

UCHWAŁA NR
RADY MIASTA KOŁOBRZEG
z dnia 2026 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
części obszaru miasta Kołobrzeg "5-Trzebiatowska,, dla działki nr 11/6
położonej w obrębie 18 u zbiegu ulic Artyleryjskiej i Mazowieckiej**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2026 r. poz. 662) oraz art. 20 ust. 1 i art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2026 r. poz. 538) uchwala się, co następuje:

§ 1. 1. Zgodnie z uchwałą Nr XXII/363/26 Rady Miasta Kołobrzeg z dnia 28 stycznia 2026 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 działki nr 11/6 położonej u zbiegu ulic Artyleryjskiej i Mazowieckiej, po stwierdzeniu, że nie narusza on 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,
- 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 miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części obszaru miasta Kołobrzeg "5-Trzebiatowska,, dla działki nr 11/6 położonej w obrębie 18 u zbiegu ulic Artyleryjskiej i Mazowieckiej, o powierzchni ok. 0,2297 ha, oznaczonego na załączniku Nr 1 do niniejszej uchwały, zwany 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 sposobu realizacji zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasad ich finansowania;
- 4) załącznik Nr 4 - dane przestrzenne miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

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

- 1) granice obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) linie zabudowy nieprzekraczalne;
- 4) linie zabudowy obowiązujące;
- 5) zabytek chroniony ustaleniami planu;
- 6) symbole literowe terenów.

2. Oznaczenia graficzne na rysunku planu niewymienione w ust. 1 mają charakter informacyjny.

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

- 1) dach płaski – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połąci dachowych nie większym niż 12°;
- 2) linia zabudowy nieprzekraczalna – należy przez to rozumieć linię ograniczającą obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie obiektów budowlanych i tymczasowych obiektów budowlanych; linia ta nie dotyczy fundamentów, obiektów małej architektury, obiektów liniowych, sieci i urządzeń technicznych oraz sieci uzbrojenia terenu;

- 3) linia zabudowy obowiązująca – należy przez to rozumieć linię ograniczającą obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie obiektów budowlanych i tymczasowych obiektów budowlanych i na której musi być umieszczone lico elewacji budynku; linia ta nie dotyczy: fundamentów, obiektów małej architektury, obiektów liniowych, sieci i urządzeń technicznych oraz sieci uzbrojenia terenu a także grubości warstw izolacji termicznej, tynków lub okładzin zewnętrznych budynków istniejących oraz takich stałych elementów budynków jak: gzymsy, podokienniki, ryzality, okapy i rury spustowe czy balustrady montowane do elewacji, na głębokość nie większą niż 0,5 m a także wykuszy, loggii, wysuniętych elementów wejść do budynków takich jak: schody zewnętrzne, podesty, pochylnie, zadaszenia nad wejściami, przedsionki, urządzenia dla osób ze szczególnymi potrzebami lub windy czy tarasy, które nie mogą być wysunięte poza obowiązującą linię zabudowy więcej niż 1,5 m; wysunięte elementy budynku muszą znajdować się w liniach rozgraniczających terenu objętego planem;
- 4) nowo wydzielona działka – należy przez to rozumieć działkę powstałą w wyniku podziału, scalenia albo scalenia i podziału istniejącej lub istniejących nieruchomości gruntowych lub działek gruntu;
- 5) teren – należy przez to rozumieć wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi fragment obszaru planu oznaczony symbolem literowym, dla którego ustalono przeznaczenie i określono zasady jego zagospodarowania.

2. Pojęcia i określenia użyte w uchwale, a niesformułowane w ust. 1, należy rozumieć zgodnie z definicjami zawartymi we właściwych przepisach prawa.

