

UCHWAŁA NR
RADY MIASTA KOŁOBRZEG
z dnia 2026 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 działki nr 122/9 położonej przy ul. Mazowieckiej

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, z 2026 r. poz. 252) 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 2026 r. poz. 538) uchwala się, co następuje:

§ 1. 1. Zgodnie z uchwałą Nr XXIII/383/26 Rady Miasta Kołobrzeg z dnia 25 lutego 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 terenu działki nr 122/9 położonej przy ul. Mazowieckiej, 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,

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 działki nr 122/9 położonej przy ul. Mazowieckiej, o powierzchni ok. 2,1484 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 późn. zm.¹⁾), symbolem Uo6 teren zabudowy usług oświaty.

2. Integralnymi częściami niniejszej uchwały są:

1) załącznik Nr 1 - arkusze nr 5 z 20 i 6 z 20 rysunku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego opracowanego w skali 1:1000;

2) załącznik Nr 2 - dane przestrzenne zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

§ 2. 1. 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 późn. zm.) wprowadza się następujące zmiany:

1) w § 9 w pkt 1, 3, 4 i 5 wyrażenie "Uo6" zastępuje się wyrażeniem "MW,Uo2";

2) po § 75 dodaje się § 75a w brzmieniu:

„1. Dla terenu elementarnego oznaczonego na rysunku planu symbolem **MW,Uo2** o powierzchni ok. 2,1484 ha ustala się:

1) przeznaczenie: teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i/lub teren zabudowy usług oświaty;

2) zasady zagospodarowania:

¹⁾ Zmiany wymienionej uchwały zostały ogłoszone w Dz. Urz. Woj. Zachodniopomorskiego z 2019 r. poz. 3058, 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.

- a) budynki mieszkalne, mieszkalno-usługowe (usługi nieuciążliwe i usługi związane z handlem i gastronomią, wyłącznie w parterach budynków), budynki szkoły podstawowej, ponadpodstawowej, artystycznej, przedszkola, żłobka, placówki oświatowo-wychowawczej, placówki kształcenia ustawicznego, placówki kształcenia praktycznego, ośrodka dokształcania i doskonalenia zawodowego, placówki artystycznej, poradni psychologiczno pedagogicznej, biblioteki pedagogicznej, placówki doskonalenia nauczycieli, obiekty i urządzenia sportowo-rekreacyjne,
- b) dopuszcza się:
- budynki usług kultury oraz budynki usług administracji,
 - w zakresie usług handlu powierzchnię sprzedaży nie większą niż 2000 m²,
- c) powierzchnię zabudowy: nie większą niż 35% powierzchni działki budowlanej,
- d) powierzchnię biologicznie czynną: nie mniejszą niż 35% powierzchni działki budowlanej,
- e) wskaźnik intensywności zabudowy:
- nie mniejszy niż 0,1 dla działki budowlanej,
 - nie większy niż 2,1 dla działki budowlanej,
- f) wysokość zabudowy: nie większą niż 19,0 m,
- g) geometrię dachów: dachy dwu- lub wielospadowe, o kącie nachylenia połaci od 25° do 45° i/lub dachy płaskie;
- 3) w zakresie warunków scalania i podziału działek:
- a) powierzchnię nowo wydzielonej działki: nie mniejszą niż 4000 m²,
- b) szerokość frontu nowo wydzielonej działki: nie mniejszą niż 50,0 m;
- 4) powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych: nie mniejszą niż 4000 m²;
- b) szerokość frontu nowo wydzielonej działki: nie mniejszą niż 50,0 m;
- 5) obsługę komunikacyjną z przyległych dróg lub poprzez utrzymanie istniejącej obsługi z zastrzeżeniem § 15 pkt 2.
2. Obszary i obiekty zabytkowe: teren elementarny znajduje się, zgodnie z rysunkiem planu, w granicach:
- 1) stref „B” ochrony konserwatorskiej układów przestrzennych;
- 2) strefy „E” ochrony konserwatorskiej ekspozycji historycznych zespołów lub ich dominant, mającej na celu ochronę ekspozycji krajobrazu kulturowego obejmującą sylwetę starego miasta i portu;

3) strefy „E” ochrony konserwatorskiej ekspozycji historycznych zespołów lub ich dominant, mającej na celu ochronę ekspozycji obejmującą sylwetę starego miasta od strony Budzistowa,

4) stref „E” ochrony konserwatorskiej ekspozycji historycznych zespołów lub ich dominant, mających na celu ochronę ekspozycji wieży katedry.”;

3) w § 144:

a) w ust. 1:

- wprowadzenie do wyliczenia otrzymuje brzmienie:

„Dla terenu elementarnego oznaczonego na rysunku planu symbolem **Uo7** o powierzchni ok. 1,4782 ha ustala się.”,

- w pkt 2 skreśla się lit. b,

b) skreśla się ust. 2;

