

UCHWAŁA NR
RADY MIASTA KOŁOBRZEG
z dnia 2026 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
dla terenu działek nr 4/379 i 4/380 położonych w obrębie 8
przy ul. Tarnopolskiej w Kołobrzegu**

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. Zgodnie z uchwałą Nr XXII/364/26 Rady Miasta Kołobrzeg z dnia 28 stycznia 2026 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego osiedla "Podczele II" dla terenu działek nr 4/379 i 4/380 położonych w obrębie 8 przy ul. Tarnopolskiej w Kołobrzegu, 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. 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 dla terenu działek nr 4/379 i 4/380 położonych w obrębie 8 przy ul. Tarnopolskiej w Kołobrzegu, o łącznej powierzchni ok. 0,3532 ha, oznaczonego na załączniku Nr 1 do niniejszej uchwały, zwany dalej "planem".

§ 2. Integralnymi częściami uchwały są:

- 1) załącznik Nr 1 - rysunek miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego opracowany w skali 1:500;
- 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.

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

- 1) granice obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające teren, pokrywające się z granicami obszaru objętego planem;
- 3) linie zabudowy nieprzekraczalne;
- 4) symbol literowy terenu.

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

§ 4. 1. Ilekcć 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 oraz sieci i urządzeń technicznych oraz sieci uzbrojenia terenu;
- 3) 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;
- 4) teren – należy przez to rozumieć wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi fragment obszaru planu oznaczony symbolem literowym, dla którego ustalono przeznaczenie i zasady jego zagospodarowania.

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

§ 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 części lub całości, zgodnie z rysunkiem planu, w granicach:
 - pasa ochronnego brzegu wód morskich,
 - strefy „B” ochrony uzdrowiskowej uzdrowiska Kołobrzeg,
 - obszaru chronionego krajobrazu "Koszaliński Pas Nadmorski",
 - 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 § 4 ust. 1 pkt 2,
- c) realizowanie wszelkich niezbędnych dla prawidłowego funkcjonowania gminy 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,

2) zakazuje się:

a) lokalizowania:

- nowych napowietrznych sieci infrastruktury technicznej,
- barakowozów, obiektów kontenerowych niezwiązanych z infrastrukturą techniczną, blaszanych budynków garażowych, gospodarczych, garażowo-gospodarczych i gospodarczo-garażowych,
- przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego 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,
- obiektów budowlanych o wysokości większej niż 15,0 m,
- wiat w części frontowej działek,
- elektrowni wiatrowych niebędących mikroinstalacjami oraz elektrowni biogazowych,

b) realizowania fundamentów w sposób naruszający zasoby i jakość wód leczniczych i solanek,

c) tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu;

3) dopuszcza się:

a) dla istniejącej zabudowy, której parametry są inne niż ustalono w planie, wyłącznie modernizację, remont i przebudowę oraz zmianę sposobu użytkowania,

b) lokalizację:

- sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,

- ciągów pieszych, rowerowych lub pieszo-rowerowych oraz dojazdów,

c) realizację przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko 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. c, nie dotyczy inwestycji celu publicznego.

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

1) powierzchnie nowo wydzielanych działek nie mniejsze niż 1000 m²;

2) szerokości frontów nowo wydzielanych działek nie mniejsze niż 15,0 m;

3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego musi mieścić się w przedziale od 60° do 120°.

2. Minimalne powierzchnie nowo wydzielanych działek dla podziału nieruchomości nie mniejsze niż 1000 m².

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

§ 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 elektroenergetycznych, 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. 5-10, nie ograniczając rozwiązań zamiennych projektowanej infrastruktury technicznej, w tym o innych, niż określone w ust. 5-10 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 i dojazdy bezpośrednio z leżącej poza obszarem objętym planem przyległej drogi publicznej gminnej ul. Tarnopolskiej;
- 2) realizację, przy budowie nowych obiektów budowlanych oraz przebudowie, rozbudowie 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 zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej:

- 2 miejsca do parkowania na każdy lokal mieszkalny,
- 1 miejsce do parkowania na każdą jednostkę mieszkalną lub pobytową w przypadku świadczenia usług wynajmu pokoi,
- 1 miejsce do parkowania na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni użytkowej usług,
- 1 miejsce do parkowania na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni użytkowania lokali lub pomieszczeń hadlu,
- 2 miejsca do parkowania na każde rozpoczęte 5 miejsc konsumpcyjnych dla obiektów lub lokali lub pomieszczeń gastronomii,

b) dla usług turystyki - 1 miejsce do parkowania na każdą jednostkę mieszkalną lub pobytową w obiekcie,

c) do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową: 1 miejsce jeżeli liczba stanowisk wynosi 6-15, 2 miejsca jeżeli liczba stanowisk wynosi 16-40, 3 miejsca jeżeli liczba stanowisk wynosi 41-100, 4 miejsca jeżeli ogólna liczba stanowisk wynosi więcej niż 100.