§ 4. Obszar objęty planem znajduje się w granicach:

- 1) strefy ochronnej terenu zamkniętego resortu obrony narodowej, w której:
 - a) zakazuje się wznoszenia nowych obiektów budowlanych, których wysokość przekracza 30,0 m n.p.m.,
 - b) zezwala się na nadbudowę, rozbudowę istniejących obiektów budowlanych pod warunkiem zachowania dopuszczalnej wysokości zabudowy, tj. 30 m n.p.m;
- 2) strefy "B" pośredniej ochrony konserwatorskiej układów przestrzennych, mającej na celu ich ochronę w zakresie rozplanowania oraz nawierzchni ulic, linii oraz form architektonicznych zabudowy i zieleni wraz z małą architekturą, w której:
 - a) obowiązuje zachowanie, konserwacja i rewaloryzacja podstawowych elementów układu przestrzennego,
 - b) nakazuje się dostosowanie nowych obiektów do historycznej kompozycji przestrzennej oraz zabudowy dominującej w obrębie zespołu; przy budowie nowych obiektów należy nawiązywać do form i gabarytów tradycyjnie występujących oraz wskazane jest stosowanie tradycyjnych materiałów budowlanych, przede wszystkim w pokryciach dachów;

3) w strefie „E” ochrony konserwatorskiej ekspozycji historycznych zespołów lub ich dominant, mającej na celu ochronę ekspozycji wieży katedry, w której nakazuje się:

- a) zachowanie historycznej kompozycji panoramy miasta z dominantą jaką tworzy katedra,
- b) ochronę otwarcia widokowego na wieżę katedry, zgodnie z ustaleniami niniejszej uchwały.

§ 5. 1. Na obszarze objętym planem:

1) nakazuje się:

- a) uwzględnienie w zagospodarowaniu i korzystaniu z terenów wymagań i ograniczeń wynikających z jego położenia w granicach:
 - strefy „C” ochrony uzdrowskiej Uzdrowiska Kołobrzeg,
 - terenu górniczego "Kołobrzeg" i obszaru górniczego "Kołobrzeg II" dla wód leczniczych,
- b) lokalizowanie obiektów budowlanych i tymczasowych obiektów budowlanych zgodnie z liniami zabudowy wyznaczonymi na rysunku planu, z zastrzeżeniem § 8 pkt 2 lit. b tiret trzecie,
- c) realizowanie wszelkich niezbędnych dla prawidłowego funkcjonowania miasta obiektów i urządzeń, a w szczególności: zieleni urządzonej i izolacyjnej, dojazdów, ciągów pieszych i pieszo-jezdných, ścieżek pieszych, pieszo-rowerowych i rowerowych z zastosowaniem uniwersalnego projektowania i racjonalnych usprawnień przede wszystkim dla osób ze szczególnymi potrzebami;

2) zakazuje się:

a) lokalizowania:

- napowietrznych sieci infrastruktury technicznej,
- barakozów, obiektów kontenerowych niezwiązanych z infrastrukturą techniczną, blaszanych budynków garażowych, gospodarczych, garażowo-gospodarczych i gospodarczo-garażowych,
- przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem przedsięwzięć dopuszczonych planem i inwestycji celu publicznego,
- 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,

- elektrowni wiatrowych niebędących mikroinstalacjami oraz elektrowni biogazowych,

b) tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów, z zastrzeżeniem § 8 pkt 2 lit. b tiret trzecie.

c) obiektów budowlanych o wysokości powyżej 18,0 m,

d) realizowania fundamentów w sposób naruszający zasoby i jakość wód leczniczych i solanek;

3) dopuszcza się:

a) lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,

b) realizację przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko dopuszczonych planem pod warunkiem, że przeprowadzona ocena oddziaływania na środowisko wykaże brak znaczącego negatywnego wpływu na środowisko i ochronę przyrody, z zastrzeżeniem ust. 2.

2. Obowiązek przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko, o którym mowa w ust. 1 pkt 3 lit. b, nie dotyczy inwestycji celu publicznego.

§ 6. 1. Ustala się następujące szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości, a także zasady podziału nieruchomości:

1) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek 1500 m²;

2) minimalna szerokość frontów nowo wydzielanych działek: 20,0 m;

3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego musi mieścić się w przedziale od 70° do 110°.

2. Ograniczenia wielkości wydzielanych działek nie dotyczą wydzieleń pod obiekty i/lub urządzenia infrastruktury technicznej czy komunikację oraz w celach powiększenia sąsiedniej nieruchomości czy regulacji granic między sąsiadującymi nieruchomościami.

§ 7. 1. Na obszarze objętym planem:

1) nie przewiduje się modernizacji, rozbudowy czy budowy 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, komunikacji drogowej, w tym wewnętrznej, pieszej, pieszo-jezdnej, pieszo-rowerowej i rowerowej, w sposób niekolidujący z innymi ustaleniami planu,

b) budowę nowych oraz likwidację, utrzymanie, remont, przebudowę i rozbudowę istniejących obiektów, urządzeń i sieci infrastruktury technicznej, z zachowaniem przepisów odrębnych oraz parametrów określonych w ust. 4-9, nie ograniczając rozwiązań zamiennych projektowanej infrastruktury technicznej, w tym o innych, niż określone w ust. 4-9 parametrach wynikających z nowych technologii, pod warunkiem zapewnienia właściwej obsługi infrastrukturą techniczną terenu objętego planem.

2. W zakresie systemu komunikacji ustala się obsługę komunikacyjną poprzez:

- 1) dojścia bezpośrednio z leżących poza obszarem objętym planem przyległych dróg publicznych gminnych ulic Artyleryjskiej i Kujawskiej oraz drogi publicznej powiatowej ul. Mazowieckiej;
- 2) dojazd z leżących poza obszarem objętym planem przyległych dróg publicznych: gminnej ul. Kujawskiej oraz powiatowej ul. Mazowieckiej;
- 3) realizację, przy budowie nowych obiektów budowlanych oraz przebudowie, rozbudowie, nadbudowie lub zmianie sposobu użytkowania obiektów istniejących, miejsc do parkowania w granicach działki budowlanej, na jej powierzchni i/lub garażu, w tym podziemnym, w łącznej liczbie nie mniejszej niż odpowiednio:
 - a) dla usług oświaty - nie mniej niż 10 miejsc do parkowania,
 - b) dla usług gastronomii - 2 miejsca do parkowania na każde rozpoczęte 5 miejsc konsumpcyjnych,
 - c) dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową: 1 miejsce jeżeli liczba miejsc wynosi 6-15, 2 miejsca jeżeli liczba miejsc wynosi 16-40, 3 miejsca jeżeli liczba miejsc wynosi 41-100, 4 miejsca jeżeli łączna liczba miejsc wynosi więcej niż 100.

4. W zakresie systemu zaopatrzenia w wodę nakazuje się zaopatrzenie w wodę na cele:

- 1) socjalno-bytowe z grupowej sieci wodociągowej zasilanej z ujęcia wody Bogucino-Rościęcino w Gminie Kołobrzeg współpracującego z ujęciem wody Bagicz w Gminie Ustronie Morskie, poprzez jej przebudowę i rozbudowę o średnicach nie mniejszych niż DN 100;
- 2) przeciwpożarowe z grupowej sieci wodociągowej poprzez hydranty uliczne zapewniające wydajność i ciśnienie wody przewidziane przepisami z zakresu ochrony przeciwpożarowej.

5. W zakresie systemu odprowadzenia ścieków nakazuje się odprowadzenie ścieków komunalnych do oczyszczalni ścieków znajdującej się przy ulicy Wspólnej w Kołobrzegu grupowym systemem sieci kanalizacyjnej grawitacyjno-tłocznej, poprzez jego przebudowę i rozbudowę o średnicach nie mniejszych niż: DN 200 dla sieci kanalizacji grawitacyjnej i DN 63 dla rurociągów tłocznych.

6. W zakresie systemu odprowadzenia wód opadowych i roztopowych:

1) nakazuje się:

- a) stosowanie rozwiązań zwiększających zdolność retencyjną terenu, w tym nawierzchni przepuszczalnych,
- b) odprowadzenie nadmiaru wód opadowych i roztopowych z obiektów i urządzeń służących retencjonowaniu i zagospodarowaniu wód opadowych do miejskiej sieci kanalizacji deszczowej, poprzez jej przebudowę i rozbudowę o średnicach nie mniejszych niż DN 300,
- c) oczyszczanie wód opadowych i roztopowych przed wprowadzeniem ich do odbiornika, z terenów parkingów i dróg, w przypadkach wskazanych w przepisach z zakresu prawa wodnego;

2) dopuszcza się zagospodarowanie wód opadowych niewymagających oczyszczania w granicach własnego terenu do nawadniania zieleni, tworzenia ogrodów deszczowych, niecek retencyjnych oraz do innych potrzeb gospodarczych.

