

UCHWAŁA NR
RADY MIASTA KOŁOBRZEG
z dnia 2026 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
części obszaru miasta Kołobrzeg położonego pomiędzy ul. Marchewkową,
ul. B. Krzywoustego a wschodnią granicą administracyjną miasta Kołobrzeg**

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 oraz z 2026 r. poz. 252) oraz art. 20 ust. 1 i art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130, z późn. zm.¹⁾) uchwala się, co następuje:

§ 1. Zgodnie z uchwałą Nr VI/77/24 Rady Miasta Kołobrzeg z dnia 18 września 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obszaru miasta Kołobrzeg położonego pomiędzy ul. Marchewkową, ul. B. Krzywoustego a wschodnią granicą administracyjną miasta Kołobrzeg, 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,

¹⁾Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2024 r. poz. 1907 i 1940, z 2025 r. poz. 527, 680, 1688 i 1847 oraz z 2026 r. poz. 24.

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 położonego pomiędzy ul. Marchewkową, ul. B. Krzywoustego a wschodnią granicą administracyjną miasta Kołobrzeg, o powierzchni ok. 25,6317 ha, oznaczonego na rysunku planu, zwany dalej "planem".

§ 2. Integralnymi częściami 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.

§ 3. 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) symbole literowe lub cyfrowo-literowe terenów;

2. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są ustaleniami wynikającymi z przepisów odrębnych:

- 1) strefa przyległa do drogi krajowej głównej ruchu przyspieszonego;
- 2) granice strefy kontrolowanej gazociągu wysokiego ciśnienia.

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

§ 4. 1. Ilekroć 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, z zastrzeżeniem § 6 ust. 1 pkt 1 lit. a tiret drugie;

- 3) teren – należy przez to rozumieć wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi fragment obszaru planu oznaczony symbolem literowym lub cyfrowo-literowym, dla którego ustalono przeznaczenie i określono zasady jego zagospodarowania;
- 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) usługi nieuciążliwe - należy przez to rozumieć usługi i obiekty, które nie są zaliczane do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko;
- 6) usługi uciążliwe - należy przez to rozumieć usługi i obiekty zaliczane do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem obiektów infrastruktury technicznej i komunikacyjnej;
- 7) usługi – należy przez to rozumieć działalność nieprodukcyjną, której celem jest zaspokojenie potrzeb ludności, z wykluczeniem usług związanych z gospodarowaniem odpadami, obiektów handlowych o powierzchni użytkownika większej niż 400 m², usług uciążliwych oraz stacji paliw, jeżeli ustalenia dla terenu nie stanowią inaczej.

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

§ 5. Niniejszy plan wyznacza następujące granice terenów inwestycji celu publicznego:

- 1) o znaczeniu ponadlokalnym pokrywające się z granicami - liniami rozgraniczającymi terenów komunikacji drogowej publicznej klasy głównej ruchu przyspieszonego (**KDR**);
- 2) o znaczeniu lokalnym pokrywające się z granicami - liniami rozgraniczającymi terenów komunikacji drogowej publicznej klasy lokalnej (**KDL**) oraz klasy dojazdowej (**KDD**).

§ 6. 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 strefy:
 - „B” ochrony uzdrowskiej Uzdrowska Kołobrzeg,
 - przyległej do drogi krajowej głównej ruchu przyspieszonego, wyznaczonej zgodnie z rysunkiem planu, o szerokości 10,0 m od granicy pasa drogowego tej drogi;

b) lokalizowanie obiektów budowlanych i tymczasowych obiektów budowlanych zgodnie z liniami zabudowy wyznaczonymi na rysunku planu,

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,

- miejsc do parkowania w granicach działki budowlanej, na jej powierzchni i/lub w garażu, w tym podziemnym, w łącznej liczbie nie mniejszej niż:

-- dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej:

--- 2 miejsca do parkowania na każdy lokal mieszkalny,

--- 1 miejsce do parkowania na każdą jednostkę mieszkalną w przypadku świadczenia usług wynajmu pokoi,

--- 1 miejsce do parkowania na każde rozpoczęte 50 m² lokalu użytkowego, w tym 1 miejsce do parkowania przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową,

-- dla terenów usług:

--- 3 miejsca do parkowania na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni użytkowej obiektu dla biur i usług, w tym administracji,

--- 2 miejsca do parkowania na każde rozpoczęte 5 miejsc konsumpcyjnych dla obiektów gastronomii,

-- dla terenu stacji paliw płynnych:

--- 1 miejsce do parkowania na 2 dystrybutory,

--- 2 miejsca do parkowania na każde stanowisko naprawcze,

-- 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) zakazuje się:

a) lokalizowania:

- napowietrznych sieci infrastruktury technicznej,

- przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego dopuszczonych planem,

- 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, z zastrzeżeniem pkt 3 lit. b tiret trzecie,
 - barakowozów, obiektów kontenerowych niezwiązanych z infrastrukturą techniczną, blaszanych budynków garażowych, gospodarczych, garażowo-gospodarczych i gospodarczo-garażowych,
 - 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, urządzenia i użytkowania terenów;
- 3) dopuszcza się:
- a) dla budynków i obiektów istniejących w dniu wejścia w życie niniejszej uchwały zlokalizowanych poza wyznaczonymi na rysunku planu liniami zabudowy lub o parametrach niezgodnych aniżeli ustalone dla danego terenu, wyłącznie ich modernizację, remont i przebudowę,
- b) lokalizację:
- sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
 - ciągów pieszych, rowerowych lub pieszo-rowerowych oraz dojść i dojazdów,
 - totemów i pylonów reklamowych o wysokości do 20 m na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami U, UG i INS,
- 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.

2. Na terenach, na których zgodnie z ustaleniami planu 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. Obowiązek przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko, o którym mowa w ust. 1 pkt 3 lit. c, nie dotyczy inwestycji celu publicznego.

§ 7. 1. Ustala się następujące szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości, a także wydzielania nowych działek budowlanych:

1) powierzchnie nowo wydzielanych działek nie mniejsze niż:

- a) 2000 m² dla usług,
- b) 650 m² dla wolnostojącej zabudowy mieszkalnej jednorodzinnej,
- c) 350 m² dla bliźniaczej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- d) 250 m² dla szeregowej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

2) szerokości frontów nowo wydzielanych działek nie mniejsze niż:

- a) 20,0 m dla usług,
- b) 16,0 m dla wolnostojącej zabudowy mieszkalnej jednorodzinnej,
- c) 9,0 m dla bliźniaczej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- d) 7,0 m dla szeregowej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

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

2. 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.

§ 8. 1. Na obszarze objętym planem przewiduje się modernizację, rozbudowę i budowę systemów infrastruktury technicznej w zakresie należącym do zadań własnych gminy.

2. W zakresie systemu komunikacji dopuszcza się:

1) rozbudowę, przebudowę i remont:

- a) dróg publicznych klasy głównej ruchu przyspieszonego wyznaczonych na rysunku planu jako tereny **1KDR** i **2KDR**,
- b) drogi publicznej klasy drogi lokalnej ul. Bolesława Krzywoustego wyznaczonej na rysunku planu jako teren 1KDL,
- c) dróg publicznych klasy dróg dojazdowych ulic Marchewkowej i Stańczyka wyznaczonych na rysunku planu odpowiednio jako tereny **1KDD** i **2KDD**;

2) zmiany klas technicznych dróg publicznych obowiązujących w dniu wejścia w życie niniejszego planu w skutek zmian kategorii tych dróg;

3) budowę, rozbudowę, przebudowę i remont dróg wewnętrznych, pieszych, pieszo-rowerowych i rowerowych na wszystkich terenach nie będących drogami;

4) w liniach rozgraniczających dróg publicznych, wewnętrznych, pieszych, pieszo-rowerowych i rowerowych:

a) obiekty i urządzenia wyposażenia technicznego tych dróg,

b) infrastrukturę techniczną niezwiązaną z tymi drogami.

3. W zakresie systemu zaopatrzenia w wodę:

1) nakazuje się:

a) 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:

- socjalno-bytowe poprzez jej przebudowę i rozbudowę o średnicach nie mniejszych niż DN 100,

- przeciwpożarowe poprzez hydranty uliczne zapewniające wydajność i ciśnienie wody przewidziane przepisami odrębnymi z zakresu ochrony przeciwpożarowej,

b) sieci wodociągowe prowadzić w liniach rozgraniczających dróg, poza jezdniami;

2) dopuszcza się prowadzenie sieci wodociągowych poza liniami rozgraniczającymi dróg.

4. W zakresie systemu odprowadzenia ścieków:

1) nakazuje się:

a) 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,

- DN 63 dla rurociągów tłocznych,

b) sieci kanalizacji sanitarnej prowadzić w liniach rozgraniczających dróg, poza jezdniami;

2) dopuszcza się:

a) prowadzenie sieci kanalizacyjnych poza liniami rozgraniczającymi dróg,

b) lokalizację przepompowni ścieków na każdym terenie w sposób niekolidujący z innymi ustaleniami planu i przepisami odrębnymi z zakresu ochrony środowiska i prawa budowlanego.

5. 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,
- d) sieci kanalizacji deszczowej prowadzić w liniach rozgraniczających dróg, poza jezdniami;

2) dopuszcza się:

- a) zagospodarowanie wód opadowych niewymagających oczyszczania w granicach własnego terenu do nawadniania zieleni, tworzenia ogrodów deszczowych, niecek retencyjnych oraz do innych potrzeb gospodarczych,
- b) prowadzenie sieci kanalizacji deszczowej poza liniami rozgraniczającymi dróg.

6. W zakresie systemu zaopatrzenia w energię elektryczną:

1) nakazuje się:

- a) 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,
- b) sieci elektroenergetyczne prowadzić w liniach rozgraniczających dróg, poza jezdniami;

2) dopuszcza się:

- a) prowadzenie sieci elektroenergetycznych poza liniami rozgraniczającymi dróg,
- b) lokalizowanie stacji elektroenergetycznych na każdym terenie w sposób niekolidujący z innymi ustaleniami planu i przepisami odrębnymi z zakresu prawa budowlanego;

3) dla projektowanych sieci elektroenergetycznych obowiązują pasy ochronne o szerokości:

- a) 3,0 m dla linii kablowych SN – po 1,5 m od osi kabla,

- b) 2,0 m dla linii kablowych nn – po 1,0 m od osi kabla;
- 4) w pasach ochronnych, o których mowa w pkt 3, obowiązują ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenu zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa energetycznego.

7. W zakresie systemu zaopatrzenia w gaz:

1) nakazuje się:

a) zaopatrzenie do celów bytowych, grzewczych, technologicznych z sieci gazowej, poprzez jej przebudowę i rozbudowę o średnicach nie mniejszych niż DN 63,

b) sieci gazowe prowadzić w liniach rozgraniczających dróg, poza jezdniami,

c) wyznaczenie stref kontrolowanych wzdłuż projektowanych gazociągów o szerokości zgodnej z przepisami odrębnymi z zakresu prawa budowlanego, w których obowiązują ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenu, w szczególności zakazane jest wznoszenie obiektów budowlanych, urządzenie stałych składów i magazynów oraz podejmowanie działań mogących spowodować uszkodzenie gazociągu;

2) ustala się dla gazociągu wysokiego ciśnienia strefę kontrolowaną o szerokości 40,0 m (po 20,0 m od osi przewodu), w której zakazuje się wznoszenia obiektów budowlanych, sadzenia drzew oraz podejmowania działań mogących spowodować uszkodzenia gazociągu podczas jego użytkowania. W przypadku przeniesienia lub likwidacji istniejącego gazociągu, strefa kontrolowana ulega likwidacji;

3) dopuszcza się prowadzenie sieci gazowych poza liniami rozgraniczającymi dróg.

8. W zakresie systemu zaopatrzenia w ciepło:

1) nakazuje się:

a) 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,

b) sieć ciepłowniczą prowadzić w liniach rozgraniczających dróg, poza jezdniami;

2) dopuszcza się:

a) prowadzenie sieci ciepłowniczej poza liniami rozgraniczającymi dróg,

b) realizację systemów grzewczych wykorzystujących odnawialne źródła energii.

9. W zakresie infrastruktury telekomunikacyjnej:

1) nakazuje się:

- a) przyłączenie do istniejących i projektowanych sieci lub bezprzewodowych systemów telekomunikacyjnych,
- b) sieci kablowe prowadzić w liniach rozgraniczających dróg, poza jezdniami, wyłącznie w kanałach technologicznych;

2) dopuszcza się prowadzenie:

- a) w liniach rozgraniczających dróg poza kanałami technologicznymi wyłącznie przyłączy abonenckich,
- b) sieci kablowych poza liniami rozgraniczającymi dróg,
- c) sieci kablowych w kanalizacji teletechnicznej.

10. 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.

11. Ustalenia planu nie ograniczają możliwości likwidacji, przebudowy lub rozbudowy istniejącej infrastruktury technicznej i nie ograniczają rozwiązań zamiennych projektowanej infrastruktury technicznej, w tym o innych, niż określone w powyższych ustaleniach, parametrach wynikających z nowych technologii, pod warunkiem zapewnienia właściwej obsługi infrastrukturą techniczną terenów zgodnie z pozostałymi ustaleniami planu, w szczególności przeznaczeniem i zasadami zagospodarowania terenów.

12. Wszelkie niezbędne dla prawidłowego funkcjonowania miasta obiekty i urządzenia, w tym inwestycje celu publicznego, a w szczególności: obiekty obsługi technicznej, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej w tym: sieci i obiekty infrastruktury związanej z obronnością państwa i ochroną przeciwpowodziową, telekomunikacyjnej, stacje elektroenergetyczne, przepompownie ścieków, urządzenia wodne i melioracji, zieleń urządzoną i izolacyjną, komunikację drogową, w tym wewnętrzną, pieszą, pieszo-jezdną, pieszo-rowerową i rowerową można realizować na obszarze całego planu w sposób niekolidujący z innymi ustaleniami planu.

§ 9. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1MN** o powierzchni ok. 0,5014 ha, **2MN** o powierzchni ok. 0,4700 ha, **3MN** o powierzchni ok. 0,6377 ha ustala się:

- 1) przeznaczenie: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) zasady zagospodarowania:
 - a) budynki mieszkalne jednorodzinne w zabudowie wolnostojącej lub bliźniaczej, budynki gospodarcze i garażowe,
 - b) dopuszcza się:
 - sytuowanie:
 - na jednej działce budowlanej jednego budynku mieszkalnego,
 - budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie bliźniaczej oraz budynków garażowych i gospodarczych bezpośrednio przy granicy działek budowlanych,
 - usług nieuciążliwych,
 - c) linie zabudowy: nieprzekraczalne, zgodnie z rysunkiem planu,
 - d) wskaźnik nadziemnej intensywności zabudowy:
 - wolnostojącej: nie mniejszy niż 0,1 i nie większy niż 1,0,
 - bliźniaczej: nie mniejszy niż 0,10 i nie większy niż 1,30,
 - e) udział powierzchni zabudowy:
 - wolnostojącej: nie większy niż 30%,
 - bliźniaczej: nie większy niż 40%,
 - f) udział powierzchni biologicznie czynnej: nie mniejszy niż 50%,
 - g) wysokość zabudowy dla budynków:
 - mieszkalnych: nie większa niż 10,0 m,
 - gospodarczych i garażowych: nie większa niż 5,0 m,
 - h) geometria dachów dla budynków:
 - mieszkalnych: dachy strome, dwu- lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 30° do 55°; dopuszcza się dachy płaskie,
 - gospodarczych i garażowych: dachy płaskie;
- 3) obsługę komunikacyjną poprzez dojścia i dojazdy z drogi publicznej ul. Bolesława Krzywoustego (1KDL) poprzez przyległą drogę wewnętrzną (1KR);
- 4) w zakresie infrastruktury i gospodarki odpadami zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 8 ust. 3-10;
- 5) w zakresie ochrony przed hałasem kwalifikację terenów do terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 6) stawkę służącą naliczaniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 30,0%.

§ 10. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **4MN** o powierzchni ok. 1,3788 ha ustala się:

1) przeznaczenie: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

2) zasady zagospodarowania:

a) budynki mieszkalne jednorodzinne w zabudowie wolnostojącej, bliźniaczej lub szeregowej, budynki gospodarcze i garażowe,

b) dopuszcza się:

- sytuowanie:

-- na jednej działce budowlanej jednego budynku mieszkalnego,

-- budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie bliźniaczej lub szeregowej oraz budynków garażowych i gospodarczych bezpośrednio przy granicy działek budowlanych,

c) linie zabudowy: nieprzekraczalne, zgodnie z rysunkiem planu,

d) wskaźnik nadziemnej intensywności zabudowy: nie mniejszy niż 0,1 i nie większy niż 1,0,

e) udział powierzchni zabudowy:

- wolnostojącej: nie większy niż 30%,

- bliźniaczej: nie większy niż 40%,

- szeregowej: nie większy niż 50%,

f) udział powierzchni biologicznie czynnej:

- w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub bliźniaczej: nie mniejszy niż 50%,

- w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej: nie mniejszy niż 40%,

g) wysokość zabudowy dla budynków:

- mieszkalnych: nie większa niż 10,0 m,

- gospodarczych i garażowych: nie większa niż 5,0 m,

h) geometria dachów dla budynków:

- mieszkalnych: dachy strome, dwu- lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 30° do 55°; dopuszcza się dachy płaskie,

- gospodarczych i garażowych: dachy płaskie;

3) obsługę komunikacyjną poprzez dościa i dojazdy bezpośrednio z przyległej drogi publicznej ul. Marchewkowej (1KDD);

4) w zakresie infrastruktury i gospodarki odpadami zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 8 ust. 3-10;

- 5) w zakresie ochrony przed hałasem kwalifikację terenu do terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 6) stawkę służącą naliczaniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 30,0%.

§ 11. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **5MN** o powierzchni ok. 0,7956 ha, **6MN** o powierzchni ok. 1,1859 ha, **7MN** o powierzchni ok. 0,4996 ha, **8MN** o powierzchni ok. 0,4047 ha ustala się:

- 1) przeznaczenie: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) zasady zagospodarowania:
 - a) budynki mieszkalne jednorodzinne w zabudowie wolnostojącej, budynki gospodarcze i garażowe,
 - b) dopuszcza się sytuowanie na jednej działce budowlanej jednego budynku mieszkalnego,
 - c) linie zabudowy: nieprzekraczalne, zgodnie z rysunkiem planu,
 - d) wskaźnik nadziemnej intensywności zabudowy: nie mniejszy niż 0,1 i nie większy niż 1,0,
 - e) udział powierzchni zabudowy: nie większy niż 30%,
 - f) udział powierzchni biologicznie czynnej: nie mniejszy niż 50%,
 - g) wysokość zabudowy dla budynków:
 - mieszkalnych: nie większa niż 10,0 m,
 - gospodarczych i garażowych: nie większa niż 5,0 m,
 - h) geometria dachów dla budynków:
 - mieszkalnych: dachy strome, dwu- lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 30° do 55°; dopuszcza się dachy płaskie,
 - gospodarczych i garażowych: dachy płaskie;
- 3) obsługę komunikacyjną poprzez dojścia i dojazdy bezpośrednio z przyległej drogi publicznej ul. Stańczyka (2KDD);
- 4) w zakresie infrastruktury i gospodarki odpadami zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 8 ust. 3-10;
- 5) w zakresie ochrony przed hałasem kwalifikację terenów do terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 6) stawkę służącą naliczaniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 30,0%.

§ 12. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **MN-ZD** o powierzchni ok. 0,9609 ha ustala się:

- 1) przeznaczenie: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub ogrodów działkowych;
- 2) zasady zagospodarowania w przypadku realizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej:
 - a) budynki mieszkalne jednorodzinne w zabudowie wolnostojącej, bliźniaczej lub szeregowej, budynki gospodarcze i garażowe,
 - b) dopuszcza się:
 - sytuowanie:
 - na jednej działce budowlanej jednego budynku mieszkalnego,
 - budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie bliźniaczej lub szeregowej oraz budynków garażowych i gospodarczych bezpośrednio przy granicy działek budowlanych;
 - c) linie zabudowy: nieprzekraczalne, zgodnie z rysunkiem planu,
 - d) wskaźnik nadziemnej intensywności zabudowy: nie mniejszy niż 0,1 i nie większy niż 1,0,
 - e) udział powierzchni zabudowy:
 - wolnostojącej: nie większy niż 30%,
 - bliźniaczej: nie większy niż 40%,
 - szeregowej: nie większy niż 50%,
 - f) udział powierzchni biologicznie czynnej:
 - w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej i bliźniaczej: nie mniejszy niż 50%,
 - w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej: nie mniejszy niż 40%,
 - g) wysokość zabudowy dla budynków:
 - mieszkalnych: nie większa niż 10,0 m,
 - gospodarczych i garażowych: nie większa niż 5,0 m,
 - h) geometria dachów dla budynków:
 - mieszkalnych: dachy strome, dwu- lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 30° do 55°; dopuszcza się dachy płaskie,
 - gospodarczych i garażowych: dachy płaskie;
- 3) zasady zagospodarowania w przypadku realizacji ogrodów działkowych:
 - a) rodzinne ogrody działkowe,
 - b) dopuszcza się:

- budowę altan działkowych zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - budowę budynków gospodarczych i szklarni o: powierzchni zabudowy nie większej niż 15 m² i wysokości zabudowy zgodnie z przepisami odrębnymi,
- c) powierzchnia działki ogrodniczej nie mniejsza niż 300 m²,
- d) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 70% powierzchni działki ogrodniczej,
- e) geometria dachów: dowolne formy dachów;
- 4) obsługę komunikacyjną poprzez dojścia i dojazdy bezpośrednio z przyległej drogi publicznej ul. Marchewkowej (1KDD);
- 5) w zakresie infrastruktury i gospodarki odpadami zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 8 ust. 3-10;
- 6) w zakresie ochrony przed hałasem kwalifikację terenu do terenów:
- a) zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w przypadku realizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - b) terenów rekreacyjno-wypoczynkowych w przypadku realizacji ogrodów działkowych;
- 7) stawkę służącą naliczaniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 30,0%.

§ 13. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1MN-U** o powierzchni ok. 0,5163 ha, **2MN-U** o powierzchni ok. 0,5168 ha, **3MN-U** o powierzchni ok. 0,2389 ha, **4MN-U** o powierzchni ok. 0,2250 ha, **5MN-U** o powierzchni ok. 0,3591 ha ustala się:

- 1) przeznaczenie: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług z wyłączeniem: usług uciążliwych oraz związanych z serwisowaniem i naprawą pojazdów, stacji paliw, usług związanych z gospodarowaniem odpadami, usług handlu o powierzchni użytkowania powyżej 400 m²;
- 2) zasady zagospodarowania:
- a) budynki mieszkalne jednorodzinne w zabudowie wolnostojącej lub bliźniaczej, z zastrzeżeniem lit. b, budynki mieszkalno-usługowe lub usługowe w zabudowie wolnostojącej, budynki gospodarcze i garażowe,
 - b) zakazuje się lokalizowania zabudowy bliźniaczej wzdłuż drogi publicznej oznaczonej symbolem 1KDL,
 - c) dopuszcza się:
 - sytuowanie:
 - na jednej działce budowlanej jednego budynku mieszkalnego,

- budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie bliźniaczej oraz budynków garażowych i gospodarczych bezpośrednio przy granicy działek budowlanych;
- d) linie zabudowy: nieprzekraczalne, zgodnie z rysunkiem planu,
- e) wskaźnik nadziemnej intensywności zabudowy:
 - mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej: nie mniejszy niż 0,1 i nie większy niż 1,0,
 - mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej oraz mieszkalno-usługowej i usługowej: nie mniejszy niż 0,10 i nie większy niż 1,30,
- f) udział powierzchni zabudowy:
 - wolnostojącej: nie większy niż 30%,
 - bliźniaczej: nie większy niż 40%,
- g) udział powierzchni biologicznie czynnej:
 - w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej i bliźniaczej: nie mniejszy niż 50%,
 - w zabudowie mieszkaniowo-usługowej i usługowej: nie mniejszy niż 40%,
- h) wysokość zabudowy dla budynków:
 - usługowych: nie większa niż 12,0 m,
 - mieszkalno-usługowych: nie większa niż 11,0 m,
 - mieszkalnych: nie większa niż 10,0 m,
 - gospodarczych i garażowych: nie większa niż 5,0 m,
- i) geometria dachów dla budynków:
 - mieszkalnych, mieszkalno-usługowych i usługowych: dachy strome, dwu- lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 30° do 55°; dopuszcza się dachy płaskie,
 - gospodarczych i garażowych: dachy płaskie;
- 3) obsługę komunikacyjną poprzez dojścia i dojazdy:
 - a) dla terenu 1MN-U bezpośrednio z przyległej drogi publicznej ul. Bolesława Krzywoustego (1KDL),
 - b) dla terenów 2MN-U, 3MN-U, 4MN-U i 5MN-U z drogi publicznej ul. Bolesława Krzywoustego (1KDL) poprzez przyległą drogę wewnętrzną (1KR);
- 4) w zakresie infrastruktury i gospodarki odpadami zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 8 ust. 3-10;
- 5) w zakresie ochrony przed hałasem kwalifikację terenów do terenów mieszkaniowo-usługowych;

6) stawkę służącą naliczaniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 30,0%.

§ 14. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1U** o powierzchni ok. 0,5491 ha, **2U** o powierzchni ok. 0,6123 ustala się:

- 1) przeznaczenie: tereny usług z wyłączeniem: usług uciążliwych oraz związanych z serwisowaniem i naprawą pojazdów, stacji paliw, usług związanych z gospodarowaniem odpadami, usług handlu o powierzchni użytkowania powyżej 400 m²;
- 2) zasady zagospodarowania:
 - a) budynki usługowe wolnostojące,
 - b) linie zabudowy: nieprzekraczalne, zgodnie z rysunkiem planu,
 - c) wskaźnik nadziemnej intensywności zabudowy: nie mniejszy niż 0,10 i nie większy niż 1,30,
 - d) udział powierzchni zabudowy: nie większy niż 30%,
 - e) udział powierzchni biologicznie czynnej: nie mniejszy niż 40%,
 - f) wysokość zabudowy: nie większa niż 12,0 m, z zastrzeżeniem § 6 ust. 1 pkt 3 lit. b tiret trzecie,
 - g) geometria dachów: dachy strome, dwu- lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 30° do 55°; dopuszcza się dachy płaskie;
- 3) obsługę komunikacyjną poprzez dojścia i dojazdy:
 - a) dla terenu 1U z przyległej drogi publicznej ul. Bolesława Krzywoustego (1KDL) bezpośrednio lub poprzez przyległą drogę wewnętrzną (1KR),
 - b) dla terenu 2U bezpośrednio z przyległych dróg publicznych ulic Bolesława Krzywoustego (1KDL) i/lub Marchewkowej (1KDD);
- 4) w zakresie infrastruktury i gospodarki odpadami zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 8 ust. 3-10;
- 5) w zakresie ochrony przed hałasem kwalifikację terenów do terenów, dla których nie określono dopuszczalnych poziomów hałasu;
- 6) stawkę służącą naliczaniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 30,0%.

§ 15. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **UG** o powierzchni ok. 0,5683 ha ustala się:

- 1) przeznaczenie: tereny usług gastronomii z dopuszczeniem usług nieuciążliwych oraz usług handlu o powierzchni użytkowania nie większej niż 400 m²;
- 2) zasady zagospodarowania:
 - a) budynki usługowe wolnostojące,

- b) linie zabudowy: nieprzekraczalne, zgodnie z rysunkiem planu,
 - c) wskaźnik nadziemnej intensywności zabudowy: nie mniejszy niż 0,10 i nie większy niż 1,30,
 - d) udział powierzchni zabudowy: nie większy niż 30%,
 - e) udział powierzchni biologicznie czynnej: nie mniejszy niż 40%,
 - f) wysokość zabudowy: nie większa niż 12,0 m, z zastrzeżeniem § 6 ust. 1 pkt 3 lit. b tiret trzecie,
 - g) geometria dachów: dachy strome, dwu- lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 30° do 55°; dopuszcza się dachy płaskie,
- 3) obsługę komunikacyjną poprzez dojścia i dojazdy bezpośrednio z przyległych dróg publicznych ulic Bolesława Krzywoustego (1KDL) i/lub Marchewkowej (1KDD);
- 4) w zakresie infrastruktury i gospodarki odpadami zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 8 ust. 3-10;
- 5) w zakresie ochrony przed hałasem kwalifikację terenu do terenów, dla których nie określono dopuszczalnych poziomów hałasu;
- 6) stawkę służącą naliczaniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 30,0%.

§ 16. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **INS** o powierzchni ok. 0,9055 ha ustala się:

- 1) przeznaczenie: teren stacji paliw płynnych z dopuszczeniem usług związanych z serwisowaniem i naprawą pojazdów, handlu o powierzchni użytkowania nie większej niż 400 m² oraz usług gastronomii wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną,
- 2) zasady zagospodarowania:
- a) obiekty wolnostojące,
 - b) linie zabudowy: nieprzekraczalne, zgodnie z rysunkiem planu,
 - c) wskaźnik nadziemnej intensywności zabudowy: nie mniejszy niż 0,10 i nie większy niż 1,30,
 - d) udział powierzchni zabudowy: nie większy niż 30%,
 - e) udział powierzchni biologicznie czynnej: nie mniejszy niż 40%,
 - f) wysokość zabudowy: nie większa niż 12,0 m, z zastrzeżeniem § 6 ust. 1 pkt 3 lit. b tiret trzecie,
 - g) geometria dachów: dachy strome, dwu- lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 30° do 55°; dopuszcza się dachy płaskie,

- 3) obsługę komunikacyjną poprzez dojścia i dojazdy z przyległej dodatkowej jezdni drogi krajowej S6 (1KDR) ul. Bolesława Krzywoustego na zasadach uregulowanych w przepisach odrębnych z zakresu dróg publicznych, dopuszcza się dodatkowe dojścia i dojazdy bezpośrednio z przyległej drogi publicznej ul. Marchewkowej (1KDD),
- 4) w zakresie infrastruktury i gospodarki odpadami zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 8 ust. 3-10;
- 5) w zakresie ochrony przed hałasem kwalifikację terenu do terenów, dla których nie określono dopuszczalnych poziomów hałasu;
- 6) stawkę służącą naliczaniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 30,0%.

§ 17. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1ZD** o powierzchni ok. 5,4798 ha i **2ZD** o powierzchni ok. 2,3313 ha ustala się:

- 1) przeznaczenie: tereny ogrodów działkowych;
- 2) zasady zagospodarowania:
 - a) rodzinne ogrody działkowe,
 - b) dopuszcza się:
 - budowę altan działkowych zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - budowę budynków gospodarczych i szklarni o powierzchni zabudowy nie większej niż 15 m² i wysokości zabudowy zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - c) powierzchnia działki ogrodniczej nie mniejsza niż 300 m²,
 - d) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 70% powierzchni działki ogrodniczej,
 - e) geometria dachów: dowolne formy dachów;
- 3) zakazuje się podziału terenów na działki budowlane;
- 4) obsługę komunikacyjną poprzez dojścia i dojazdy:
 - a) dla terenu 1ZD z drogi publicznej ul. Marchewkowej (1KDD) poprzez teren MN-ZD,
 - b) dla terenu 2ZD:
 - bezpośrednio z przyległej drogi publicznej ul. Stańczyka (2KDD),
 - z przyległej dodatkowej jezdni drogi krajowej S6 (1KDR) ul. Bolesława Krzywoustego na zasadach uregulowanych w przepisach odrębnych z zakresu dróg publicznych;
- 5) w zakresie infrastruktury i gospodarki odpadami zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 8 ust. 3-10;

- 6) w zakresie ochrony przed hałasem kwalifikację terenów do terenów rekreacyjno-wypoczynkowych;
- 7) stawkę służącą naliczaniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 10,0%;

§ 18. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **ZP-ZD** o powierzchni o powierzchni ok. 0,4032 ha ustala się:

- 1) przeznaczenie: teren zieleni urządzonej lub ogrodów działkowych;
- 2) zasady zagospodarowania w przypadku realizacji zieleni urządzonej:
 - a) zieleń urządzona, komunikacja piesza i rowerowa, terenowe obiekty i urządzenia sportu i rekreacji, mała architektura z zakresu obiektów architektury ogrodowej oraz obiektów użytkowych służących rekreacji i utrzymaniu porządku, urządzenia budowlane,
 - b) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 95%,
 - c) zakazuje się:
 - zabudowy, z zastrzeżeniem lit. a,
 - grodzienia;
- 3) zasady zagospodarowania w przypadku realizacji ogrodów działkowych:
 - a) rodzinne ogrody działkowe,
 - b) dopuszcza się:
 - budowę altan działkowych zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - budowę budynków gospodarczych i szklarni o: powierzchni zabudowy nie większej niż 15 m² i wysokości zabudowy zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - c) powierzchnia działki ogrodniczej nie mniejsza niż 300 m²,
 - d) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 70% powierzchni działki ogrodniczej,
 - e) geometria dachów: dowolne formy dachów;
 - f) zakazuje się podziału terenu na działki budowlane;
- 4) obsługę komunikacyjną poprzez dojścia i dojazdy bezpośrednio z przyległej drogi publicznej ul. Marchewkowej (1KDD);
- 5) w zakresie infrastruktury i gospodarki odpadami zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 8 ust. 3-10;
- 6) w zakresie ochrony przed hałasem kwalifikację terenu do terenów rekreacyjno-wypoczynkowych;

7) stawkę służącą naliczaniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 10,0%;

§ 19. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **WS** o powierzchni ok. 0,2339 ha ustala się:

1) przeznaczenie: teren wód powierzchniowych śródlądowych;

2) zasady zagospodarowania:

a) rów melioracyjny,

b) nakazuje się zachowanie istniejącego otwartego rowu melioracyjnego, który podlega ochronie, konserwacji i udrożnieniu z zapewnieniem nienaruszalności przepływu wód,

c) zakazuje się zabudowy, z zastrzeżeniem lit. d,

d) dopuszcza się:

- przykrycie rowu melioracyjnego w całości lub w części,

- na otwartym rowie melioracyjnym:

-- budowę urządzeń i instalacji hydrotechnicznych, kładek, przejść pieszych, pieszo-rowerowych i rowerowych,

-- budowę, rozbudowę i przebudowę mostów drogowych,

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

§ 20. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1KDR** o powierzchni ok. 3,1549 ha, **2KDR** o powierzchni ok. 0,3298 ha, ustala się:

1) przeznaczenie: tereny dróg publicznych klasy głównej ruchu przyspieszonego odpowiednio drogi krajowej S6 (1KDR) oraz drogi wojewódzkiej ul. Bolesława Krzywoustego (2KDR);

2) zasady zagospodarowania:

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

b) dopuszcza się:

- obiekty i urządzenia wyposażenia technicznego drogi,

- infrastrukturę techniczną niezwiązaną z drogą,

- lokalizację: obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, obiektów małej architektury: ławek, śmietników, stojaków na rowery, oświetlenia, komunikacji pieszo-rowerowej

- na zasadach uregulowanych w przepisach odrębnych z zakresu dróg publicznych;

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

§ 21. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1KDL** o powierzchni ok. 0,6089 ha ustala się:

- 1) przeznaczenie: teren drogi publicznej klasy lokalnej ul. Bolesława Krzywoustego;
- 2) zasady zagospodarowania:
 - a) szerokości w liniach rozgraniczających zmienne, pokrywające się z granicami terenu,
 - b) dopuszcza się:
 - obiekty i urządzenia wyposażenia technicznego drogi,
 - infrastrukturę techniczną niezwiązaną z drogą,
 - lokalizację: obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, obiektów małej architektury: ławek, śmietników, stojaków na rowery, oświetlenia, komunikacji pieszo-rowerowej
 - na zasadach uregulowanych w przepisach odrębnych z zakresu dróg publicznych;

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

§ 22. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1KDD** o powierzchni ok. 0,6906 ha, **2KDD** o powierzchni ok. 0,5021 ha ustala się:

- 1) przeznaczenie: tereny dróg publicznych klasy dojazdowej: ulic Marchewkowej (1KDD) i Stańczyka (2KDD);
 - 2) zasady zagospodarowania:
 - a) szerokości w liniach rozgraniczających zmienne, pokrywające się z granicami terenów,
 - b) dopuszcza się:
 - obiekty i urządzenia wyposażenia technicznego dróg,
 - infrastrukturę techniczną niezwiązaną z drogami
 - lokalizację: obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, obiektów małej architektury: ławek, śmietników, stojaków na rowery, oświetlenia, komunikacji pieszo-rowerowej
 - na zasadach uregulowanych w przepisach odrębnych z zakresu dróg publicznych;
- 3) stawkę służącą naliczaniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 0,1%.

§ 23. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1KR** o powierzchni ok. 0,5713 ha ustala się:

1) przeznaczenie: teren komunikacji drogowej wewnętrznej;

2) zasady zagospodarowania:

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

b) dopuszcza się:

- obiekty i urządzenia wyposażenia technicznego drogi,

- infrastrukturę techniczną niezwiązaną z drogą

- lokalizację: obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, obiektów małej architektury: ławek, śmietników, stojaków na rowery, oświetlenia, komunikacji pieszo-rowerowej;

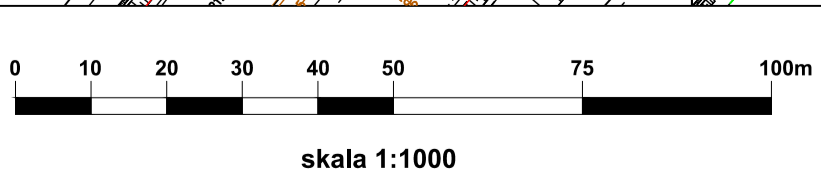
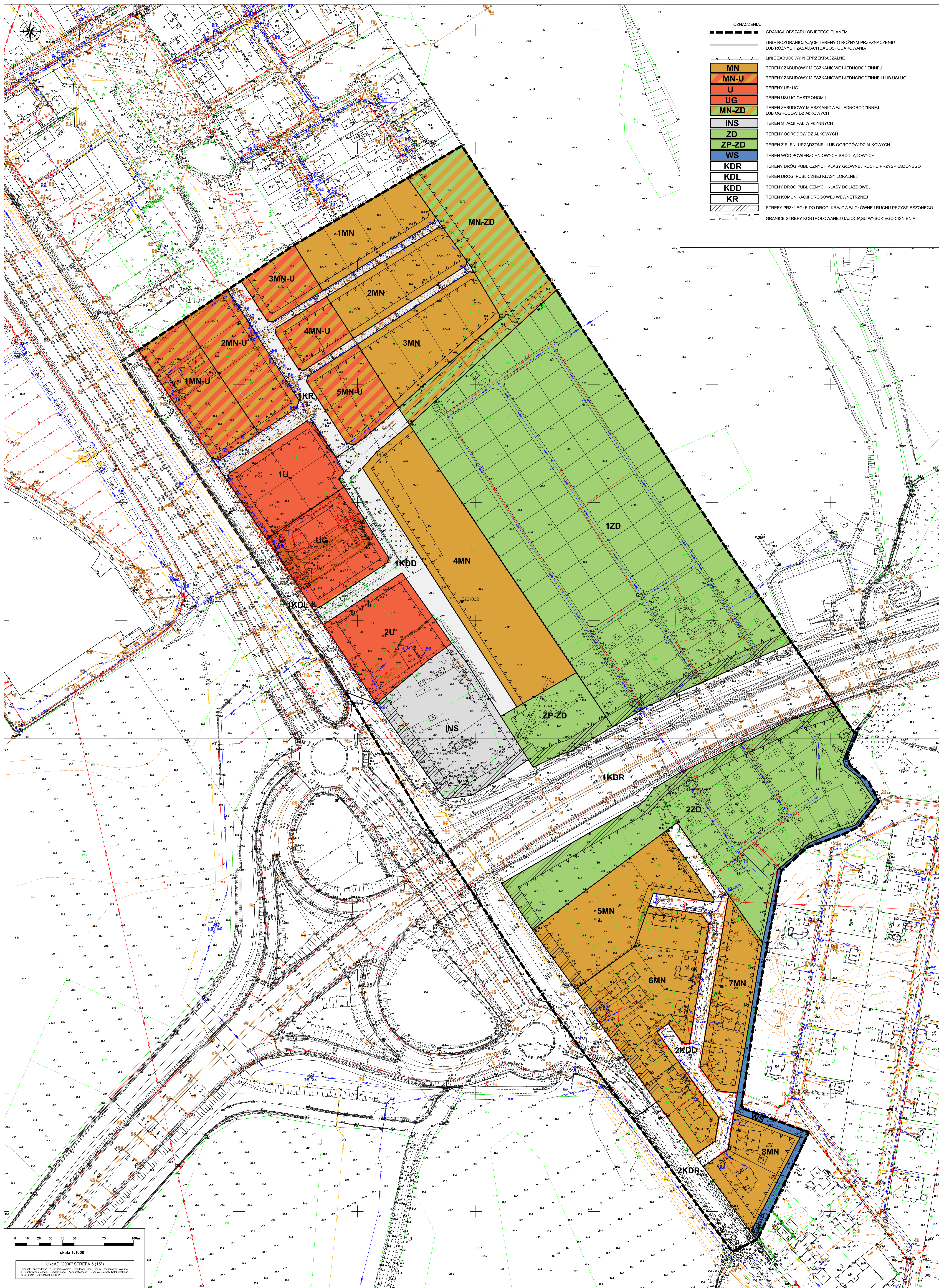
3) stawkę służącą naliczaniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 0,1%.

§ 24. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Kołobrzeg.

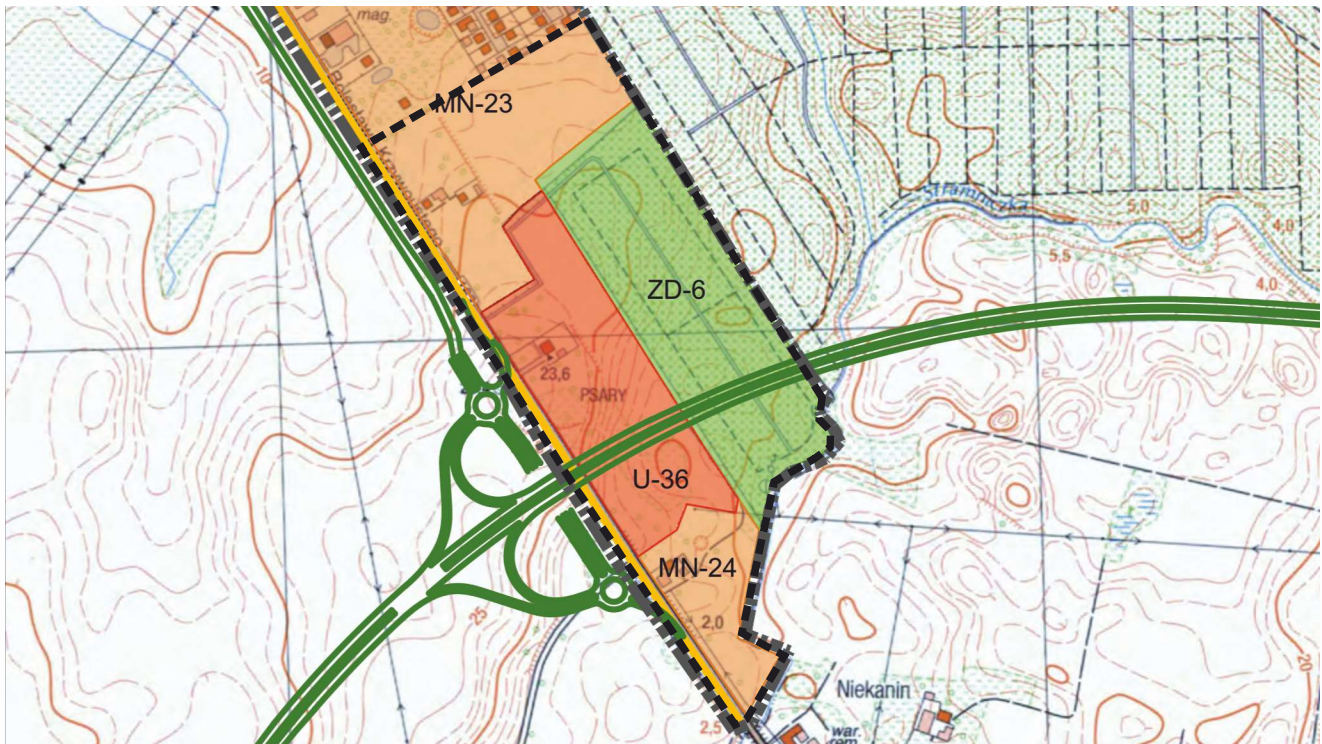
§ 25. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Zachodniopomorskiego.



Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części obszaru miasta Kołobrzeg położonego pomiędzy ul. Marchewkową, ul. B. Krzywoustego a wschodnią granicą administracyjną miasta Kołobrzeg



UKŁAD 2000 - STREFA 5 (15°)
Wzrost, orientacja i wyliczenia wykonane przez: [nazwa biura]
Wzrost, orientacja i wyliczenia wykonane przez: [nazwa biura]
Wzrost, orientacja i wyliczenia wykonane przez: [nazwa biura]



WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA KOŁOBRZEG

SKALA 1:10 000

	Tereny rolne		Granica pasa technicznego
	Tereny plaż i wydm		Granica pasa ochronnego
	Tereny leśne i zieleni wysokiej - nieurządzonej		Granica obszaru chronionego krajobrazu
	Tereny otwarte o przewadze zieleni niskiej - nieurządzonej		Granice obszarów NATURA 2000 o nazwie: - Trzebiatowsko - Kołobrzęski Pas Nadmorski PLH320017 - Dorzecze Parsęty PLH320007
	Tereny zieleni parkowej - urządzonej		Strefy ochrony archeologicznej
	Tereny ogrodów działkowych		Granica strefy bezpośredniej ochrony konserwatorskiej "A"
	Teren ochrony zdrowia		Granica strefy pośredniej ochrony konserwatorskiej "B"
	Tereny o przewadze funkcji usługowo-sportowej i rekreacyjnej		Granica strefy ochrony ekspozycji "E"
	Tereny cmentarza		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
	Tereny kopalni borowiny		Udokumentowane złoża kopalni torfu leczniczego
	Tereny o przewadze funkcji uzdrowiskowej z dopuszczeniem funkcji hotelowej. Istnieje możliwość uzupełnienia terenu o inne funkcje towarzyszące zgodnie z wymogami strefy ochrony uzdrowiskowej "A"		Udokumentowane złoża kopalni wód leczniczych
	Tereny o przewadze zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami towarzyszącymi		Granica obszaru zdegradowanego
	Tereny o przewadze zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i apartamentowej z dopuszczeniem funkcji hotelowej i pensjonatowej		Granica obszaru rewitalizacji
	Tereny o przewadze zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami towarzyszącymi		Granice stref ochronnych terenu zamkniętego
	Tereny o przewadze zabudowy mieszkaniowo-usługowej centrotwórczej z dopuszczeniem funkcji hotelowej i pensjonatowej		Ciągi plesze
	Tereny o przewadze zabudowy mieszkaniowej rezydencjalnej z usługami towarzyszącymi		Linie rozgraniczające drogi
	Tereny o przewadze funkcji usługowej		Istniejący i projektowany, główny, zewnętrzny układ komunikacyjny miasta
	Tereny o przewadze funkcji produkcyjnej, składowo-magazynowej i portowej wraz z obiektami infrastruktury		Podstawowy układ komunikacyjny
	Tereny zabudowy wysokiej		Parkingi buforowe
	Tereny obiektów infrastruktury technicznej		Inne tereny i obiekty wskazane w opracowaniu
	Teren dopuszczalnego zakresu inwestycji odbudowy "Morskiego Oka"		Klify
	Tereny proponowane pod molo		Wały przeciwsztormowe i przeciwpowodziowe
	Tereny zamknięte		Przejścia pieszkie nadziemne/podziemne
	Obszary, na których mogą być sytuowane obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m ²		Proponowane pomniki przyrody
	Granica użytku ekologicznego "Ekopark Wschodni"		Ujęcia wierconych wód mineralnych/otwory solanek
	Granica projektowanego rezerwatu przyrody (orientacyjna)		Punkty widokowe
	Granica projektowanego użytku ekologicznego (orientacyjna)		Granica administracyjna miasta Kołobrzeg
	Prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi wysokie - raz na 10 lat (10%)		GRANICE OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
	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 przeciwsztormowych i przeciwpowodziowych		

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr
.....
Rady Miasta Kołobrzeg
z dnia 2026 r.
Zalacznik3.gml

Dane przestrzenne miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego

Uzasadnienie

Przedmiotem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obszaru miasta Kołobrzeg, położonego pomiędzy ul. Marchewkową, ul. B. Krzywoustego a wschodnią granicą administracyjną miasta Kołobrzeg, jest ustalenie przeznaczenia oraz sposobu zagospodarowania terenów, 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 terenów zgodnie 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.

Sporządzając niniejszą zmianę planu miejscowego organ uwzględnił:

- 1) ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury poprzez: ustalenie we wskazanym na rysunku planu przebiegu nieprzekraczalnych i obowiązujących 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, zanieczyszczenia 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 terenów elementarnych; składowania odpadów; prowadzenia odzysku lub unieszkodliwiania odpadów; lokalizacji barakowozów, obiektów kontenerowych niezwiązanych z infrastrukturą techniczną, blaszanych budynków garażowych, gospodarczych, garażowo-gospodarczych i gospodarczo-garażowych; prowadzenia inwestycji w sposób mogący spowodować naruszenie walorów krajobrazowych; 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 i obowiązujących linii zabudowy czy zakazując lokalizacji 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 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 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 wniosków właścicieli i użytkowników wieczystych terenów co do przeznaczenia i wskaźników zabudowy i zagospodarowania terenów;

8) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa poprzez: zastosowanie m.in. zasad i warunków zagospodarowania terenów z uwzględnieniem stref ochronnych przyległych do drogi krajowej głównej ruchu przyspieszonego; dopuszczenie 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 i przepisami odrębnym;

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;

wyłożenie do publicznego wglądu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko w siedzibie Urzędu Miasta Kołobrzeg w Wydziale Urbanistyki i Architektury dostępne w godzinach urzędowania, jak również w postaci plików elektronicznych udostępnionych w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Miasta Kołobrzeg; zorganizowanie dyskusji publicznej nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami w miejscu przystosowanym do potrzeb osób ze szczególnymi potrzebami; zapewnienie możliwości składania uwag do projektu planu;

13) zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych poprzez: zamieszczanie ogłoszeń w prasie lokalnej Dzienniku Pomorza "Głos Koszaliński"; zamieszczanie obwieszczeń/ogłoszeń na tablicach informacyjnych oraz w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Miasta Kołobrzeg o przystąpieniu do opracowywania projektu planu, możliwości składania do niego wniosków, a następnie o wyłożeniu go do publicznego wglądu i przeprowadzeniu dyskusji nad jego ustaleniami, a także o możliwości składania uwag.

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 domów mieszkalnych jednorodzinnych uzupełnionej o funkcje usługowe i magazynowe oraz infrastruktury technicznej (tereny drogowe) wzbogacony o tereny rodzinnych ogrodów działkowych bez prawa do zabudowy.

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 terenach oznaczonych symbolami MN-23, MN-24, U-35, U-36 i ZD-6. Tereny MN są to ogólnie tereny istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, mieszkaniowo-usługowej, usługowej, pensjonatowej, w części magazynowej, a w części niezainwestowane. Tereny U są to tereny o przewadze funkcji usługowej, niezainwestowane

z możliwością uzupełnienia terenów o następujące funkcje: mieszkaniową jednorodzinną, usługową (w tym stacje paliw, myjnie samochodowe, warsztaty samochodowe itp.), składowo-magazynową, usług handlu, gastronomiczną, Inkubator Przedsiębiorczości, rekreacyjno-sportową, ogrodów działkowych Tereny ZD-6 są to tereny ogrodów działkowych.

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.