2. W przypadku gdy projektuje się więcej niż jedno przeznaczenie funkcjonalne, należy zapewnić odpowiednią ilość miejsc do parkowania oddzielnie dla każdego przeznaczenia.

3. Przy obliczaniu wymaganej liczby miejsc do parkowania dla samochodów osobowych, uzależnionej od powierzchni budynku, uwzględnienie jego powierzchni użytkowej, pomniejszonej o powierzchnię pomieszczeń pomocniczych, technicznych, gospodarczych i technologicznych nieprzeznaczonych na pobyt ludzi, powierzchnię magazynową oraz zaplecze komunikacyjne, w tym powierzchnię garażową.

4. W przypadku, gdy liczba miejsc do parkowania ustalona na podstawie obliczeń nie jest liczbą całkowitą, należy ją zaokrąglić w górę do najbliższej liczby całkowitej.

5. W zakresie systemu zaopatrzenia w wodę nakazuje się zaopatrzenie w wodę z grupowej sieci wodociągowej zasilanej z ujęcia wody Bogucino-Rościęcino w Gminie Kołobrzeg współpracującego z ujęciem wody Bagicz w Gminie Ustronie Morskie na cele:

- 1) socjalno-bytowe poprzez jej przebudowę i rozbudowę o średnicach nie mniejszych niż DN 100;
- 2) przeciwpożarowe poprzez hydranty uliczne zapewniające wydajność i ciśnienie wody przewidziane przepisami odrębnymi z zakresu ochrony przeciwpożarowej.

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

7. W zakresie systemu odprowadzenia wód opadowych i roztopowych:

1) nakazuje się:

- a) stosowanie rozwiązań zwiększających zdolność retencyjną terenu, w tym nawierzchni przepuszczalnych oraz budowę zbiorników retencyjnych o pojemności określonej na podstawie generatora wniosków o warunki techniczne na przyłączenie do sieci kanalizacji deszczowej dostępnym na stronie Biuletynu Informacji Publicznej Urzędu Miasta Kołobrzeg,
- 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 odrębnych 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.

8. W zakresie systemu zaopatrzenia w energię elektryczną:

- 1) 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;
- 2) dopuszcza się lokalizowanie stacji elektroenergetycznych na terenie w sposób niekolidujący z innymi ustaleniami planu i przepisami odrębnymi z zakresu prawa budowlanego.

9. 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.

10. W zakresie systemu zaopatrzenia w ciepło:

- 1) nakazuje się zaopatrzenie w ciepło w oparciu o realizację grupowych i/lub indywidualnych źródeł ciepła realizowanych z zastosowaniem urządzeń wykorzystujących paliwa niepowodujące ponadnormatywnego zanieczyszczenia powietrza i/lub 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;
- 2) dopuszcza się realizację systemów grzewczych wykorzystujących odnawialne źródła energii.

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

12. 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 **MW-UT** o powierzchni ok. 0,3532 ha ustala się:

