



# Prezydent Miasta Kołobrzeg

78-100 Kołobrzeg  
ul. Ratuszowa 13  
tel.: 94 35 51 510  
fax: 94 35 23 769  
e-mail: prezydent@post.pl  
www.kolobrzeg.pl

*P. Stow*  
11.03.2020  
**NACZELNIK**  
WYDZIAŁU INWESTYCYJ I ROZWOJU  
mgr inż. Janusz Strucki

Kołobrzeg, dnia 9 marca 2020 r.

UA.6727.49.2020.III

**Gmina Miasto Kołobrzeg**  
**Wydział Inwestycji i Rozwoju**  
**ul. Armii Krajowej 12; 78-100 Kołobrzeg**

*Dotyczy: wniosku z dnia 5 marca 2020 r. o wydanie wypisu i wyrys z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek nr 8/4, 11/8, 3/2, 4/67, 4/389 położonych w obrębie 8 w Kołobrzegu.*

Uprzejmie informuję, że dla działki nr 8/4, 4/67, 4/389 oraz części działek nr 11/8 i 3/2 położonych w obrębie 8 w Kołobrzegu obowiązuje plan zagospodarowania przestrzennego osiedla „Podczele II”, przyjęty Uchwałą XXXII/304/96 Rady Miejskiej w Kołobrzegu z dnia 17 czerwca 1996 r., ogłoszoną w Dz. Urz. Woj. Koszalińskiego z dnia 16 października 1996r., Nr 47, pod poz. 147. Na rysunku tego planu ww. działki nr 8/4, 4/67 i 4/389 położone są na terenie oznaczonym jako podstawowy układ komunikacyjny, natomiast części działek nr 11/8 i 3/2 oznaczone są jako tereny lasów.

Część działek nr 11/8 i 3/2 znajduje się na obszarze dla którego brak jest miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

W załączeniu wypis i wyrys z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

**z up. PREZYDENTA MIASTA**

*mgr inż. Monika Strzeliż*  
Główny Specjalista  
Wydziału Urbanistyki i Architektury



Poz. 147

**Uchwała Nr XXXII/304/96****Rady Miejskiej w Kołobrzegu****z dnia 17 czerwca 1996 r.****w sprawie uchwalenia planu zagospodarowania przestrzennego osiedla "Podczele II".**

Na podstawie art. 5 ust. 1 ustawy z dnia 10 czerwca 1994 roku o zagospodarowaniu nieruchomości Skarbu Państwa przejętych od wojsk Federacji Rosyjskiej (Dz. U. Nr 79, poz. 363) oraz art. 13 ust. 1 pkt 1, art. 26 ustawy z dnia 7 lipca 1994 roku o zagospodarowaniu

przestrzennym (Dz. U. Nr 89, poz. 415 z 1994 roku) oraz art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie terytorialnym (tekst jednolity: Dz. U. Nr 13, poz. 74 z 1996 roku z późn. zm.) uchwała się plan zagospodarowania przestrzennego osiedla Podczele II w Kołobrzegu.

**Rozdział 1****Pośtanowienia ogólne****§ 1**

Plan obejmuje obszar byłego lotniska wojskowego wraz z dowiązaniem komunikacyjnym, znajdującymi się w granicach administracyjnych miasta z wyłączeniem obszaru przeznaczonego na budowę lotniska turystyczno - usługowego.

**§ 2**

Celem regulacji zawartych w ustaleniach jest:

- 1) Ochrona interesów ponadlokalnych i lokalnych w zakresie zabezpieczenia niezbędnych możliwości przekształcenia istniejących struktur przestrzennych na cele budownictwa mieszkaniowego, usługowo - produkcyjnego oraz zapewnienie możliwości rozwoju budownictwa turystycznego.
- 2) Umożliwienie działalności różnorodnych podmiotów w zakresie tworzenia systemu obsługi ruchu turystycznego oraz rozwoju gospodarczego.

