

PLAN OGÓLNY GMINY KOŁOBRZEG



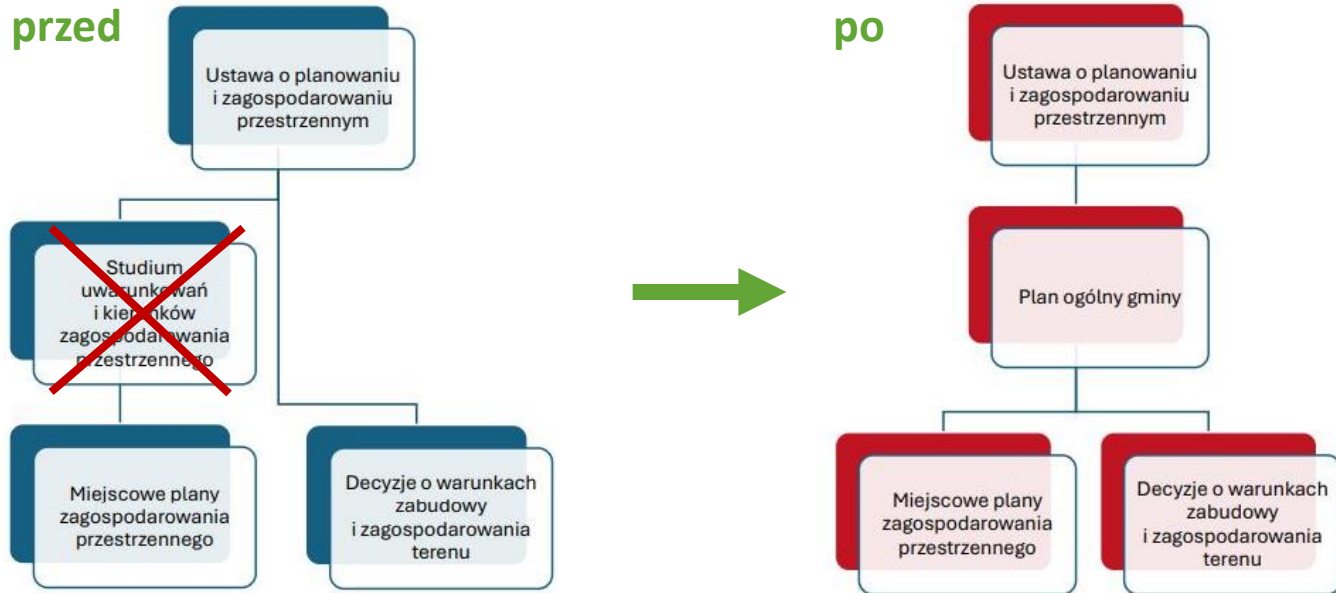
12.08.2026 r.

**Spotkanie otwarte w ramach konsultacji społecznych
– prezentacja rozwiązań projektu planu ogólnego**

Reforma planowania przestrzennego

wprowadzona ustawą z dnia 07 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688).

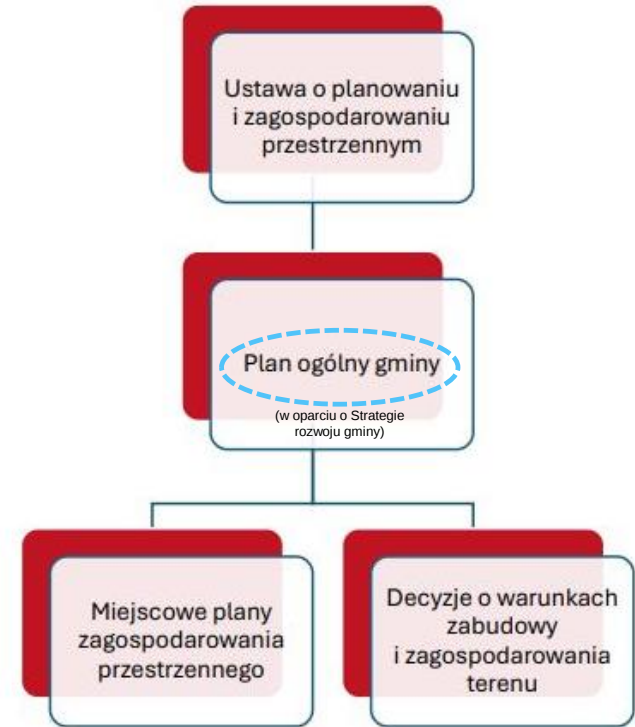
System planowania przestrzennego na poziomie lokalnym:



Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego zostaje zastąpione przez **Plan ogólny gminy** oraz **Strategię rozwoju gminy**.

