	teren usług sportu i rekreacji
II. OZNACZENIA INFORMACYJNE, NIEBĘDĄCE USTALENIAMI OBOWIĄZUJĄCYMI PLANU:	
	Obszar Chronionego Krajobrazu Koszaliński Pas Nadmorski
	Pas ochronny
	Pas techniczny
	wat przeciwpowodziowy
	strefa w odległości 50 m od stopy watu przeciwpowodziowego
	wymiar w metrach
Cały obszar objęty planem znajduje się w granicy:	
- Złoże wód termalnych Dźwirzyno	
- Złoże wód leczniczych Kołobrzeg II	
- Obszaru górniczego Kołobrzeg II	
- Terenu górniczego Kołobrzeg	
- Pasa ochronnego	

WYKONAWCA	mgr Filip Sokołowski - główny projektant, uprawniony projektant w planowaniu przestrzennym /Dz. U. z 2026 r. poz. 538 art. 5 pkt 3/ mgr Anna Łączkowska-Sokołowska - planowanie przestrzenne, uprawniony projektant w planowaniu przestrzennym /Dz. U. z 2026 r. poz. 538 art. 5 pkt 3/ mgr inż. arch. Maja Geryszewska - planowanie przestrzenne, uprawniony projektant w planowaniu przestrzennym /Dz. U. z 2026 r. poz. 538 art. 5 pkt 3/ inż. arch. Aleksandra Brudło - planowanie przestrzenne mgr Agata Gołąb - prognoza oddziaływania na środowisko	
	Załącznik nr 1 do Uchwały Nr/..... Rady Gminy Kołobrzeg z dnia 2026 r.	
	ZŁOŻENIE WNIOSKU - PROJEKT Z MAJA 2026	
	Projekt został sporządzony na podstawie cyfrowej mapy zasadniczej w skali 1:1000, pobranej z zasobu Starostwa Powiatowego, w układzie współrzędnych: ETRF2000-PL / CS2000/15	
ETAP		
MAPA		
SKALA	1:1 000 10 0 10 20 30 40 50 m	

Dokument podpisany przez Łukasz Wójcik
Data: 2026.06.12 11:05:47 CEST