**§ 3**

1. Przedmiotem ustaleń planu są:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej oznaczonej odpowiednio symbolem MW,
  - 2) tereny zabudowy usługowej w zakresie usług oświaty, handlu, gastronomii, innych usług nieuciążliwych oznaczonych odpowiednio symbolami UO, UH, UG, UI,
  - 3) tereny zabudowy usługowo - produkcyjnej oznaczonej odpowiednio symbolami MSP, BSP, P,
  - 4) tereny zabudowy turystycznej, rekreacyjnej i sportowej oznaczonej symbolem UT,
  - 5) tereny zieleni parkowej i izolacyjnej oznaczonej symbolem ZP, ZP/I,
  - 6) tereny obiektów i urządzeń obsługi komunalnej osiedla oznaczonych symbolami WZ, EC, NO, EE.
2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 pkt 1 dopuszcza się możliwość wprowadzenia funkcji usługowych, nieuciążliwych wybudowanych w oparciu o odpowiednie uzgodnienia z właściwym organem d/s gospodarki przestrzennej i budownictwa określające zasady rozwiązań architektonicznych nawiązujące do cech istniejącej zabudowy.
3. Na terenach, o których mowa w ust. 1 pkt 2, 3, 4 dopuszcza się możliwość wprowadzenia do funkcji podstawowej określonej wyżej, funkcji uzupełniającej, mieszkaniowej związanej z obsługą funkcji podstawowej w oparciu o odpowiednie uzgodnienia z właściwym organem d/s gospodarki przestrzennej i budownictwa.
4. Na terenach, o których mowa w ust. 1 pkt 3 dopuszcza się możliwość przeznaczenia zamiennego pod warunkiem

wyeliminowania funkcji mogących powodować stałe, bądź okresowe uciążliwości a tym samym wywoływać konieczność ustanawiania strefy ochronnej.

5. Na terenach określonych w ust. 1 dopuszcza się ponadto zlokalizowanie:

- 1) urządzeń infrastruktury technicznej niezależnie od ustaleń ust. 1 pkt 6 w sytuacji zaistnienia takich potrzeb,
- 2) urządzeń komunikacyjnych w zakresie zabezpieczenia odpowiedniej ilości miejsc parkingowych pod warunkiem zachowania przepisów wynikających z warunków technicznych projektowania,
- 3) drobnych form użytkowych takich jak kioski, pawilony w sposób indywidualny określony przez właściwy organ d/s gospodarki przestrzennej i budownictwa.

6. Obiekty i urządzenia, o których mowa w ust. 5 można lokalizować pod warunkiem:

- 1) że stanowią uzupełnienie lub wzbogacenie przeznaczenia podstawowego,
- 2) zapewnienia ładu przestrzennego.

7. Prowadzenie postępowania w zakresie ewentualnych zmian omawianych powyżej w ustępach od 2 do 5 winno być każdorazowo uzgadniane z samorządem osiedla.

**§ 4**

1. Integralną częścią planu jest rysunek planu w skali 1 : 2 000, stanowiący załącznik do uchwały.
2. Następujące oznaczenia graficzne w rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:
  - 1) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu,
  - 2) linie zabudowy określone dla obszarów przewidzianych do zainwestowania bądź jego uzupełnienia,
  - 3) zasady dowiązań komunikacyjnych do podstawowego układu komunikacyjnego.
3. Dla obszarów, których granice określono orientacyjnie istnieje możliwość wprowadzenia uzupełniających linii rozgraniczenia związanych z zastosowaniem innych podziałów wewnętrznych wynikających z wprowadzenia nowych funkcji pod warunkiem zapewnienia prawidłowej obsługi komunikacyjnej.

**§ 5**

Warunki zabudowy i zagospodarowania terenów w decyzjach administracyjnych należy określać według zasad ustalonych w stosunku do terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi, o których mowa w § 3 oraz odpowiednio w § 4 ust. 3.

**STWIERDZAM ZGODNOŚĆ****Z ORYGINAŁEM****2020-03-09****DATA****URZĄD MIASTA KOŁOBRZEGU****WYDZIAŁ****URBANISTYKI I ARCHITEKTURY****WYDZIAŁ URBANISTYKI I ARCHITEKTURY****mgr Małgorzata Lepa**



## § 6

Ile kroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) planie - należy przez to rozumieć ustalenia planu, o których mowa w § 1 uchwały, o ile z treści przepisów nie wynika inaczej,

- 2) uchwale - należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Miejskiej, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej,
- 3) rysunku planu - należy przez to rozumieć rysunek planu na mapie w skali 1:2 000 stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

## Rozdział 2

## Ochrona i kształtowanie środowiska przyrodniczego i kulturowego.

## § 7

1. W celu zachowania środowiska przyrodniczego, obok ustalonych na mocy innych przepisów form ochrony prawnej ustala się następujące zasady jego użytkowania:

- 1) Całkowitej ochronie podlega istniejący starodrzew. Dopuszcza się wyłącznie zabiegi sanitarne.