- 1) przeznaczenie: teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług turystyki;
- 2) zasady zagospodarowania:
 - a) budynki mieszkalne wielorodzinne, budynki mieszkalno-usługowe (usługi niebędące usługami turystyki wyłącznie w parterach budynków) lub budynki hotelowe i pensjonatowe oraz obiekty i urządzenia sportowo-rekreacyjne,
 - b) dopuszcza się:
 - lokale lub pomieszczenia usług nieuciążliwych będących działalnością związaną z pracą nieprodukcyjną, której celem jest zaspokojenie potrzeb ludności,
 - lokale lub pomieszczenia handlu o powierzchni użytkowania w rozumieniu ustawy o lecznictwie uzdrowiskowym, uzdrowiskach i obszarach ochrony uzdrowiskowej oraz o gminach uzdrowiskowych nie większej niż 400 m²,
 - obiekty lub lokale lub pomieszczenia usług gastronomii,
 - sytuowanie budynków bezpośrednio przy wspólnej granicy działek budowlanych nr 4/379 i 4/380 w obrębie 8,
 - c) zakazuje się lokalizacji wolnostojących budynków pomocniczych, gospodarczych i garażowych,
 - d) linie zabudowy: nieprzekraczalne, zgodnie z rysunkiem planu,
 - e) wskaźnik nadziemnej intensywności zabudowy: nie mniejszy niż 0,10 i nie większy niż 1,6,
 - f) udział powierzchni zabudowy: nie większy niż 30%,
 - g) udział powierzchni biologicznie czynnej: nie mniejszy niż 40%,
 - h) wysokość zabudowy:
 - z dachami stromymi: nie większa niż 18,0 m,
 - z dachami płaskimi: nie większa niż 13,0 m,
 - i) geometria dachów:
 - dachy strome, dwu- lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 30° do 45°,
 - dopuszcza się dachy płaskie;
- 3) w zakresie ochrony przed hałasem kwalifikację terenów do terenów mieszkaniowo-usługowych;
- 4) stawkę służącą naliczaniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 30,0%.

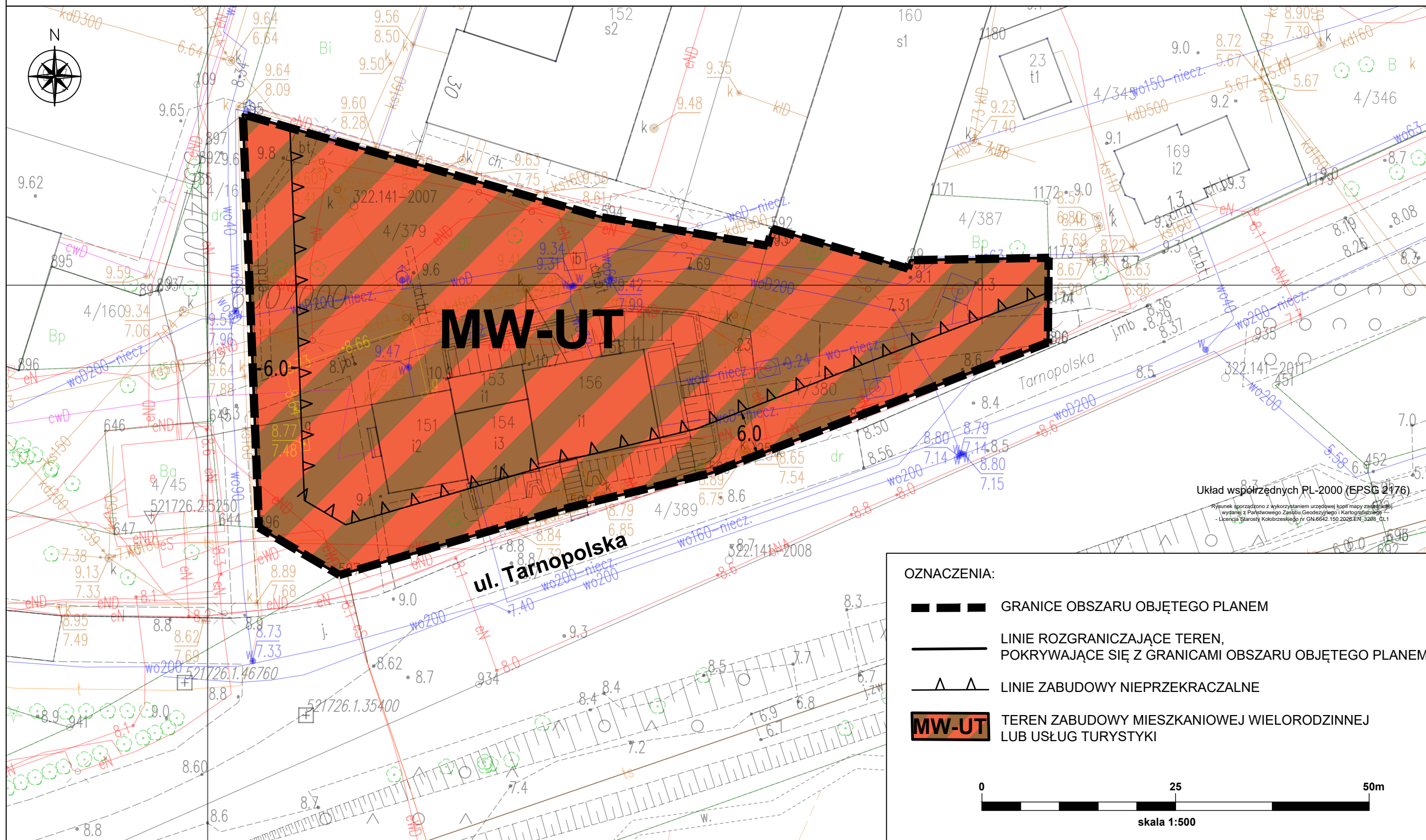
§ 9. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Kołobrzeg.