7. W zakresie systemu zaopatrzenia w energię elektryczną nakazuje się zasilanie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej poprzez jej przebudowę i rozbudowę, 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.

8. W zakresie systemu zaopatrzenia w gaz: nakazuje się zaopatrzenie do celów bytowych, grzewczych, technologicznych z sieci gazowej, poprzez jej przebudowę i rozbudowę o średnicach nie mniejszych niż DN 63.

9. W zakresie systemu zaopatrzenia w ciepło:

1) nakazuje się zaopatrzenie w ciepło z miejskiej centralnej ciepłowni znajdującej się przy ul. H. Kołłątaja w Kołobrzegu siecią ciepłowniczą, poprzez jej przebudowę i rozbudowę o średnicach nie mniejszych niż DN 2x100 i/lub w oparciu o realizację lokalnych i/lub indywidualnych źródeł ciepła realizowanych z zastosowaniem urządzeń wykorzystujących paliwa niepowodujące ponadnormatywnego zanieczyszczenia powietrza;

2) dopuszcza się realizację systemów grzewczych wykorzystujących odnawialne źródła energii.

10. W zakresie infrastruktury telekomunikacyjnej nakazuje się przyłączenie do istniejących i projektowanych sieci lub bezprzewodowych systemów telekomunikacyjnych.

11. W zakresie gospodarki odpadami:

1) nakazuje się:

- a) wywóz odpadów zgodnie z gminną gospodarką odpadami,
- b) zbieranie odpadów komunalnych i niebezpiecznych w sposób selektywny,

- c) tymczasowe składowanie odpadów, przed ich wywozem na składowisko odpadów komunalnych, w miejscu ich powstawania,
 - d) zbieranie odpadów zanieczyszczonych substancjami ropopochodnymi w miejscu ich powstawania, w szczelnych, specjalnie oznakowanych pojemnikach, ustawionych na szczelnej nawierzchni;
- 2) zakazuje się składowania odpadów, prowadzenia odzysku lub unieszkodliwiania odpadów.

§ 8. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **UE** o powierzchni ok. 0,2285 ha ustala się:

- 1) przeznaczenie: teren usług edukacji;
- 2) zasady zagospodarowania:
 - a) budynki placówek oświaty takie jak: przedszkola, szkoły, obiekty służące kształceniu dodatkowemu lub uzupełniającemu, obiekty kultury związane z placówkami oświaty takie jak: biblioteki, aule, sale koncertowe, sceny plenerowe oraz obiekty sportu i rekreacji związane z placówkami oświaty takie jak: sale gimnastyczne, hale sportowe, boiska, trybuny, bieżnie, baseny, lodowiska, place zabaw,
 - b) dopuszcza się:
 - lokale/pomieszczenia usług gastronomii,
 - sytuowanie budynków bezpośrednio przy granicy działki budowlanej nr 11/6 z działką nr 11/67 w obrębie 18,
 - lokalizowanie poza ustalonymi liniami zabudowy tymczasowych obiektów budowlanych związanych z obsługą: sezonowych wystaw, pokazów, występów artystycznych, imprez i wydarzeń sportowych i rekreacyjnych wpisanych do miejskiego kalendarza imprez, wyłącznie do obsługi tych wydarzeń,
 - c) zakazuje się lokalizowania wolnostojących budynków pomocniczych, gospodarczych i garażowych,
 - d) linie zabudowy: nieprzekraczalne i obowiązujące, zgodnie z rysunkiem planu, z zastrzeżeniem pkt 3 lit. c tiret trzecie,
 - e) wskaźnik nadziemnej intensywności zabudowy: nie mniejszy niż 1,0 i nie większy niż 2,5,
 - f) udział powierzchni zabudowy: nie większy niż 55%,
 - g) udział powierzchni biologicznie czynnej: nie mniejszy niż 30%,
 - h) wysokość zabudowy: nie większa niż 18,0 m,