- 2) Zachowaniu podlega istniejący układ terenów zielonych. Dopuszcza się jego modernizację bez prawa ograniczania wielkości poszczególnych zespołów.

2. W celu wzbogacenia istniejącego układu terenów zielonych nakłada się obowiązek ich rozbudowy, a szczególnie w strefie północnej osiedla:

- 1) dla obszarów zainwestowanych, podlegających przekształceniu położonych w pasie bezpośrednio przyległym od północy do terenów mieszkaniowych nakłada się obowiązek wprowadzenia zieleni izolacyjnej o swobodnie ukształtowanym układzie kompozycyjnym,

- 2) dla obszarów przewidzianych do zainwestowania, zlokalizowanych w pasie równoległym do określonego w pkt 1 nakłada się analogiczny obowiązek, przy czym wielkość terenów zielonych urządzonych nie może być mniejsza niż 60 % ogólnej powierzchni działki,

- 3) pozostałe obszary położone w bezpośrednim sąsiedztwie lotniska należy zagospodarować zielenią w sposób zgodny z warunkami użytkowania lotniska określonymi w przepisach szczególnych.

3. Bezwzględnej ochronie podlega pas zieleni wydmorej wraz z naturalnie ukształtowanym klifem. Dopuszcza się przejście na plażę wyłącznie w określonym na planie miejscu.

## § 8

1. W celu zachowania wartości środowiska kulturowego ustala się następujące zasady jego użytkowania:

- 1) zachowanie wartości architektonicznej obiektów mieszkaniowych zrealizowanych w latach 30 - tych poprzez:

- a) utrzymanie istniejących gabarytów podstawowych obiektów bez prawa rozbudowy poziomej i nadbudowy,
- b) utrzymanie układu dachów, kąta nachylenia połaci, pokrycia,
- c) zakaz wykonywania balkonów w budynkach sprzed 1945 r.

- 2) adaptacja poddaszy na cele mieszkaniowe obiektów określonych w pkt 1 odbywać się może wyłącznie w oparciu o warunki zabudowy określone indywidualnie przez właściwy organ d/s gospodarki przestrzennej i budownictwa oraz opinie właściwych organów Państwowej Służby Ochrony Zabytków,

- 3) przebudowa obiektów niemieszkalnych zrealizowanych przed 1945 rokiem odbywać się może wyłącznie w oparciu o indywidualnie określone warunki zabudowy wydane przez właściwy organ d/s gospodarki przestrzennej i budownictwa, uwzględniające wartości architektoniczne tych obiektów.

## Rozdział 3

## Ustalenia szczegółowe

## § 9

- 1) 1 UK - Teren wraz z adaptowanym na cele sakralne obiektem koszarowym. Możliwość docelowej modernizacji obiektu wraz z niezbędnym zakresem rozbudowy.

Z uwagi na eksponowany charakter lokalizacji konieczność wyjątkowo starannego opracowania w oparciu o zindywidualizowane kryteria ustalone przez organ d/s gospodarki przestrzennej i budownictwa.

- 2) 2 MW - Adaptowany na cele mieszkalnictwa wielorodzinnego zespół koszarowy. Obowiązuje utrzymanie istniejącego charakteru architektonicznego obiektów, dopuszcza się możliwość adaptacji poddaszy na cele mieszkaniowe. Bezwzględny obowiązek utrzymania istniejącego starodrzewu (dopuszcza się wyłącznie zabiegi sanitarne).

- 3) 3 MW - Adaptowany zespół budownictwa wielorodzinnego. Dopuszcza się możliwość wprowadzenia usług nieuciążliwych w parterach budynków mieszkalnych. Bezwzględny obowiązek utrzymania istniejącego starodrzewu.

