

UCHWAŁA NR
RADY MIASTA KOŁOBRZEG
z dnia 2025 r.

w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obszaru miasta Kołobrzeg "5-Trzebiatowska" z wyłączeniem działek o nr 10/7, 75/1, 76/24, 122/12, 122/14, 122/15, 122/16, 122/17 oraz części działek nr 10/9, 74/3 i 122/6, obręb 18, dla terenu położonego przy ul. Św. Wojciecha

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2025 r. poz. 1153 i 1436) oraz art. 20 ust. 1 w związku z art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130, z późn. zm.¹⁾) uchwała się, co następuje:

§ 1. 1. Zgodnie z uchwałą Nr XVI/258/25 Rady Miasta Kołobrzeg z dnia 30 lipca 2025 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obszaru miasta Kołobrzeg "5-Trzebiatowska" z wyłączeniem działek o nr 10/7, 75/1, 76/24, 122/12, 122/14, 122/15, 122/16, 122/17 oraz części działek nr 10/9, 74/3 i 122/6, obręb 18, dla terenu położonego przy ul. Św. Wojciecha, po stwierdzeniu, że nie narusza ona ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Kołobrzeg przyjętego uchwałą Nr XXXIV/446/13 Rady Miasta Kołobrzeg z dnia 12 czerwca 2013 r. w sprawie uchwalenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Kołobrzeg i zmienionego:

- 1) uchwałą Nr XLI/631/18 Rady Miasta Kołobrzeg z dnia 27 marca 2018 r. w sprawie zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Kołobrzeg;
- 2) uchwałą Nr XXXIV/478/21 Rady Miasta Kołobrzeg z dnia 30 marca 2021 r. w sprawie zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Kołobrzeg;
- 3) uchwałą Nr XXXVI/529/21 Rady Miasta Kołobrzeg z dnia 26 maja 2021 r. w sprawie zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Kołobrzeg;
- 4) uchwałą Nr XLIX/698/22 Rady Miasta Kołobrzeg z dnia 30 marca 2022 r. w sprawie zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Kołobrzeg;

¹⁾Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2024 r. poz. 1907 i 1940 oraz z 2025r. poz. 527, 680 i 1668.

5) uchwałą Nr III/20/24 Rady Miasta Kołobrzeg z dnia 19 czerwca 2024 r. w sprawie zmian Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Kołobrzeg;

6) uchwałą Nr VI/79/24 Rady Miasta Kołobrzeg z dnia 18 września 2024 r. w sprawie zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Kołobrzeg

– uchwała się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obszaru miasta Kołobrzeg "5-Trzebiatowska" z wyłączeniem działek o nr 10/7, 75/1, 76/24, 122/12, 122/14, 122/15, 122/16, 122/17 oraz części działek nr 10/9, 74/3 i 122/6, obręb 18, dla terenu położonego przy ul. Św. Wojciecha, o powierzchni ok. 1,93 ha, oznaczonego na rysunku planu w skali 1:1000, stanowiącym załącznik Nr 1 do uchwały Nr VI/73/19 Rady Miasta Kołobrzeg z dnia 19 marca 2019 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obszaru miasta Kołobrzeg "5-Trzebiatowska" z wyłączeniem działek o nr 10/7, 75/1, 76/24, 122/12, 122/14, 122/15, 122/16, 122/17 oraz części działek nr 10/9, 74/3 i 122/6, obręb 18 (Dz. Urz. Woj. Zachodniopomorskiego poz. 2655, z 2022 r. poz. 946, z 2023 r. poz. 2810 i 3678 oraz z 2025 r. poz. 2083 i 2084), symbolem U,P6 teren zabudowy usługowej i/lub składów i magazynów.