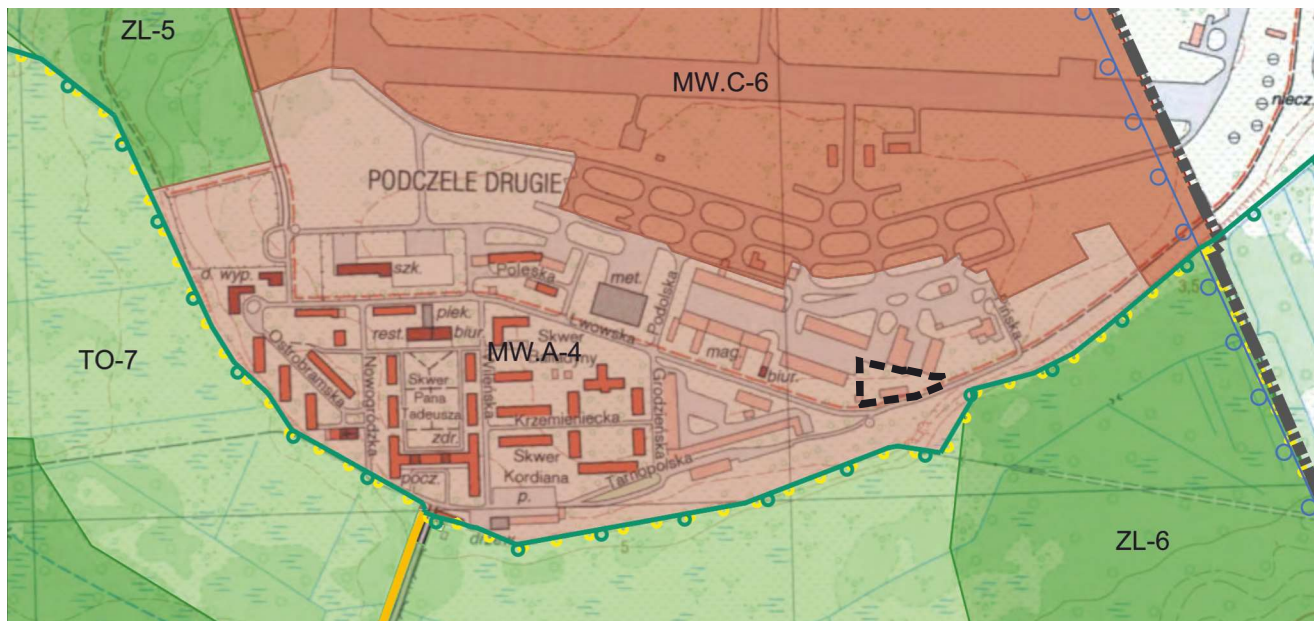
§ 10. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Zachodniopomorskiego.



Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu działek nr 4/379 i 4/380 położonych w obrębie 8 przy ul. Tarnopolskiej w Kołobrzegu