- 4) 4 EC - Istniejąca kotłownia do użytkowania.

- 5) 5 UG - adaptowany na cele usługowo - mieszkalne obiekt koszarowy. Możliwość wprowadzenia usług turystycznych (pensjonat). Dopuszcza się możliwość rozbudowy obiektu w kierunku zachodnim pod warunkiem utrzymania spójnego charakteru architektonicznego zespołu (utrzymanie kąta nachylenia połaci, rodzaju pokrycia, nawiązania materiałowego i detalu architektonicznego).

- 6) 6 UH - Istniejący obiekt handlowy do utrzymania, z możliwością jego rozbudowy i modernizacji. Możliwość ewentualnego wprowadzenia funkcji mieszkaniowej. Rozbudowa winna być realizowana w spójny architektonicznie sposób z budynkiem sąsiednim (5 UG).

- 7) 7 EC - Istniejący zespół zbiorników paliwa współdziałający z kotłownią.

- 8) 8 UT - Możliwość modernizacji i rozbudowy zespołu wg indywidualnie określonych warunków. Charakter rozwiązania spójny architektonicznie z zespołem kubaturowym (5 UG).

- 9) 9 NO - Projektowana przepompownia ścieków.

- 10) 10 ZP - Projektowana zieleni parkowa.



- 39) 40 UI - Projektowany, dyspozycyjny teren do zagospodarowania łącznie z zespołem oznaczonym w planie symbolem 35 UI.
- 40) 41 UI - Projektowany, dyspozycyjny teren na cele usługowe (preferowane funkcje dla tzw. inkubatora przedsiębiorczości).
- 41) 42 UI/K - Projektowany, dyspozycyjny teren na cele usługowe bądź funkcje uzupełniające, komunikacyjne typu - garaże zbiorowe z wykorzystaniem hangaru na warsztat obsługi zespołu.
- 42) 43 UI - Projektowany dyspozycyjny teren na cele usługowe.
- 43) 44a, 44b, 44c - Projektowany dyspozycyjny teren z możliwością wielostronnego wykorzystania, w tym czasowego.

Pożądane następujące funkcje:

- rezerwa dla bliżej nie określonych aktualnie potrzeb przyszłego lotniska turystyczno - usługowego,
- otwarte muzeum lotnictwa (wojskowego) przy wykorzystaniu naturalnej scenarii byłego lotniska wojskowego, wykorzystaniu hangarów itp.

Warunkiem - kompleksowe opracowanie obszaru bądź jego fragmentu przy uwzględnieniu zdecydowanego udziału w zagospodarowaniu zieleni,

- tereny dla celów turystyki specjalistycznej (obozy lotnicze), sporty paralotnicze itp.

44/45 K - Rezerwa terenu dla potrzeb obsługi parkingowej lotniska oraz zaplecza parkingowego dla obsługi plaży.

45/46 ZP - Tereny zieleni otwartej swobodnie kształtowanej krajobrazowo z przewagą zieleni średniej.

46/47 UH/UG/UI - Zespół obsługi plaży wymaga opracowania kompleksowego w oparciu o warunki zabudowy i zagospodarowania terenu określone indywidualnie przez organ d/s gospodarki przestrzennej i budownictwa.

## Rozdział 4

### Ustalenia w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej.

#### § 10

1. W zakresie obsługi komunikacyjnej obszaru obowiązują następujące ustalenia:

1) Utrzymanie dojazdu ul. Kresową (szlak zniszczonych mostów) wyłącznie dla ruchu osobowego.

Konieczność korekty dowiązania ul. Kresowej do drogi Nr 11 ze względów bezpieczeństwa ruchu.

2) Podstawowym dowiązaniem komunikacyjnym bez ograniczenia rodzaju ruchu jest droga wyprowadzona z osiedla w rejonie stacji kolejowej Bagicz. Posiada ona charakter ulicy zbiorczej obsługującej zespół zabudowy turystycznej wraz z lotniskiem turystyczno - usługowym.

3) Zabezpieczenie miejsc parkingowych rozwiązuje się następująco:

- a) w granicach poszczególnych zespołów mieszkaniowych,
- b) w ramach zorganizowanego zespołu parkingowego przy ul. Tarnopolskiej (§ 9 pkt 21),
- c) w ramach projektowanego zespołu garaży (§ 9 pkt 42).