- i) geometria dachów: dwu- lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych do 45° lub dachy płaskie, w tym w formie tarasów i/lub dachów zielonych;
- 3) dla znajdującego się na terenie i ujętego w wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków budynku sztabowego przy ul. Mazowieckiej 1, wskazanego na rysunku planu i stanowiącego zabytek chroniony ustaleniami planu:
- a) nakazuje się ochronę kompozycji elewacji przez:
- zachowanie rysunku i kompozycji architektonicznej elewacji,
 - zachowanie detali architektonicznych lub ich odtworzenie,
- b) zakazuje się:
- wprowadzania nowych otworów oraz zmiany wielkości i proporcji otworów okiennych i drzwiowych w elewacjach,
 - montowania na elewacjach oraz połaciach dachowych urządzeń technicznych w tym fotowoltaicznych i klimatyzacyjnych oraz prowadzenia przewodów wentylacyjno-spalinowych, kabli, rur itp.,
 - stosowania lukarn i balkonów,
- c) dopuszcza się:
- rozbudowę lub nadbudowę z uwzględnieniem obowiązujących i nieprzekraczalnych linii zabudowy; wysokość rozbudowanej części nie może przekraczać wysokości obiektu istniejącego a kąt nachylenia połaci głównych dachu nad częścią rozbudowywaną powinien być równy kątowi nachylenia połaci głównych obiektu istniejącego,
 - wymianę stolarki okiennej i drzwiowej, przy zachowaniu historycznego podziału i proporcji,
 - przebudowę lub rozbudowę o nowe elementy w celu dostosowania do osób ze szczególnymi potrzebami,
- d) w przypadku konieczności wyburzenia/rozbiórki ze względu na zły stan techniczny, opracowanie inwentaryzacji budowlanej oraz opinii o stanie technicznym, z koniecznością przekazania jednego egzemplarza do archiwum właściwego organu ochrony zabytków;
- 4) w zakresie ochrony przed hałasem kwalifikację terenu do terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży;
- 5) stawkę służącą naliczaniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 30,0%.

§ 9. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **KDL** o powierzchni ok. 0,0012 ha ustala się:

1) przeznaczenie: teren drogi publicznej klasy lokalnej - skrzyżowanie ulic Mazowieckiej i Artyleryjskiej;

2) zasady zagospodarowania:

a) szerokości w liniach rozgraniczających zmienne, pokrywające się z granicami terenu,

b) dopuszcza się:

- obiekty i urządzenia wyposażenia technicznego dróg,

- infrastrukturę techniczną niezwiązaną z drogami;

3) stawkę służącą naliczaniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 0,1%.