2. Integralną częścią niniejszej uchwały jest załącznik Nr 1 - dane przestrzenne zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

§ 2. W uchwale Nr VI/73/19 Rady Miasta Kołobrzeg z dnia 19 marca 2019 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obszaru miasta Kołobrzeg "5 - Trzebiatowska" z wyłączeniem działek o nr 10/7, 75/1, 76/24, 122/12, 122/14, 122/15, 122/16, 122/17 oraz części działek nr 10/9, 74/3 i 122/6, obręb 18 (Dz. Urz. Woj. Zachodniopomorskiego poz. 2655, z 2022 r. poz. 946, z 2023 r. poz. 2810 i 3678 oraz z 2025 r. poz. 2083 i 2084) w § 154 pkt 2 lit. d otrzymuje brzmienie:

„d) udział powierzchni biologicznie czynnej:

- nie mniejszy niż 15%, z zastrzeżeniem tiret drugie,

- 0% dla działek nr 204/2, 204/6, 204/7, 204/12, 204/19, 204/20, 204/21, 204/25, 204/28, 204/31, 204/32 i 204/33,.”

§ 3. Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie wpływa na rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasad ich finansowania, stanowiące załącznik Nr 4 do uchwały, o której mowa w § 2.

§ 4. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Kołobrzeg.

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

Załącznik do uchwały Nr
Rady Miasta Kołobrzeg
z dnia 2025 r.
Zalacznik1.gml



**Dane przestrzenne zmiany miejscowego planu zagospodarowania
przestrzennego.**

Uzasadnienie

Przedmiotem zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obszaru miasta Kołobrzeg "5-Trzebiatowska" z wyłączeniem działek o nr 10/7, 75/1, 76/24, 122/12, 122/14, 122/15, 122/16, 122/17 oraz części działek nr 10/9, 74/3 i 122/6, obręb 18, dla terenu położonego przy ul. Św. Wojciecha jest skorygowanie obowiązującego wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej dla terenów produkcji, dostosowując go do stanu faktycznego i charakteru prowadzonej tam działalności gospodarczej, ustalonego zapisami uchwały Nr VI/73/19 Rady Miasta Kołobrzeg z dnia 19 marca 2019 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obszaru miasta Kołobrzeg "5-Trzebiatowska" z wyłączeniem działek o nr 10/7, 75/1, 76/24, 122/12, 122/14, 122/15, 122/16, 122/17 oraz części działek nr 10/9, 74/3 i 122/6, obręb 18 (Dz. Urz. Woj. Zachodniopomorskiego poz. 2655, z 2022 r. poz. 946, z 2023 r. poz. 2810 i 3678 oraz z 2025 r. poz. 2083 i 2084).

Formułując zmianę planu miejscowego 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. Proponowana zmiana jest zgodna 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.

Specyficzny charakter niniejszej zmiany planu miejscowego nie będzie miał negatywnego wpływu na ład przestrzenny, walory architektoniczne i krajobrazowe, walory ekonomiczne przestrzeni, prawo własności, potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa, potrzeby interesu publicznego, potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych oraz potrzeby zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody dla ludności. Ze względu na ten specyficzny charakter zmiany planu miejscowego, nie ingerowano w ustalenia obowiązującego planu miejscowego dotyczące wymagań: ochrony środowiska, ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także służące zapewnieniu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami.

Z uwagi na fakt, iż niniejsza zmiana planu miejscowego stanowi niewielką modyfikację obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obszaru miasta Kołobrzeg "5-Trzebiatowska" z wyłączeniem działek o nr 10/7, 75/1, 76/24, 122/12, 122/14, 122/15, 122/16, 122/17 oraz części działek nr 10/9, 74/3 i 122/6, obręb 18, która polega wyłącznie na zmianie zapisu § 154 pkt 2 lit. d tegoż planu odnośnie powierzchni biologicznie czynnej oraz dotyczy terenu znajdującego się w granicach administracyjnych jednej gminy - miasta Kołobrzeg, a działki, dla których sporządzana jest zmiana