4) Teren istniejącej bocznicy kolejowej stanowi rezerwę komunikacyjną pod usprawnienie i modyfikację podstawowego układu komunikacji kołowej.

2. W zakresie infrastruktury technicznej obowiązują następujące ustalenia:

1) W zakresie zaopatrzenia w wodę wykorzystuje się istniejące ujęcie wody (§ 9 pkt 26) i odpowiednio przystosowany istniejący układ sieci wodociągowej.

2) W zakresie odprowadzania ścieków wykorzystuje się odpowiednio zmodernizowany i rozbudowany układ sieci kanalizacyjnej włączony rurociągiem tłocznym do grupowego układu kanalizacji sanitarnej.

Wyłącza się z użytkowania niesprawną oczyszczalnię ścieków.

3) W zakresie odprowadzania ścieków deszczowych wymagana jest pełna rekonstrukcja sieci połączona z oczyszczeniem wstępnym ścieków deszczowych przed wprowadzeniem do odbiornika.

4) W zakresie zaopatrzenia w ciepło wykorzystuje się zmodernizowaną kotłownię olejową wraz z wybudowanym systemem zasilającym wszystkich użytkowników budynków mieszkalnych.

Zabudowa usługowo - produkcyjna wymaga indywidualnych rozwiązań przy zastosowaniu czynnika grzewczego - olejowego.

5) Projektuje się docelowo zaopatrzenie osiedla w gaz ziemny. Istniejący układ komunikacyjny i wynikające z niego rezerwy terenowe w przekrojach poprzecznych ulic zezwalają na swobodne projektowanie sieci gazowej.

## Rozdział 5

### Przepisy końcowe

#### § 11

Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Zarządowi Miasta Kołobrzegu.

#### § 12

Zgodnie z art. 10 ust. 3, art. 36 ust. 3 ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym ustala się jednorazową opłatę od wzrostu wartości nieruchomości następująco:

1) dla terenów inwestycji komunalnych związanych z ochroną środowiska (oczyszczalnie, przepompownie, wysypiska) oraz komunikacji - 0 %

2) dla terenów zieleni izolacyjnej, parkowej - 0 %

3) dla terenów realizacji i rozbudowy budownictwa mieszkaniowego i towarzyszącego - 5 %