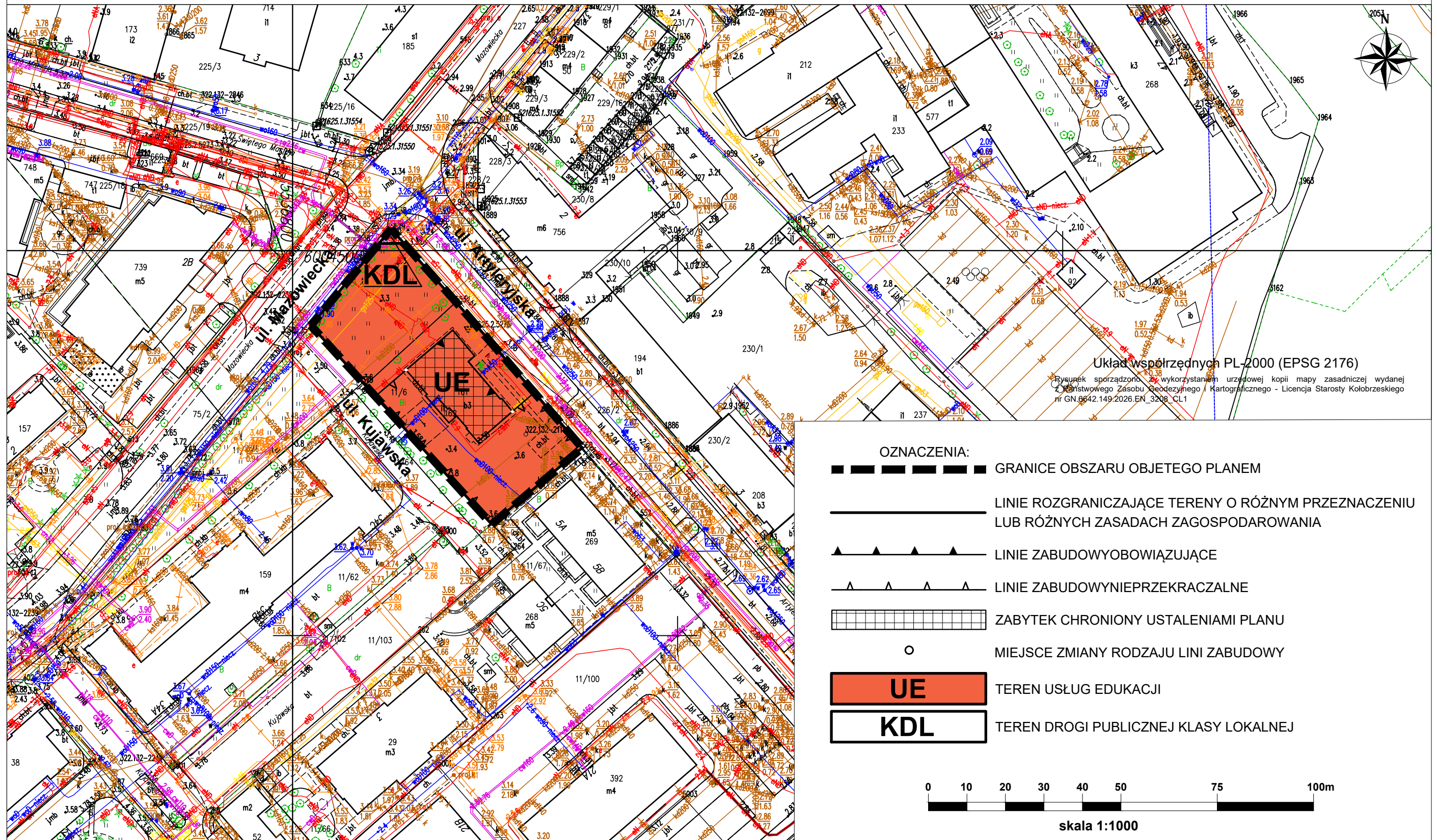
§ 10. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Kołobrzeg.

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



Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części obszaru miasta Kołobrzeg "5-Trzebiatowska" dla działki nr 11/6 położonej w obrębie 18 u zbiegu ulic Artyleryjskiej i Mazowieckiej

Załącznik Nr 1
do Uchwały Nr
Rady Miasta Kołobrzeg
z dnia



SKALA 1:10 000

Projekt

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr
Rady Miasta Kołobrzeg
z dnia.....2026 r.

Rozstrzygnięcie sposobu realizacji zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasad ich finansowania

Na podstawie art. 20 ust. 1 oraz art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2026 r. poz. 538) rozstrzyga się, co następuje:

W związku z brakiem na obszarze miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obszaru miasta Kołobrzeg "5-Trzebiatowska,, dla działki nr 11/6 położonej w obrębie 18 u zbiegu ulic Artyleryjskiej i Mazowieckiej 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 4 do uchwały Nr

.....

Rady Miasta Kołobrzeg

z dnia 2026 r.

Zalacznik4.gml



Dane przestrzenne miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego

Uzasadnienie

Przedmiotem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obszaru miasta Kołobrzeg „5-Trzebiatowska” dla działki nr 11/6 położonej w obrębie 18 u zbiegu ulic Artyleryjskiej i Mazowieckiej jest zmiana dotychczasowych ustaleń obecnie obowiązującego dla terenu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przyjętego uchwałą 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, z 2025 r. poz. 2083 i 2084 oraz z 2026 r. poz. 1333 i 1878) dotyczących przeznaczenia terenu oraz wskaźników jego zagospodarowania i zabudowy.

Ustalając w niniejszym planie miejscowym przeznaczenie terenu oraz określając sposoby zagospodarowania i korzystania z niego, 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 zgodne 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 a także oczekiwaniami użytkowników terenu.

Sporządzając niniejszy plan miejscowy organ uwzględnił:

- 1) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury poprzez: wprowadzenie ustaleń dotyczących kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu: określenie nieprzekraczalnych i obowiązujących linii zabudowy, maksymalnej wysokości zabudowy, kątów nachylenia połaci dachowych budynków, wskaźnika nadziemnej intensywności zabudowy, udziału powierzchni zabudowy, udziału powierzchni biologicznie czynnej oraz minimalnej liczby miejsc do parkowania, w tym miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji;
- 2) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych poprzez wprowadzenie:

- zakazów: lokalizowania przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko; lokalizacji działalności mogącej prowadzić do przekroczenia dopuszczalnych wielkości oddziaływania na środowisko przez wytwarzanie hałasu, wibracji, pól elektromagnetycznych, zanieczyszczania powietrza czy gleby, lub mogących 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; lokalizacji elektrowni wiatrowych i biogazowych;

- nakazów: wywozu odpadów zgodnie z gminną gospodarką odpadami; zbierania odpadów komunalnych i niebezpiecznych w sposób selektywny; tymczasowego składowania odpadów, przed ich wywozem na składowisko odpadów komunalnych, w miejscu ich powstawania; oczyszczania ścieków opadowych i roztopowych przed wprowadzeniem ich do odbiornika, z terenów parkingów i dróg, w przypadkach wskazanych w przepisach odrębnych; zaopatrzenia w wodę z istniejącej sieci wodociągowej; odprowadzenia ścieków komunalnych poprzez system sieci kanalizacyjnej grawitacyjnej i tłocznej do oczyszczalni ścieków znajdującej się przy ul. Wspólnej w Kołobrzegu; zaopatrzenia w ciepło z ciepłowni i/lub w oparciu o realizację lokalnych i indywidualnych źródeł ciepła realizowanych z zastosowaniem urządzeń wykorzystujących paliwa niepowodujące ponadnormatywnego zanieczyszczenia powietrza oraz dopuszczając realizację systemów grzewczych wykorzystujących odnawialne źródła energii;

3) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej poprzez szereg nakazów i zakazów wynikających z położenia: na terenie opracowania budynku wpisanego do wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków, obszaru opracowania w granicach strefy „B” pośredniej ochrony konserwatorskiej układu przestrzennego, mającej na celu ochronę historycznie ukształtowanego układu urbanistycznego w zakresie rozplanowania dróg, nawierzchni, ulic, linii zabudowy oraz kompozycji urbanistycznych zieleni;

4) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami poprzez: zakaz lokalizacji działalności mogącej prowadzić do przekroczenia hałasu, wibracji, pól elektromagnetycznych, zanieczyszczania powietrza czy gleby, lub mogących w znaczący sposób wpłynąć na jakość i zasoby wód leczniczych i solanek; określenie liczby miejsc parkingowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową; zapewnienie warunków dla poruszania się osób ze szczególnymi potrzebami;

a także:

5) walory architektoniczne i krajobrazowe np. poprzez zakazy lokalizowania: obiektów kontenerowych, a także blaszanych budynków garażowych, gospodarczych, garażowo-gospodarczych i gospodarczo-garażowych, czy napowietrznych sieci infrastruktury technicznej;

- 6) walory ekonomiczne przestrzeni poprzez m.in.: określenie przeznaczenia terenu, wskaźników intensywności, powierzchni, wysokości zabudowy oraz ilości miejsc parkingowych;
- 7) prawo własności poprzez: kształtowanie zagospodarowania w sposób racjonalny, uzasadniony potrzebami interesu publicznego o znaczeniu zarówno lokalnym, jak i ponadlokalnym oraz wymogami ochrony środowiska i ładu przestrzennego, możliwie w najmniejszym stopniu ingerujący w grunty stanowiące własność prywatną;
- 8) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa poprzez zastosowanie m.in. zasad i warunków zagospodarowania terenu z uwzględnieniem stref ochronnych wojskowego terenu zamkniętego; dopuszczono sytuowanie sieci obiektów związanych z obronnością i bezpieczeństwem państwa;
- 9) potrzeby interesu publicznego 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 elektroenergetycznych, przepompowni ścieków, urządzeń wodnych i melioracji, zieleni urządzonej i izolacyjnej, komunikacji drogowej, w tym wewnętrznej, pieszej, pieszo-jezdnej, pieszo-rowerowej i rowerowej do realizacji na terenie całego planu w sposób niekolidujący z innymi ustaleniami planu i przepisami odrębnym;
- 10) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej poprzez: ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej;
- 11) potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności poprzez ujęcie wody Bogucino Rościęcino w Gminie Kołobrzeg istniejącą i projektowaną lokalną siecią wodociągową;
- 12) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej poprzez: zapewnienie możliwości składania wniosków do planu; *a następnie przeprowadzenie konsultacji społecznych projektu planu miejscowego w formie: dwóch dyżurów projektanta, spotkania otwartego poprzedzonego prezentacją projektu planu miejscowego i zbierania uwag; w trakcie procedury planistycznej nie wpłynęły żadne wnioski, nikt nie zjawił się na dyżurach projektanta czy spotkaniu otwartym, w terminie składania uwag nie wpłynęły żadne uwagi;*
- 13) zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych poprzez: zamieszczanie ogłoszeń w prasie lokalnej Dzienniku Pomorza "Głos Koszaliński" oraz na tablicach informacyjnych i w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Miasta Kołobrzeg.