planu miejscowego nie są położone w granicach obszaru Natura 2000 i realizacja przyjętych założeń nie zmienia możliwości zagospodarowania omawianego terenu całkowicie uzbrojonego w infrastrukturę techniczną, co jednocześnie nie powoduje zmian potencjalnych negatywnych skutków i brak znaczącego oddziaływania na środowisko, odstąpiono od przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko. Wzięto przy tym pod uwagę uwarunkowania określone w art. 49 ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko. Odstąpienie od przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko dla przedmiotowego dokumentu zostało uzgodnione zgodnie z art. 48 ust. 1 ww. ustawy z Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska w Szczecinie pismem znak WPS.410.234.2025.KM z dnia 4 grudnia 2025 r. oraz z Państwowym Powiatowym Inspektorem Sanitarnym w Kołobrzegu pismem znak ZNS.9022.1.1.2025 z dnia 13 listopada 2025 r.

Przy sporządzaniu projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zapewniono społeczeństwu udział w pracach nad nim, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej. O przystąpieniu do opracowywania projektu zmiany planu miejscowego, możliwości składania wniosków, a następnie o przeprowadzeniu konsultacji społecznych w formie: dwóch dyżurów projektanta, spotkania otwartego poprzedzonego prezentacją projektu zmiany i zbierania uwag, informowano społeczeństwo poprzez ogłoszenie w prasie - Dzienniku Pomorza "Głos Koszaliński", a także na tablicy informacyjnej i w Biuletynie Informacji Publicznej (BIP) Urzędu Miasta Kołobrzeg. Dokument w czasie konsultacji społecznych znajdował się do wglądu w postaci papierowej w siedzibie Urzędu Miasta Kołobrzeg w Wydziale Urbanistyki i Architektury w godzinach urzędowania, a także w postaci pliku elektronicznego .PDF udostępnionego w BIP Urzędu Miasta Kołobrzeg.

Niniejszy dokument nie stanowi propozycji sytuowania nowej zabudowy w rozumieniu art. 1 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Dotyczy bowiem wyłącznie zmiany obowiązującego wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej dla terenów produkcji znajdujących się przy ul. Św. Wojciecha, dostosowując go do stanu faktycznego i charakteru prowadzonej tam działalności gospodarczej.

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.

Rada Miasta Kołobrzeg w dniu 30 lipca 2025 r., po uprzednio przeprowadzonej analizie zasadności przystąpienia do sporządzania zmiany miejscowego planu

zagospodarowania przestrzennego, podjęła uchwałę Nr XVI/258/25 w sprawie przystąpienia do sporządzania zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obszaru miasta Kołobrzeg "5-Trzebiatowska" z wyłączeniem działek o nr 10/7, 75/1, 76/24, 122/12, 122/14, 122/15, 122/16, 122/17 oraz części działek nr 10/9, 74/3 i 122/6, obręb 18, dla terenu położonego przy ul. Św. Wojciecha.

Niniejsza zmiana planu miejscowego opracowana na podstawie ww. uchwały nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Kołobrzeg. Na jego rysunku kierunków zagospodarowania przestrzennego teren objęty niniejszą zmianą planu miejscowego oznaczony jest symbolem U-31 teren istniejącej zabudowy usługowej, usług administracji, mieszkaniowej jednorodzinnej oraz stacji paliw z możliwością uzupełnienia terenu o następujące preferowane funkcje: usługową, mieszkaniową wielorodzinną, gastronomiczną, usługową – oświatową i kulturową, usług handlu; gdzie należy dążyć do realizacji wysokiej jakości przestrzeni publicznych.

Na terenie objętym niniejszą zmianą planu miejscowego nie występują obszary o szczególnym znaczeniu dla zaspokojenia potrzeb mieszkańców, poprawy jakości ich życia i sprzyjające nawiązywaniu kontaktów społecznych ze względu na ich położenie oraz cechy funkcjonalno-przestrzenne. Niniejsza zmiana planu miejscowego nie ogranicza uniwersalnego projektowania a w następstwie realizacji zagospodarowania terenów nią objętych i realizacji obiektów 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. Z uwagi na stopień uszczegółowienia zapisów miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dotyczącego przeznaczenia terenów 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.

Ocena

1. Cel wprowadzenia:

Niniejsza uchwała ma na celu zmianę zapisów treści uchwały Nr VI/73/19 Rady Miasta Kołobrzeg z dnia 19 marca 2019 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obszaru miasta Kołobrzeg "5-Trzebiatowska" z wyłączeniem działek o nr 10/7, 75/1, 76/24, 122/12, 122/14, 122/15, 122/16, 122/17 oraz części działek nr 10/9, 74/3 i 122/6, obręb 18 (Dz. Urz. Woj. Zachodniopomorskiego z dnia 9 maja 2019 r., poz. 2655, z 2022 r. poz. 946, z 2023 r. poz. 2810 i 3678 oraz z 2025 r. poz. 2083 i 2084),

dotyczących wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej dla terenów produkcji znajdujących się przy ul. Św. Wojciecha, dostosowując go do stanu faktycznego i charakteru prowadzonej tam działalności gospodarczej.

2. Zakres regulacji:

Niniejsza uchwała dotyczy wyłącznie części obszaru miasta Kołobrzeg - terenu położonego przy ul. Św. Wojciecha o powierzchni ok. 1,93 ha, oznaczonego na arkuszach nr 12 z 20, 13 z 20, 16 z 20 i 17 z 20 rysunku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego opracowanego w skali 1:1000, stanowiącego załącznik Nr 1 do uchwały Nr VI/73/19 Rady Miasta Kołobrzeg z dnia 19 marca 2019 r. (Dz. Urz. Woj. Zachodniopomorskiego poz. 2655, z 2022 r. poz. 946, z 2023 r. poz. 2810 i 3678 oraz z 2025 r. poz. 2083 i 2084) symbolem U,P6.

3. Konsultacje społeczne:

Projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obszaru miasta Kołobrzeg "5-Trzebiatowska" z wyłączeniem działek o nr 10/7, 75/1, 76/24, 122/12, 122/14, 122/15, 122/16, 122/17 oraz części działek nr 10/9, 74/3 i 122/6, obręb 18, dla terenu położonego przy ul. Św. Wojciecha zgodnie z przepisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym został poddany konsultacjom społecznym. Prezydent Miasta ogłosiła w "Głosie Koszalińskim" a także obwieściła na tablicy ogłoszeń oraz BIP Urzędu Miasta Kołobrzeg o przystąpieniu do sporządzania zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i możliwości składania wniosków. W trakcie procedury planistycznej nie wpłynęły żadne wnioski. Prezydent Miasta również ogłosiła w "Głosie Koszalińskim" a także na tablicy ogłoszeń oraz w BIP Urzędu Miasta Kołobrzeg o przeprowadzeniu konsultacji społecznych projektu zmiany planu miejscowego w formie: dwóch dyżurów projektanta, spotkania otwartego poprzedzonego prezentacją projektu zmiany i zbieraniem uwag. Dokument w czasie konsultacji społecznych znajdował się do wglądu w postaci papierowej w siedzibie Urzędu Miasta Kołobrzeg w Wydziale Urbanistyki i Architektury w godzinach urzędowania, a także w postaci pliku elektronicznego .PDF udostępnionego w BIP Urzędu Miasta Kołobrzeg. Nikt nie pojawił się na dyżurach projektanta ani na spotkaniu otwartym. W określonym terminie składania uwag nie wpłynęły żadne uwagi.

4. Skutki:

Przyjęcie niniejszej uchwały pozwoli zarządzającym gruntami objętymi zmianą planu miejscowego na realizację zamierzeń inwestycyjnych zgodnie z ich oczekiwaniami i potrzebami.