Plan ogólny gminy

- ❖ uchwalany obowiązkowo przez radę gminy – termin do 31 sierpnia 2026 r.
(równy z utratą mocy studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania gminy),
- ❖ akt prawa miejscowego, uchwalany dla obszaru całej gminy, z wyłączeniem terenów zamkniętych innych niż ustalane przez ministra właściwego do spraw transportu (art. 13a ust. 1 upzp),
- ❖ wiążący w odniesieniu do planów miejscowych i stanowiący podstawę do wydawania decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu
- ❖ nie wpływa bezpośrednio na inne decyzje administracyjne, w tym pozwolenie na budowę lub zgłoszenia budowy (nie stanowi podstawy do sprzeciwu),
- ❖ nie rodzi skutków finansowych,
- ❖ sporządzany jest wyłącznie w formie danych przestrzennych.



Sposób uwzględnienia uwarunkowań w planie ogólnym gminy Kołobrzeg

1. Ustalenia planu zagospodarowania przestrzennego województwa,
2. Polityka przestrzenna gminy określona w strategii rozwoju gminy,
3. Uwarunkowania, o których mowa w art. 13 b pkt 3 ustawy o pizp,
4. Rozmieszczenie istniejących i planowanych obiektów infrastruktury społecznej, transportowej i technicznej wraz z obowiązującymi dla nich ograniczeniami w zagospodarowaniu,
5. Rekomendacje i wnioski zawarte w audycie krajobrazowym oraz krajobrazy priorytetowe,
6. Opracowanie ekofizjograficzne w zakresie wymagań, o których mowa w art. 72 ust. 1–3 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. – Prawo ochrony środowiska,
7. Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową w gminie.

Uwarunkowanie: Ustalenia planu zagospodarowania przestrzennego województwa

ŚRODOWISKO I KRAJOBRAZ

- korytarze ekologiczne i zieleń między jednostkami osadniczymi
- ograniczenie trwałego zainwestowania: tereny $< 2,5$ m n.p.m. i zaplecze klifów < 200 m

OSADNICTWO I ŁĄD PRZESTRZENNY

- usługi podstawowe w ośrodkach lokalnych
- planowanie zintegrowane i przeciwdziałanie niekontrolowanej suburbanizacji

DZIEDZICTWO I PAS NADMORSKI

- ochrona układów historycznych, sylwet miejscowości i tradycji budowlanej
- OKK Dolina Parsęty i Zachodniopomorski Pas Nadmorski; PK Kołobrzeg–Budzistowo i Sarbia

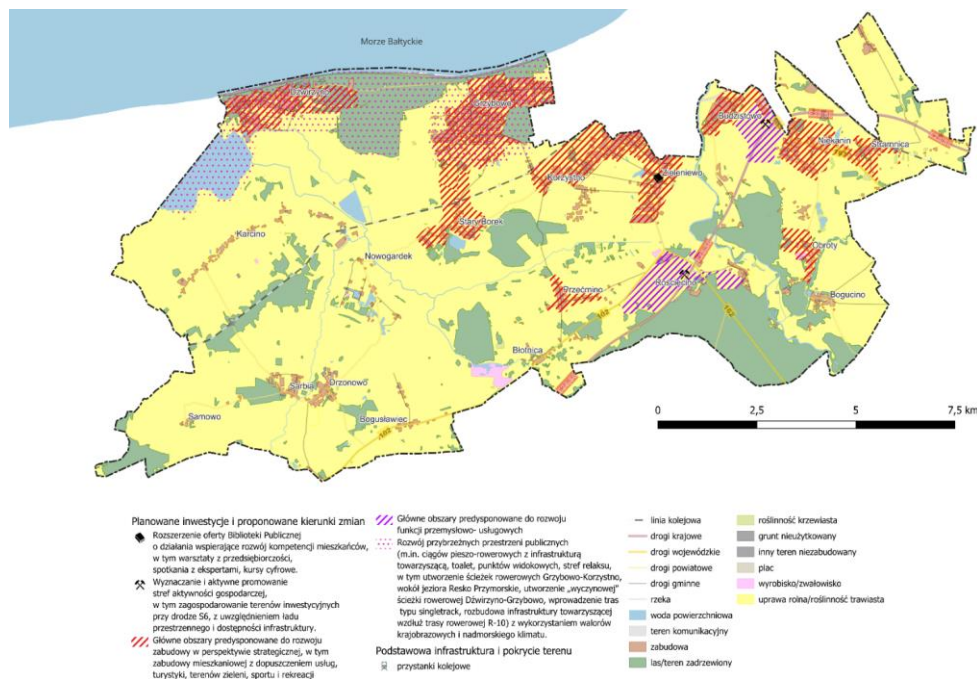
TRANSPORT I INFRASTRUKTURA

- DW 102, DW 163 oraz linie kolejowe 402 i 404
- Trasa Nadmorska, centrum przesiadkowe w Grzybowie, OZE i linie WN 110 kV

Polityka przestrzenna w Strategii rozwoju gminy Kołobrzeg

Model struktury funkcjonalno-przestrzennej pokazuje, jak gmina chce porządkować rozwój:

- ◆ strefa nadmorska: turystyka i rekreacja z poszanowaniem krajobrazu
- ◆ strefa podmiejska: mieszkania i usługi przy istniejących miejscowościach
- ◆ strefa aktywności gospodarczej: tereny przy głównych trasach, zwłaszcza przy drodze S6
- ◆ strefa rolniczo-przyrodnicza: zachowanie terenów otwartych i funkcji przyrodniczych

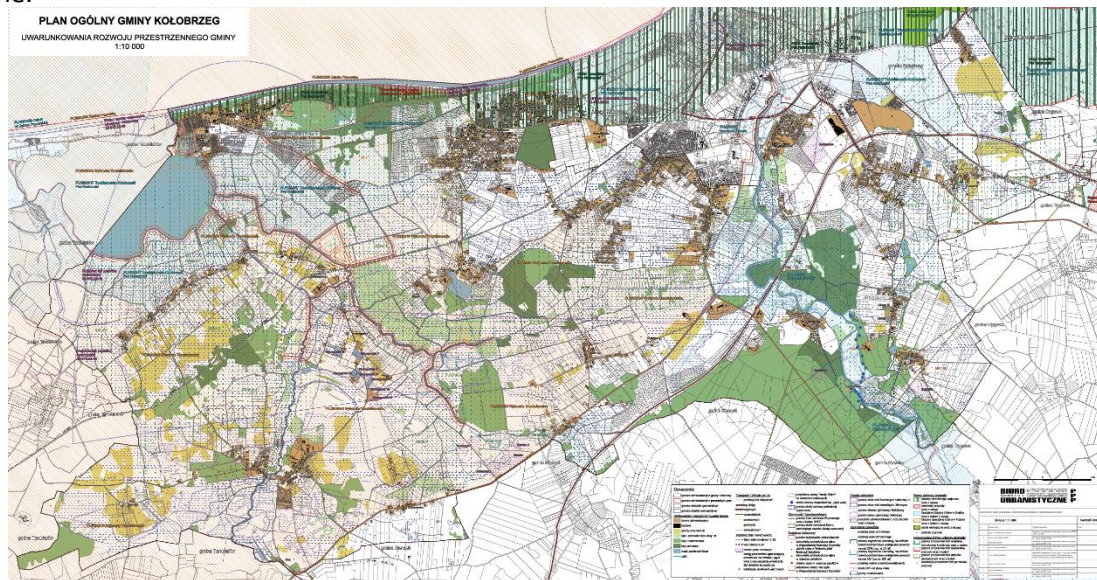


Model struktury funkcjonalno-przestrzennej Gminy Kołobrzeg
Źródło: Strategia Rozwoju Gminy Kołobrzeg na lata 2026–2035

Uwarunkowania, o których mowa w art. 13b pkt 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

Ustalenia planu ogólnego uwzględniają uwarunkowania rozwoju przestrzennego gminy znajdujące się na obszarze gminy Kołobrzeg:

- a) formy ochrony przyrody oraz ich otuliny,
- b) obszary szczególnego zagrożenia powodzią, wały przeciwpowodziowe oraz pasy o szerokości 50 m od stopy wału,
- c) obszary gruntów zmeliorowanych,
- d) strefy ochronne ujęć wody,
- e) udokumentowane złoża kopalin, kompleksy podziemnego składowania dwutlenku węgla i podziemne bezzbiornikowe magazyny substancji,
- f) zabytki objęte formami ochrony, o których mowa w ustawie o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami, ujęte w Wojewódzkiej Ewidencji Zabytków lub Gminnej Ewidencji Zabytków oraz dobra kultury współczesnej,
- g) tereny zamknięte i ich strefy ochronne,
- h) obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji,
- i) grunty rolne stanowiące użytki rolne klas I–III oraz grunty leśne.



Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową

Prognoza demograficzna

Rok	2024	2043	M ₂₀ (2043 + 5%)
Liczba ludności	11 423	12 091	12 696

Według prognozy GUS liczba mieszkańców do 2043 r. wyniesie **12 091 osób**, a po powiększeniu o 5%: **12 696 osób** (M₂₀).

Parametry mieszkaniowe i wynik obliczeń

Parametr	PUM ₀	P ₂₀	ZAP
Wartość	558 386 m ²	67,1 m ² /os.	4 374 os.

Prognozowane zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową wynosi **4 374 osoby**.

Wzór: $ZAP = M_{20} - PUM_0 / P_{20}$

Chłonność terenów mieszkaniowych

Chłonność terenów niezabudowanych w strefach mieszkaniowych:

23 741 osób

Bilans wskazuje znaczną nadwyżkę chłonności terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową względem prognozowanego zapotrzebowania. **Strefy SW, SJ i SZ** wyznacza się w oparciu o ustalenia mpzp, obszary uzupełnienia zabudowy oraz model struktury funkcjonalno-przestrzennej.

**Stanowi to ok.
543%
zapotrzebowania**

Ustalenia planu ogólnego gminy Kołobrzeg– strefy planistyczne, profile funkcjonalne

Zgodnie z załącznikiem nr 1 do rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 22 listopada 2024 r. zmieniającego rozporządzenie w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów (Dz.U. 2024 poz. 1775).

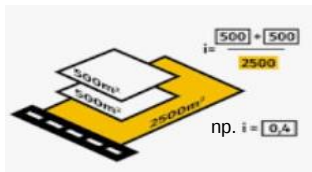
Charakterystyka stref planistycznych					
Lp.	Symbol	Nazwa strefy planistycznej	Profil funkcjonalny strefy planistycznej		Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej [%]
			podstawowy	dodatkowy	
1.	SW	strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną	teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren handlu wielkopowierzchniowego, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	30
2.	SJ	strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodziną	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	30
3.	SZ	strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową	teren zabudowy zagrodowej, teren produkcji w gospodarstwach rolnych, teren akwakultury i obsługi rybactwa, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren wielkotowarowej produkcji rolnej, teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren biogazowni, teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	30
4.	SU	strefa usługowa	teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren składów i magazynów, teren elektrowni słonecznej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	30
5.	SH	strefa handlu wielkopowierzchniowego	teren handlu wielkopowierzchniowego, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren usług, teren składów i magazynów, teren elektrowni słonecznej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	30
6.	SP	strefa gospodarcza	teren produkcji, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	20

Ustalenia planu ogólnego gminy Kołobrzeg – strefy planistyczne, profile funkcjonalne

Charakterystyka stref planistycznych					
Lp.	Symbol	Nazwa strefy planistycznej	Profil funkcjonalny strefy planistycznej		Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej [%]
			podstawowy	dodatkowy	
7.	SR	strefa produkcji rolniczej	teren produkcji w gospodarstwach rolnych, teren wielkotowarowej produkcji rolnej, teren akwakultury i obsługi rybactwa, teren komunikacji, teren infrastruktury technicznej	Teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren biogazowni, teren elektrowni słonecznej, teren elektrowni wiatrowej, teren elektrowni wodnej, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	30
8.	SI	strefa infrastrukturalna	teren infrastruktury technicznej, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych	teren usług, teren produkcji, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	20
9.	SN	strefa zieleni i rekreacji	teren zieleni urządzonej, teren plaży, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren usług sportu i rekreacji, teren usług kultury i rozrywki, teren usług handlu detalicznego, teren usług gastronomii, teren usług turystyki, teren usług nauki, teren usług edukacji, teren usług zdrowia i pomocy społecznej, teren ogrodów działkowych, teren zieleni naturalnej, teren lasu	50
10.	SC	strefa cmentarzy	teren cmentarza, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren usług kultu religijnego, teren usług handlu detalicznego, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	30
11.	SO	strefa otwarta	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren lasu, teren zieleni naturalnej, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren elektrowni wiatrowej, teren elektrowni słonecznej, teren elektrowni geotermalnej, teren elektrowni wodnej, teren biogazowni, teren zieleni urządzonej	-
12.	SK	strefa komunikacyjna	teren autostrady, teren drogi ekspresowej, teren drogi głównej ruchu przyspieszonego, teren drogi głównej, teren komunikacji kolejowej i szynowej, teren komunikacji kolei linowej, teren komunikacji wodnej, teren komunikacji lotniczej, teren obsługi komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren drogi zbiorczej, teren usług handlu detalicznego, teren usług gastronomii, teren usług turystyki, teren zieleni urządzonej, teren lasu, teren zieleni naturalnej, teren wód	-

Ustalenia planu ogólnego – wskaźniki, obszar uzupełnień zabudowy

Gminne standardy urbanistyczne ustalane w planie ogólnym dla stref planistycznych:



maksymalna
nadziemna
intensywność
zabudowy



maksymalny
udział powierzchni
zabudowy



maksymalna wysokość
zabudowy



minimalny udział
powierzchni
biologicznej

Obszar uzupełnienia zabudowy (OUZ)

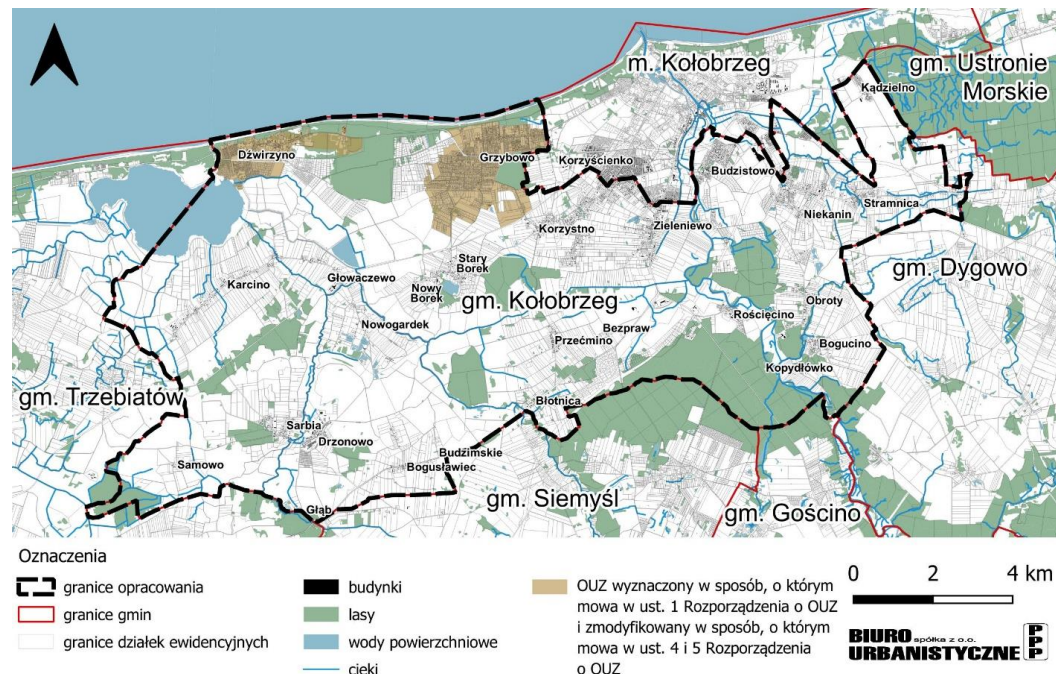
Obszary uzupełnienia zabudowy wyznacza się w celu wskazania terenów, na których po uchwaleniu POG będzie możliwe określenie sposobów zagospodarowania i warunków zabudowy terenu w drodze wydania decyzji o warunkach zabudowy. W związku z czym na obszarach, gdzie obowiązują miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego nie wyznaczono OUZ.

OUZ może zostać wyznaczony tam, gdzie istnieje zgrupowanie minimum **5 budynków** (określonych kodem), których obrys mieści się w odległości **nie większej niż 100 m**. Na użytkach rolnych klas I–III wyłącznie na obszarach położonych w odległości **nie większej niż 50 m od** granicy pasa drogowego **drogi publicznej** w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (Dz. U. z 2024 r. poz. 320), z wyłączeniem dróg ekspresowych i autostrad - *Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 2 maja 2024 r. w sprawie sposobu wyznaczania obszaru uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym gminy (Dz.U. 2024 poz. 729).*

Obszary uzupełnienia zabudowy

Po co są wyznaczane?

- ❖ pokazują, gdzie po uchwaleniu planu ogólnego będzie można wydawać decyzje o warunkach zabudowy
- ❖ nie są automatyczną zgodą na budowę – każda sprawa nadal wymaga osobnego postępowania
- ❖ w gminie Kołobrzeg wyznaczono je zgodnie z przepisami oraz lokalną polityką przestrzenną
- ❖ szczególne znaczenie miały miejscowości Grzybowo i Dźwirzyno, dla których ważne jest zachowanie ciągłości narzędzi planistycznych

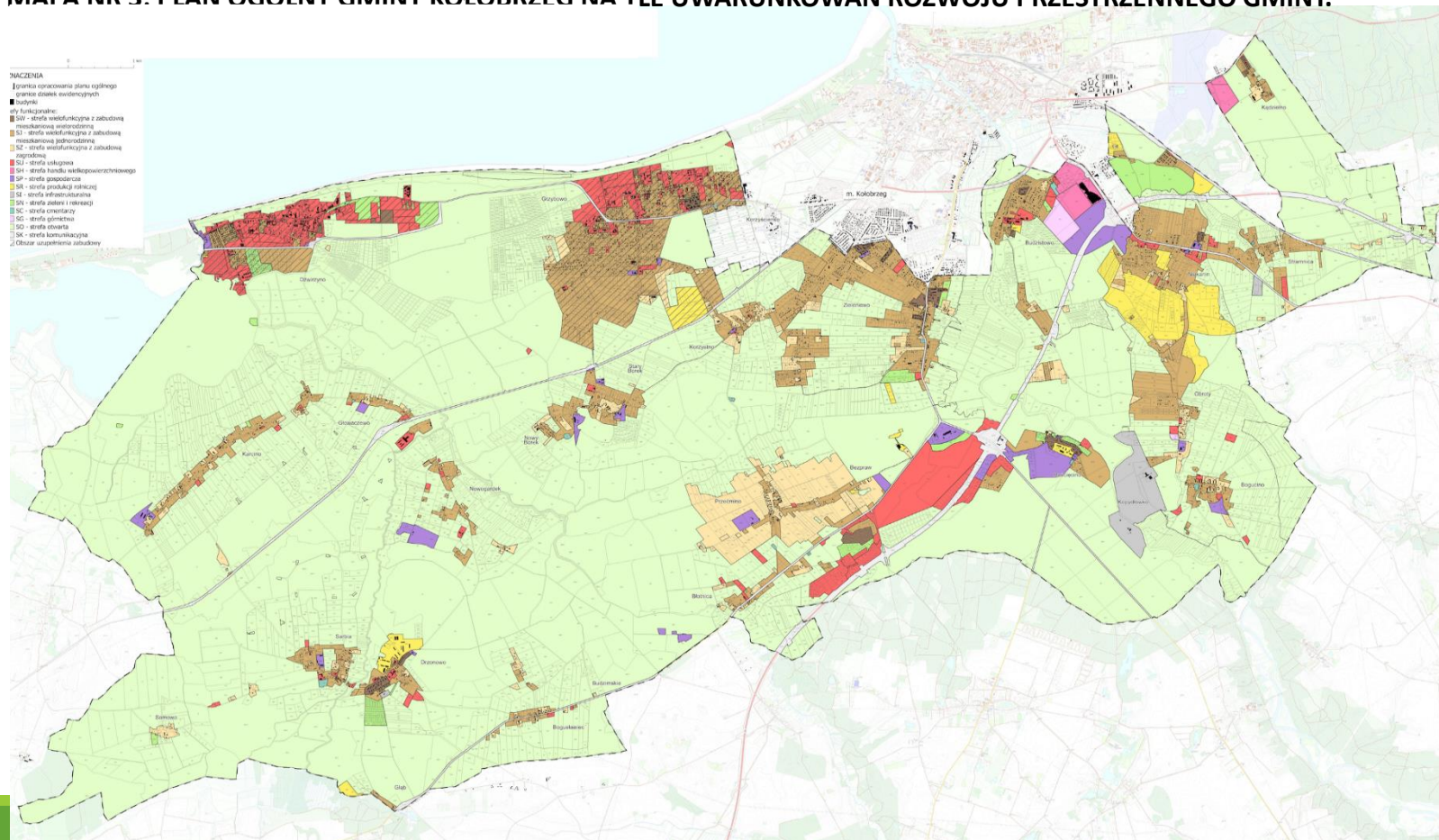


Załącznik do Uchwały w sprawie uchwalenia POG stanowi **zbiór danych przestrzennych**.
Wraz z projektem planu ogólnego sporządza się uzasadnienie składające się z **części tekstowej**
i graficznej, która składa się z trzech map:

MAPA NR 1: UWARUNKOWANIA ROZWOJU PRZESTRZENNEGO GMINY KOŁOBRZEG;

MAPA NR 2: PLAN OGÓLNY GMINY KOŁOBRZEG;

MAPA NR 3: PLAN OGÓLNY GMINY KOŁOBRZEG NA TŁE UWARUNKOWAŃ ROZWOJU PRZESTRZENNEGO GMINY.



Przeglądarka danych planistycznych:

https://aplikacje.gov.pl/app/gov_xml_validator/

Wyświetl i sprawdź dane planistyczne

🔔 * Pole jest obowiązkowe

Gdy dodasz plik aktu planowania przestrzennego (APP), możesz wyświetlić i sprawdzić dane planistyczne, które dotyczą:

- * planu zagospodarowania przestrzennego województwa (PZPW),
- * studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego (SUIKZP),
- * miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (MPZP),
- * miejscowego planu rewitalizacji (MPR),
- * miejscowego planu odbudowy (MPO),
- * planu ogólnego gminy (POG).

Jeśli dane w pliku są zgodne ze schematem aplikacyjnym, możesz zobaczyć zawartość pliku na podglądzie mapowym, pobrać podgląd w pliku PDF i raport poprawności w pliku TXT. Jeśli plik jest niezgodny ze schematem aplikacyjnym, możesz pobrać tylko raport o błędach w pliku TXT.

Obsługiwane są pliki, które zawierają:

- * pojedynczy akt planowania przestrzennego,
- * zbiór aktów planowania przestrzennego,
- * metadane opisujące zbiór danych aktu planowania przestrzennego.

Dodaj plik, który chcesz sprawdzić lub podejrzeć. Możesz dodać niepodpisane pliki GML, XML oraz podpisane XML. *

Przeciągnij i upuść plik na to pole albo załaduj z dysku

DODAJ PLIK

Dopuszczalne formaty pliku: gml, xml

Maksymalny rozmiar: 100,00 MB

Maksymalna liczba plików: 1

Konsultacje społeczne

dotyczące projektu planu ogólnego gminy Kołobrzeg wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, odbywają się w terminie **od dnia 3 sierpnia 2026 roku do dnia 30 sierpnia 2026 roku** i obejmą:

- I. zbieranie uwag do projektu planu i prognozy oddziaływania na środowisko w terminie **od dnia 3 sierpnia 2026 roku do dnia 30 sierpnia 2026 roku**,
- II. spotkanie otwarte, poprzedzone prezentacją rozwiązań projektu planu ogólnego, które odbędzie się w dniu **12 sierpnia 2026 roku w Urzędzie Gminy** o godz. 15:00.
- III. dyżur projektanta, który odbędzie się w dniu **19 sierpnia 2026 roku w Urzędzie Gminy** od godz. 15:00.

Uwagi należy składać **na piśmie utrwalonym w postaci papierowej lub elektronicznej**, w tym za pomocą **środków komunikacji elektronicznej**, w szczególności **poczty elektronicznej**, na formularzu w postaci papierowej lub w formie dokumentu elektronicznego na adres: **Urząd Gminy Kołobrzeg**, lub za pomocą elektronicznej skrzynki podawczej, znajdującej się na stronie Biuletynu Informacji Publicznej **Urzędu Gminy Kołobrzeg oraz poczty elektronicznej**.

Uwagi należy składać za pomocą **formularza** pisma dotyczącego aktu planowania przestrzennego