Z uwagi na fakt, iż niniejszy plan miejscowy 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 (Dz. Urz. Woj. Zachodniopomorskiego poz. 2655, z 2022 r. poz. 946, z 2023 r. poz. 2810 i 3678, z 2025 r. poz. 2083 i poz. 2084 oraz 2026 r. poz. 1333 i poz. 1878), która dotyczy obszaru znajdującego się w granicach administracyjnych jednej gminy - miasta Kołobrzeg, a działka nr 11/6 położona w obrębie 18, dla której sporządzany jest plan miejscowy nie jest położona 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.410.103.2026.KM z dnia 3 kwietnia 2026 r. oraz z Państwowym Powiatowym Inspektorem Sanitarnym w Kołobrzegu pismem znak ZNS.9022.1.1.2026 z dnia 16 marca 2026 r.

Niniejszy dokument nie stanowi propozycji sytuowania nowej zabudowy w rozumieniu art. 1 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Sporządzając niniejszy plan miejscowy organ uwzględnił wymagania ładu przestrzennego, walorów przyrodniczych przestrzeni, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walory ekonomiczne. Sąsiedztwo z terenami już zainwestowanymi pozwoli mieszkańcom, ale również turystom i kuracjuszom, 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.

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 Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Kołobrzeg przyjęte 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, z wielokrotnymi zmianami. Niniejszy plan miejscowy nie narusza ustaleń ww. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Kołobrzeg. Na jego rysunku kierunków zagospodarowania przestrzennego teren objęty niniejszym planem miejscowym położony jest w terenie oznaczonym symbolem **MW-20** teren istniejącej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oraz zabudowy pokoszarowej; z możliwością uzupełnienia terenu o następujące preferowane funkcje: mieszkaniową wielorodzinną, usługową, gastronomiczną, rekreacyjno-sportową, usługową-oświatową; gdzie należy dążyć do rewitalizacji obszaru oraz dążyć do odpowiedniego wyeksponowania pierzei od strony parku (ZP-16) oraz rewitalizacji historycznej zabudowy wzdłuż ulicy Artyleryjskiej.

Na terenie objętym niniejszym planem miejscowym 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. Plan nakazuje realizowanie wszelkich niezbędnych dla prawidłowego funkcjonowania miasta obiektów i urządzeń, a w szczególności: komunikacji drogowej, w tym wewnętrznej, pieszej, pieszo-jezdnej, pieszo-rowerowej i rowerowej z zastosowaniem uniwersalnego projektowania i racjonalnych usprawnień przede wszystkim dla osób ze szczególnymi potrzebami. Należy jednak podkreślić, że uniwersalne projektowanie stanowić będzie narzędzie w zakresie kształtowania przestrzeni użytkowej stosowane już na poziomie rozwiązań architektonicznych i budowlanych. Również sam dokument planu miejscowego tworzony był i po uchwaleniu dostępny będzie w siedzibie oraz na stronie Biuletynu Informacji Publicznej Urzędu Miasta Kołobrzeg spełniających wyżej wspomniane minimalne wymagania służące zapewnieniu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami.

Wpływ ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obszaru miasta Kołobrzeg - „5-Trzebiatowska” dla działki nr 11/6 położonej w obrębie 18 u zbiegu ulic Artyleryjskiej i Mazowieckiej na finanse publiczne, w tym budżet miasta jest neutralny.