4) dla terenów realizacji komercyjnych inwestycji turystycznych - 10 %

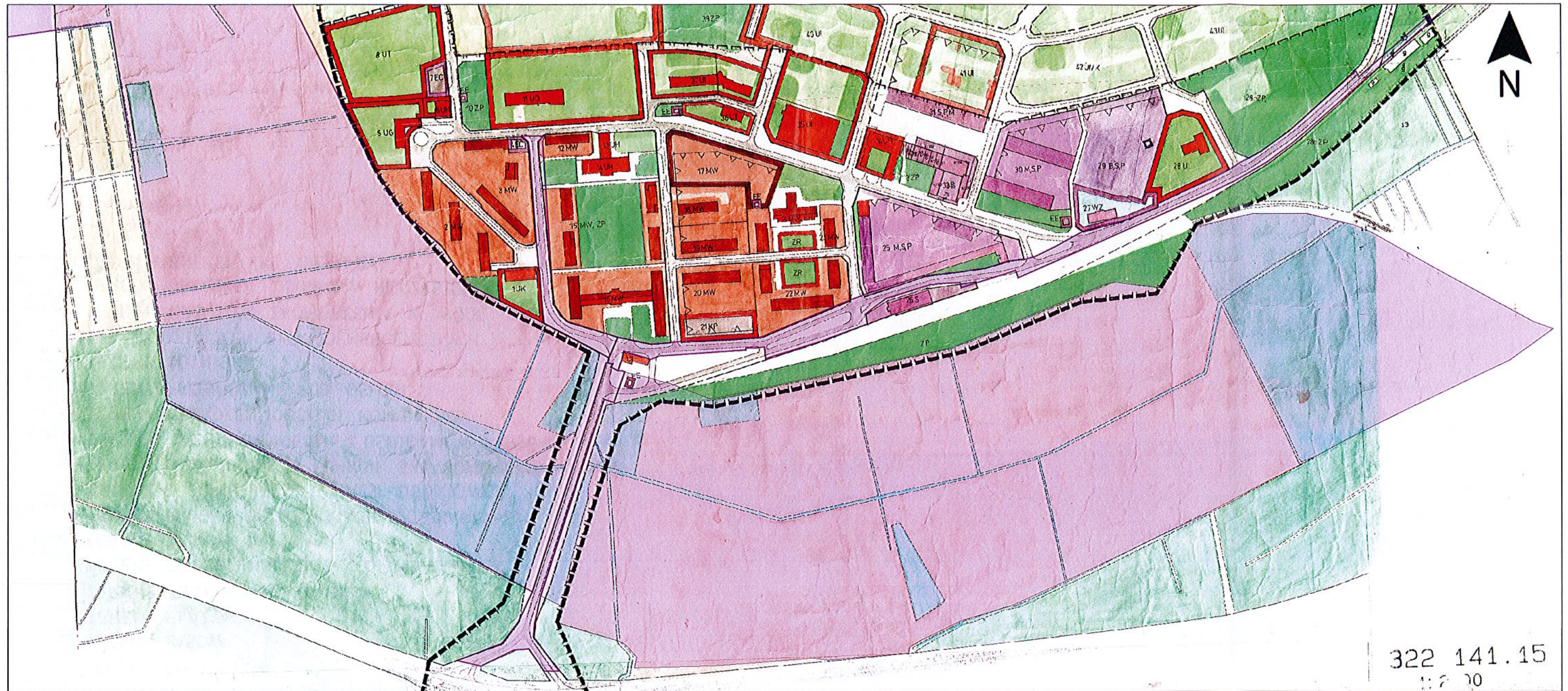
STWIERDZAM ZGODNOŚĆ  
Z ORYGINAŁEM

URZĄD MIASTA KOŁOBZEGU  
WYDZIAŁ  
URBANISTYKI I ARCHITEKTURY

Wydział Urbanistyki i Architektury  
mgr Malgorzata Lupa

DATA 2020-03-09





322 141.15  
1:5000

STWIERDZAM ZGODNOŚĆ  
Z ORYGINAŁEM

DATA 2020-03-09

URZĄD MIASTA KOŁOBRZEG  
WYDZIAŁ  
URBANISTYKI I ARCHITEKTURY

PODINSPEKTOR  
Wydziału Urbanistyki i Architektury  
*mgr Małgorzata Lepa*



## Legenda:

### Plany miejscowe

	GRANICE GMINY
	GRANICE OPRACOWANIA / GRANICE OBECNEGO ZAINWESTOWANIA
	TERENY WÓD OTWARTYCH
	TERENY NIEUŻYTKÓW
	TERENY LASÓW
	TERENY PLAŻY
	TERENY ZIELENI WYDMOWEJ
	TERENY ZIELENI NISKIEJ -ZAGOSPODAROWANEJ
	TERENY ZIELENI PARKOWEJ
	TERENY O DOMINUJĄCEJ FUNKCJI MIESZKANIOWEJ
	TERENY O DOMINUJĄCEJ FUNKCJI USŁUGOWEJ
	TERENY O DOMINUJĄCEJ FUNKCJI SKŁADOWO-MAGAZYNOWEJ
	TERENY ZABUDOWY MIESZK. Z USŁUGAMI W PARTERZE
	TERENY URZĄDZEŃ OBSŁUGI KOMUNIKACJI
	TERENY PRZEWIDZIANE POD USŁUGI
	TERENY LOTNISKA
	TERENY URZĄDZEŃ ELEKTROENERGETYCZNYCH
	TERENY URZĄDZEŃ ZAOPATRZENIA W WODĘ
	TERENY URZĄDZEŃ USUWANIA NIECZYSTOŚCI
	TERENY ENERGETYKI CIEPLNEJ

STWIERDZAM ZGODNOŚĆ  
Z ORYGINAŁEM

DATA .....2020-03-04.....

URZĄD MIASTA KOŁOBRZEG  
WYDZIAŁ  
URBANISTYKI I ARCHITEKTURY

PODINSPEKTOR  
Wydziału Urbanistyki i Architektury

*mgr Małgorzata Lepa*