Załącznik Nr 1
do uchwały Nr
Rady Miasta Kołobrzeg
z dnia





WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA KOŁOBZEG

SKALA 1:10 000

TR	Tereny rolne
	Tereny plaż i wydmy
ZL	Tereny leśne i zieleni wysokiej - nieurządzonej
TO	Tereny otwarte o przewadze zieleni niskiej - nieurządzonej
ZP	Tereny zieleni parkowej - urządzonej
ZD	Tereny ogrodów działkowych
Z	Teren ochrony zdrowia
US	Tereny o przewadze funkcji usługowo-sportowej i rekreacyjnej
ZC	Tereny cmentarza
Kp	Tereny kopalni borowiny
UW	Tereny o przewadze funkcji uzdrowskiej z dopuszczeniem funkcji hotelowej. Istnieje możliwość uzupełnienia terenu o inne funkcje towarzyszące zgodnie z wymogami strefy ochrony uzdrowskiej "A"
MN	Tereny o przewadze zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami towarzyszącymi
MW.A	Tereny o przewadze zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i apartamentowej z dopuszczeniem funkcji hotelowej i pensjonatowej
MW	Tereny o przewadze zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami towarzyszącymi
MW.C	Tereny o przewadze zabudowy mieszkaniowo-usługowej centrów z dopuszczeniem funkcji hotelowej i pensjonatowej
MN.R	Tereny o przewadze zabudowy mieszkaniowej rezydencjalnej z usługami towarzyszącymi
U	Tereny o przewadze funkcji usługowej
P	Tereny o przewadze funkcji produkcyjnej, składowo-magazynowej i portowej wraz z obiektami infrastruktury
	Tereny zabudowy wysokiej
G/K	Tereny obiektów infrastruktury technicznej
	Teren dopuszczalnego zakresu inwestycji odbudowy "Morskiego Oka"
	Tereny proponowane pod molo
	Tereny zamknięte
	Obszary, na których mogą być sytuowane obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m ²
	Granica użytku ekologicznego "Ekopark Wschodni"
	Granica projektowanego rezerwatu przyrody (orientacyjna)
	Granica projektowanego użytku ekologicznego (orientacyjna)
	Prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi wysokie - raz na 10 lat (10%)
	Prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi średnie (od strony morza i morskich wód wewnętrznych oraz od strony rzeki Parsęty) - raz na 100 lat (1%)
	Prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi niskie (od strony morza oraz od strony rzeki Parsęty) - raz na 500 lat (0,2%)
	Obszary narażone na zalanie w przypadku uszkodzenia/zniszczenia wałów przeciwnasturtowych i przeciwpowodziowych

	Granica pasa technicznego
	Granica pasa ochronnego
	Granica obszaru chronionego krajobrazu
	Granice obszarów NATURA 2000 o nazwie: - Trzebiatowsko - Kołobrzeski Pas Nadmorski PLH320017 - Dorzecze Parsęty PLH320007
WI - VIII	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
	Udokumentowane złoża kopalin torfu leczniczego
	Udokumentowane złoża kopalin wód leczniczych
	Granica obszaru zdegradowanego
	Granica obszaru rewitalizacji
	Granice stref ochronnych terenu zamkniętego
	Ciągi piesze
	Linie rozgraniczające drogi
	Istniejący i projektowany, główny, zewnętrzny układ komunikacyjny miasta
	Podstawowy układ komunikacyjny
P	Parkingi buforowe
Inne tereny i obiekty wskazane w opracowaniu	
	Kłify
	Wały przeciwnasturtowe i przeciwpowodziowe
	Przejścia piesze nadziemne/podziemne
	Proponowane pomniki przyrody
	Ujęcia wierzonych wód mineralnych/otwory solanek
	Punkty widokowe
	Granica administracyjna miasta Kołobrzeg
GRANICE OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM	

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 dla terenu działek nr 4/379 i 4/380 położonych w obrębie 8 przy ul. Tarnopolskiej w Kołobrzegu 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 dla terenu działek nr 4/379 i 4/380 położonych w obrębie 8 przy ul. Tarnopolskiej, jest ustalenie przeznaczenia oraz sposobu zagospodarowania terenu, zgodnie z wymogami ładu przestrzennego oraz realizowaną polityką przestrzenną miasta, określoną w obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Kołobrzeg. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, jako akt prawa miejscowego, stanowi narzędzie pozwalające – na etapie jego sporządzania – na jednoznaczne określenie przeznaczenia terenów oraz parametrów i wskaźników zabudowy i zagospodarowania terenu, co zapewnia kształtowanie zabudowy i zagospodarowania w sposób uporządkowany i spójny. Ustalenia planu umożliwią optymalne wykorzystanie przestrzeni, zharmonizowane z otaczającym zagospodarowaniem, z uwzględnieniem potrzeb zarówno obecnych, jak i przyszłych mieszkańców oraz potrzeb miasta. Przyjęte rozwiązania pozwolą na zachowanie ładu przestrzennego oraz właściwych relacji funkcjonalno-przestrzennych, co wpłynie korzystnie na estetykę miasta oraz jakość życia mieszkańców.

Ustalając w niniejszym planie miejscowym przeznaczenie terenów oraz określając sposoby zagospodarowania i korzystania z terenów, organ zważył interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków i uwag, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenów, jak i zmian w zakresie ich zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne. Zaproponował przeznaczenie terenu zgodnie z kierunkiem rozwoju struktury funkcjonalno-przestrzennej miasta objętej niniejszym opracowaniem planistycznym, zawartym w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Kołobrzeg, z uwzględnieniem ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni.

Sporządzając niniejszy plan miejscowy organ uwzględnił wymagania:

- 1) ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury poprzez ustalenie we wskazanym na rysunku planu przebiegu nieprzekraczalnych linii zabudowy; ustalając przeznaczenie oraz wskaźniki intensywności, wysokości czy powierzchni zabudowy, nawiązujące do współczesnej zabudowy istniejącej w sąsiedztwie obszaru planu;
- 2) 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 obszar planu położony jest w całości w granicach administracyjnych miasta a także nie posiada użytków leśnych; dokument zakazuje 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 w znaczący sposób wpłynąć na jakość i zasoby wód leczniczych i solanek; stosowania fundamentów naruszających zasoby i jakość wód leczniczych i solanek; tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu; składowania odpadów; prowadzenia odzysku lub unieszkodliwiania odpadów; lokalizacji barakowozów, obiektów kontenerowych niezwiązanych z infrastrukturą techniczną, blaszanych budynków garażowych, gospodarczych, garażowo-gospodarczych i gospodarczo-garażowych; nakazuje zaopatrzenie w wodę z grupowej sieci wodociągowej zasilanej z ujęcia wody Bogucino-Rościęcino w Gminie Kołobrzeg; odprowadzenie ścieków komunalnych do oczyszczalni ścieków znajdującej się przy ulicy Wspólnej w Kołobrzegu grupowym systemem sieci kanalizacyjnej grawitacyjno-tłocznej; retencjonowanie wód opadowych i odprowadzenie tylko nadmiaru tych wód i wód roztopowych do miejskiej sieci kanalizacji deszczowej; oczyszczanie wód opadowych i roztopowych przed wprowadzeniem ich do odbiornika, z terenów parkingów i dróg, w przypadkach wskazanych w przepisach odrębnych; zaopatrzenie w ciepło w oparciu o realizację grupowych i/lub indywidualnych źródeł ciepła realizowanych z zastosowaniem urządzeń wykorzystujących paliwa niepowodujące ponadnormatywnego zanieczyszczenia powietrza i/lub siecią ciepłowniczą z miejskiej centralnej ciepłowni znajdującej się przy ul. H. Kołłątaja w Kołobrzegu; dopuszcza realizację systemów grzewczych wykorzystujących odnawialne źródła energii z wyjątkiem elektrowni wiatrowych niebędących mikroinstalacjami oraz elektrowni biogazowych; zbieranie odpadów komunalnych i niebezpiecznych w sposób selektywny; tymczasowe składowanie odpadów, przed ich wywozem przez specjalistyczne służby na składowisko komunalne, w miejscu ich powstawania;

3) ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej poprzez ustalenie we wskazanym na rysunku planu przebiegu nieprzekraczalnych linii zabudowy czy zakazując lokalizacji nowych napowietrznych sieci infrastruktury technicznej;

4) ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami: dokument np. zapewnia zlokalizowanie na obszarze planu miejsc do parkowania przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, czy też zaopatrzenie w wodę na cele socjalno-bytowe z grupowej sieci wodociągowej zasilanej z ujęcia wody Bogucino-Rościęcino w Gminie Kołobrzeg oraz na cele przeciwpożarowe również z grupowej sieci wodociągowej poprzez hydranty uliczne zapewniające wydajność i ciśnienie wody przewidziane przepisami odrębnymi z zakresu ochrony przeciwpożarowej czy odprowadzenie ścieków komunalnych do oczyszczalni ścieków znajdującej się przy ulicy Wspólnej w Kołobrzegu grupowym systemem sieci kanalizacyjnej grawitacyjno-tłocznej;

a także:

- 5) walory architektoniczne i krajobrazowe, np. zakazując lokalizacji nowych napowietrznych sieci infrastruktury technicznej, lokalizowania barakowozów, obiektów kontenerowych nie związanych z infrastrukturą techniczną, lokalizowania blaszanych budynków garażowych, gospodarczych, garażowo-gospodarczych i gospodarczo-garażowych oraz obiektów budowlanych o wysokości większej niż 15,0 m czy też określenie wskaźników intensywności, powierzchni i wysokości zabudowy;
- 6) walory ekonomiczne przestrzeni, poprzez określenie przeznaczenia tych terenów miasta, wskaźników intensywności, powierzchni, wysokości zabudowy oraz ilości miejsc parkingowych;
- 7) prawo własności poprzez uwzględnienie wniosku właściciela co do przeznaczenia i wskaźników zabudowy i zagospodarowania terenów;
- 8) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa poprzez zastosowanie m.in. zasad i warunków zagospodarowania terenu z uwzględnieniem dopuszczenia sytuowania sieci obiektów związanych z obronnością i bezpieczeństwem państwa;
- 9) 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, komunikacji drogowej, w tym wewnętrznej, pieszej i/lub rowerowej do realizacji na obszarze całego planu w sposób niekolidujący z innymi ustaleniami planu;
- 10) 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 na obszarze całego planu;
- 11) potrzeby zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności: dokument ustalił zaopatrzenie w wodę z grupowej sieci wodociągowej zasilanej z ujęcia wody Bogucino-Rościęcino w Gminie Kołobrzeg;
- 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;

13) zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych poprzez zamieszczanie ogłoszeń w prasie lokalnej Dzienniku Pomorza "Głos Koszaliński"; zamieszczanie ogłoszeń na tablicach informacyjnych oraz w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Miasta Kołobrzeg.

Z uwagi na fakt, iż niniejszy plan miejscowy stanowi niewielką modyfikację obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego osiedla „Podczele II”, przyjętego uchwałą Nr XXXII/304/96 Rady Miejskiej w Kołobrzegu z dnia 17 czerwca 1996 r. (Dz. Urz. Woj. Koszalińskiego Nr 47, poz. 147), która dotyczy obszaru znajdującego się w granicach administracyjnych jednej gminy - miasta Kołobrzeg, a działki położone w obrębie 8, dla których sporządzany jest plan miejscowy 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.410.133.2026.KM z dnia 13 maja 2026 r. oraz z Państwowym Powiatowym Inspektorem Sanitarnym w Kołobrzegu pismem znak ZNS.9022.1.4.2026 z dnia 16 kwietnia 2026 r.

Niniejszy dokument nie stanowi propozycji sytuowania nowej zabudowy w rozumieniu art. 1 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Dotyczy bowiem tej części obszaru miasta Kołobrzeg, która od bardzo dawna stanowi tkankę miejskiej zabudowy mieszkalno-usługowej. Jest to obszar w znacznej części stanowiący osiedle mieszkaniowe "Podczele II" uzupełnionej o funkcje usługowe i magazynowe oraz infrastruktury technicznej (tereny drogowe).

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 Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Kołobrzeg przyjęte uchwałą z dnia 12 czerwca 2013 r. Rady Miasta Kołobrzeg Nr XXXIV/446/13 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 obszar objęty niniejszym planem miejscowym położony jest w terenie oznaczonym symbolem **MW.A-4** tereny o przewadze zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i apartamentowej z dopuszczeniem funkcji hotelowej i pensjonatowej. W kierunkach rozwoju dla terenu **MW.A-4** zapisano, iż jest to teren istniejącej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, magazynowo-produkcyjnej, usługowej i hotelowo-pensjonatowej tzw. „Osiedle Podczele” z możliwością uzupełnienia terenu o następujące preferowane funkcje: mieszkaniową wielorodzinną, mieszkaniową jednorodzinną, apartamentową, hotelową i pensjonatową, usługową, gastronomiczną, kulturową, rekreacyjno-sportową.

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.

Niniejszy plan miejscowy nie ogranicza uniwersalnego projektowania, a w następstwie realizacji zagospodarowania terenów nim objętych i realizacji obiektów nim dopuszczonych z uwzględnieniem wymagań 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 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 miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu działek nr 4/379 i 4/380 położonych w obrębie 8 przy ul. Tarnopolskiej w Kołobrzegu na finanse publiczne, w tym budżet miasta będzie pozytywny.