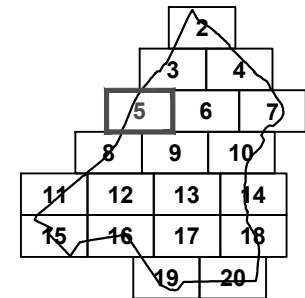
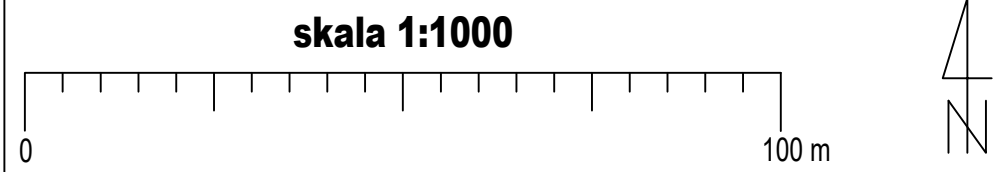
4) arkusze oznaczone numerami 5 z 20 i 6 z 20 rysunku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego opracowanego w skali 1:1000 stanowiącego do niej załącznik nr 1 otrzymują brzmienie jak załącznik Nr 1 do niniejszej uchwały.

2. Pozostałe arkusze rysunku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego opracowanego w skali 1:1000 oznaczone numerami od 1 z 20 do 4 z 20 oraz od 7 z 20 do 20 z 20 a także wyrys ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Kołobrzeg, stanowiące odpowiednio załącznik nr 1 oraz nr 2 do uchwały, o której mowa w ust. 1, pozostają bez zmian.

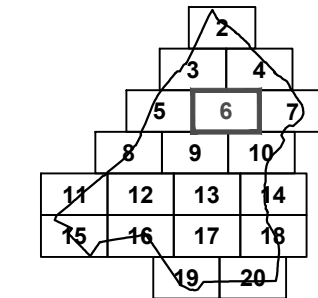
§ 3. Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie wpływa na rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasad ich finansowania, stanowiące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

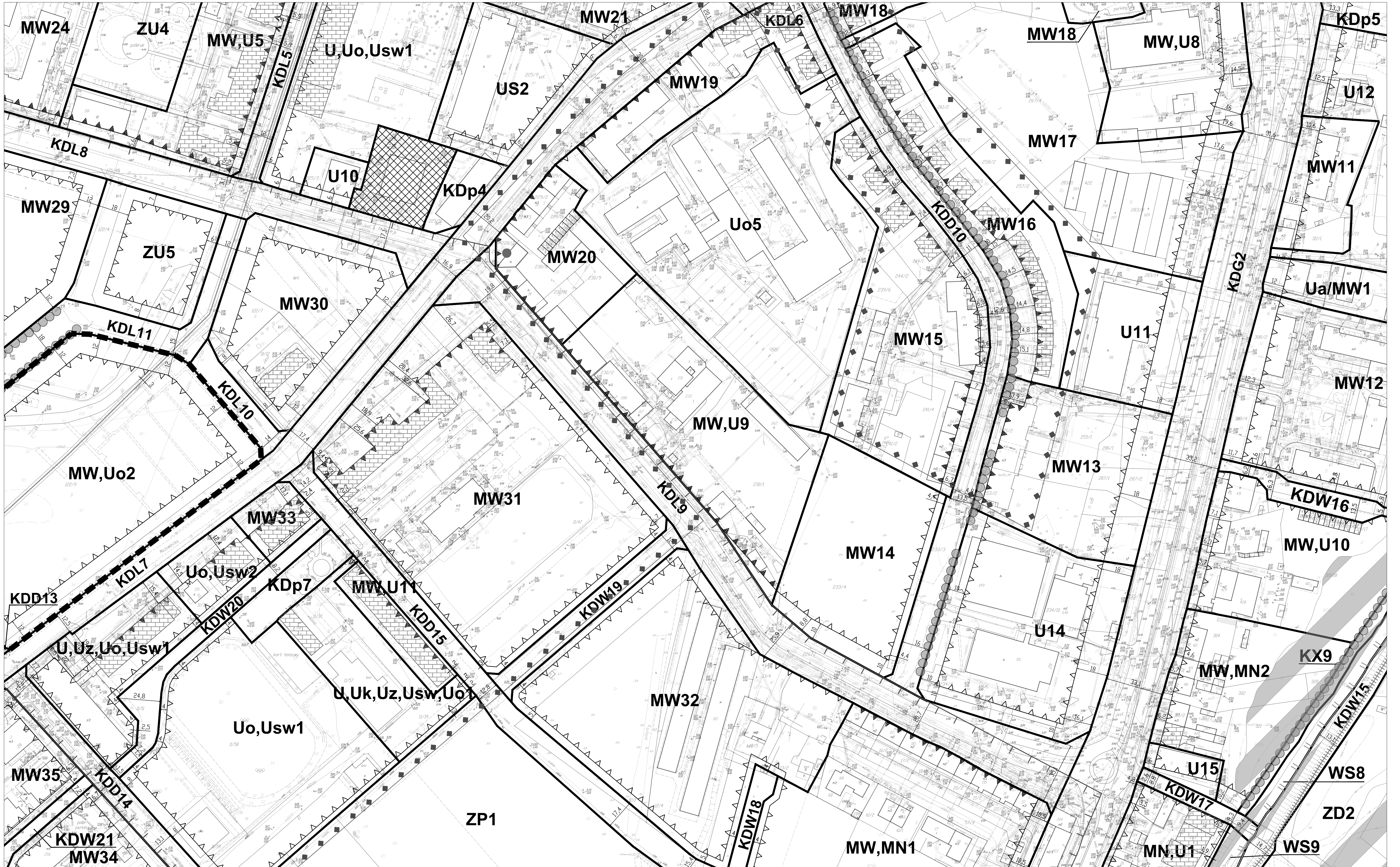
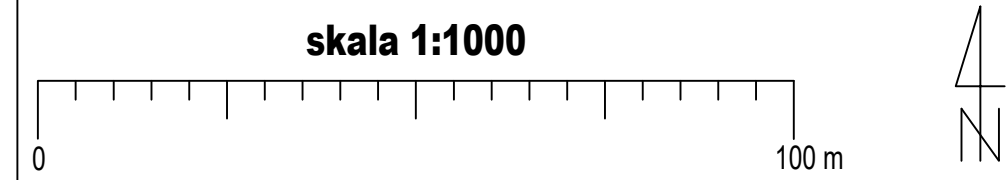


MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO CZĘŚCI OBSZARU MIASTA KOŁOBRZEG "5 - TRZEBIATOWSKA" Z WYŁĄCZENIEM DZIAŁEK O NR 10/7, 75/1, 76/24, 122/12, 122/14, 122/15, 122/16, 122/17 ORAZ CZĘŚCI DZIAŁEK NR10/9, 74/3, 122/6, OBRĘB 18.



**załącznik nr 1
do uchwały Nr VII/73/19
Rady Miasta Kołobrzeg
z dnia 19 marca 2019 r.**

arkusz nr 6 z 20



■ | ■ granice terenów objętych zmianą planu miejscowego

Załącznik nr 2 do uchwały Nr

.....

Rady Miasta Kołobrzeg

z dnia 2026 r.

Zalacznik2.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 działki nr 122/9 położonej przy ul. Mazowieckiej jest uzupełnienie przeznaczenia jednego z terenów zabudowy usług oświaty o zabudowę mieszkaniową wielorodzinną oraz korekta wybranych parametrów i wskaźników zagospodarowania tego terenu, ustalone 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, z 2025 r. poz. 2083 i 2084 oraz z 2026 r. poz. 1333 i 1878.).

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 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, 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.410.128.2026.KM z dnia 30 kwietnia 2026 r. oraz z Państwowym Powiatowym Inspektorem Sanitarnym w Kołobrzegu pismem znak ZNS.9022.1.3.2026 z dnia 16 kwietnia 2026 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 Urzędu Miasta Kołobrzeg (BIP UMK). 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 UMK. W trakcie procedury planistycznej nie wpłynęły żadne wnioski. W określonym terminie składania uwag nie wpłynęły żadne uwagi.

Niniejszy dokument nie stanowi propozycji sytuowania nowej zabudowy w rozumieniu art. 1 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Przedmiotem uchwały jest wyłącznie niewielka zmiana obowiązującego planu miejscowego polegająca na rozszerzeniu przeznaczenia jednego z terenów zabudowy usług oświaty o zabudowę mieszkaniową wielorodzinną i korekcie wskaźników zagospodarowania tego terenu takich jak maksymalna wysokość zabudowy i minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej oraz parametry nowowydzielanych działek budowlanych. W wyniku zmiany teren oznaczony symbolem Uo6 przyjął oznaczenie symbolem MW,Uo2.

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 25 lutego 2026 r., po uprzednio przeprowadzonej analizie zasadności przystąpienia do sporządzania zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, podjęła uchwałę Nr XXIII/383/26 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 działki nr 122/9 położonej przy ul. Mazowieckiej. Niniejsza zmiana planu miejscowego opracowana na podstawie ww. uchwały nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Kołobrzeg.

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 terenu nią objętego i realizacji dopuszczonych obiektów, 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 terenu oraz ogólnych parametrów i wskaźników zabudowy, należy zauważyć, że uniwersalne projektowanie stanowić raczej będzie narzędzie w zakresie kształtowania przestrzeni użytkowej stosowane już na poziomie rozwiązań architektonicznych i budowlanych. Również sam dokument tworzony był i po uchwaleniu dostępny będzie w siedzibie oraz na stronie BIP UMK spełniających wyżej wspomniane minimalne wymagania służące zapewnieniu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami.