

UCHWAŁA NR
RADY MIASTA KOŁOBRZEG
z dnia 2026 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
części obszaru miasta Kołobrzeg położonego pomiędzy ul. Grzybowską,
torami kolejowymi relacji Kołobrzeg - Trzebiatów a zachodnio-południową
granicą administracyjną miasta**

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 art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130, z późn. zm.¹⁾), w związku z art. 67 ust. 3 pkt 4 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. poz. 1688, z 2024 r. poz. 1824 oraz z 2025 r. poz. 527, 1543, 1668) uchwala się, co następuje:

§ 1. Zgodnie z uchwałą Nr XXVII/398/20 Rady Miasta Kołobrzeg z dnia 9 września 2020 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obszaru miasta Kołobrzeg położonego pomiędzy ul. Grzybowską, torami kolejowymi relacji Kołobrzeg - Trzebiatów a zachodnio-południową granicą administracyjną miasta, 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. w sprawie uchwalenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Kołobrzeg i zmienionego:

- 1) uchwałą Nr XLI/631/18 Rady Miasta Kołobrzeg z dnia 27 marca 2018 r. w sprawie zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Kołobrzeg,
- 2) uchwałą Nr XXXIV/478/21 Rady Miasta Kołobrzeg z dnia 30 marca 2021 r. w sprawie zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Kołobrzeg,
- 3) uchwałą Nr XXXVI/529/21 Rady Miasta Kołobrzeg z dnia 26 maja 2021 r. w sprawie zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Kołobrzeg,

¹⁾Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2024 r. poz. 1907 i 1940, z 2025 r. poz. 527, 680, 1668 i 1847 oraz z 2026 r. poz. 24.

- 4) uchwałą Nr XLIX/698/22 Rady Miasta Kołobrzeg z dnia 30 marca 2022 r. w sprawie zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Kołobrzeg,
 - 5) uchwałą Nr III/20/24 Rady Miasta Kołobrzeg z dnia 19 czerwca 2024 r. w sprawie zmian Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Kołobrzeg,
 - 6) uchwałą Nr VI/79/24 Rady Miasta Kołobrzeg z dnia 18 września 2024 r. w sprawie zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Kołobrzeg
- uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części obszaru miasta Kołobrzeg położonego pomiędzy ul. Grzybowską, torami kolejowymi relacji Kołobrzeg - Trzebiatów a zachodnio-południową granicą administracyjną miasta, o powierzchni ok. 26,0514 ha, oznaczonego na załączniku nr 1 do niniejszej uchwały, zwany dalej „planem”.

2. Integralnymi częściami niniejszej 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 o sposobie rozpatrzenia uwag złożonych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;
- 4) załącznik nr 4 - rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania;
- 5) załącznik nr 5 - dane przestrzenne miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

§ 2. 1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są:

- 1) obowiązującymi ustaleniami planu:
 - a) granice obszaru objętego planem,
 - b) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
 - c) linie zabudowy nieprzekraczalne,
 - d) linie zabudowy obowiązujące,
 - e) granica strefy ochronnej terenu zamkniętego resortu obrony narodowej,
 - f) oznaczenia alfanumeryczne wyróżniające poszczególne tereny;

2) ustaleniami wynikającymi z przepisów odrębnych: granice terenu zamkniętego, przez który przebiega linia kolejowa.

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

§ 3. 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) nieprzekraczalna linia zabudowy – należy przez to rozumieć linię ograniczającą obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie obiektów budowlanych i tymczasowych obiektów budowlanych, linia ta nie dotyczy obiektów małej architektury, obiektów liniowych oraz sieci i urządzeń technicznych;
- 3) nowo wydzielona działka – należy przez to rozumieć działkę budowlaną powstałą w wyniku podziału, scalenia (połączenia) albo scalenia i podziału istniejącej lub istniejących nieruchomości gruntowych lub działek gruntu;
- 4) obowiązująca linia zabudowy – należy przez to rozumieć linię ograniczającą obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków, w której musi być umieszczone lico ściany budynku, linia ta nie dotyczy takich stałych elementów budynków jak: gzymsy, okapy i rury spustowe;
- 5) teren – należy przez to rozumieć wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi fragment obszaru planu oznaczony symbolem alfanumerycznym, dla którego ustalono przeznaczenie i określono zasady jego zagospodarowania;
- 6) usługi nieuciążliwe – należy przez to rozumieć usługi i obiekty, które nie są zaliczane do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko;
- 7) zabudowa usługowa – należy przez to rozumieć obiekty wolnostojące lub lokale użytkowe wbudowane, w których prowadzona jest działalność związana z pracą nieprodukcyjną, której celem jest zaspokojenie potrzeb ludności, z wykluczeniem usług związanych z gospodarowaniem odpadami, obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży większej niż 2000 m², usług nieuciążliwych oraz stacji paliw, jeżeli ustalenia dla danego terenu nie stanowią inaczej.

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

§ 4. Część obszaru objętego planem, zgodnie z rysunkiem planu, znajduje się w granicach strefy ochronnej terenu zamkniętego resortu obrony narodowej, w której:

- 1) zakazuje się wznoszenia nowych obiektów budowlanych, których wysokość przekracza 30,0 m n.p.m.;
- 2) zezwala się na nadbudowę, rozbudowę istniejących obiektów budowlanych pod warunkiem zachowania dopuszczalnej wysokości zabudowy, tj. 30 m n.p.m..

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

- 1) o znaczeniu lokalnym pokrywające się z granicami - liniami rozgraniczającymi terenów: komunikacji drogowej publicznej klasy zbiorczej (KDZ), lokalnej (KDL) i dojazdowej (KDD), komunikacji pieszej i/lub rowerowej (KDX), zieleni urządzonej (ZU);
- 2) o znaczeniu ponadlokalnym pokrywające się z granicami - liniami rozgraniczającymi terenów: komunikacji kolejowej (KK).

2. Tereny oznaczone symbolami KDX i ZU stanowią jednocześnie obszary przestrzeni publicznej, na których obowiązują zasady zagospodarowania zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla tych terenów.

3. Granice terenów oznaczonych symbolami ZU stanowią jednocześnie granice terenów rekreacyjno-wypoczynkowych, na których obowiązują zasady zagospodarowania zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla tych terenów.

4. Granice terenów oznaczonych symbolami KK stanowią jednocześnie granice terenów zamkniętych zastrzeżonych ze względu na obronność i bezpieczeństwo państwa, przez które przebiegają linie kolejowe, na których obowiązują zasady zagospodarowania zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla tych terenów.

§ 6. 1. Na obszarze objętym planem:

1) nakazuje się:

a) uwzględnienie w zagospodarowaniu i korzystaniu z terenów wymagań i ograniczeń wynikających z jego położenia, zgodnie z rysunkiem planu, w części lub całości w granicach:

- strefy „C” ochrony uzdrowiskowej,
- terenu górniczego "Kołobrzeg" i obszaru górniczego "Kołobrzeg II" dla wód leczniczych,
- strefy przyległej do linii kolejowej, o szerokości 20,0 m od osi skrajnego toru oraz w odległości nie mniejszej niż 20,0 m od granicy obszaru kolejowego,

b) lokalizowanie zabudowy oraz tymczasowych obiektów budowlanych w liniach zabudowy wyznaczonych 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,
- miejsc do parkowania w granicach działki budowlanej, na jej powierzchni i/lub w garażu, w tym podziemnym, w łącznej liczbie nie mniejszej niż odpowiednio:

- dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
- 2 miejsca do parkowania na każdy lokal mieszkalny,
- w przypadku świadczenia usług wynajmu pokoi, 1 miejsce do parkowania na każdy pokój,
- 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 zabudowy usługowej:
- 3 miejsca do parkowania na 100 m² powierzchni użytkowej obiektu dla biur, usług administracji i usług,
- 1 miejsce do parkowania na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni użytkowania usług handlu,
- 2 miejsca do parkowania na każde rozpoczęte 5 miejsc konsumpcyjnych dla obiektów gastronomii,
- do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową: 1 miejsce jeżeli liczba stanowisk wynosi 6-15, 2 miejsca jeżeli liczba stanowisk wynosi 16-40, 3 miejsca jeżeli liczba stanowisk wynosi 41-100, 4 miejsca jeżeli ogólna liczba stanowisk wynosi więcej niż 100,

d) przestrzeganie w sąsiedztwie linii kolejowej nakazów, zakazów oraz ograniczeń wynikających z konieczności zapewnienia bezpieczeństwa ruchu kolejowego, a także zapewnienie eksploatacji linii kolejowej, działania urządzeń związanych z prowadzeniem ruchu kolejowego, co wynika z obowiązujących przepisów odrębnych w zakresie transportu kolejowego;

2) zakazuje się:

a) lokalizowania:

- napowietrznych sieci infrastruktury technicznej,
- przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego dopuszczonych planem, w tym z zakresu infrastruktury kolejowej i kolejowych urządzeń radiołączności,
- 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,
- obiektów budowlanych o wysokości większej niż 15,0 m,
- barakowozów, obiektów kontenerowych nie związanych 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) stosowania fundamentów naruszających zasoby i jakość wód leczniczych i solanek,

c) tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów za wyjątkiem wykorzystania w sposób zgodny z dotychczasowym użytkowaniem;

3) dopuszcza się:

a) dla budynków i obiektów istniejących w dniu wejścia w życie niniejszej uchwały, zlokalizowanych poza liniami zabudowy wyznaczonymi na rysunku planu, wyłącznie remont i przebudowę,

b) dla istniejącej zabudowy, której parametry są inne niż ustalono w planie, wyłącznie jej modernizację, remont i przebudowę,

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, za wyjątkiem inwestycji celu publicznego, w tym z zakresu infrastruktury kolejowej oraz kolejowych urządzeń radiołączności.

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

§ 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 zabudowy usługowej,

b) 600 m² dla wolnostojącej zabudowy mieszkalnej jednorodzinnej,

c) 350 m² dla bliźniaczej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,

2) szerokości frontów nowo wydzielanych działek: nie mniejsze niż:

a) 20,0 m dla zabudowy usługowej,

b) 18,0 m dla wolnostojącej zabudowy mieszkalnej jednorodzinnej,

c) 12,0 m dla bliźniaczej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,

3) kąty położenia granic nowo wydzielanych działek budowlanych w stosunku do przyległych pasów drogowych muszą mieścić się w przedziale od 70° do 90°.

2. Ograniczenia wielkości wydzielanych działek nie dotyczą wydzielen 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 ustala się:

1) rozbudowę, przebudowę i remont:

a) linii kolejowej, wyznaczonej na rysunku planu jako tereny KK,

b) drogi publicznej klasy drogi zbiorczej ul. Grzybowskiej, wyznaczonej na rysunku planu jako teren KDZ,

c) dróg publicznych klasy dróg lokalnych ulic Partyzantów i Żeglarskiej, wyznaczonych na rysunku planu jako tereny KDL,

d) dróg publicznych klasy dróg dojazdowych ulic Komandorskiej, Pierwszych Osadników i Synów Pułku, wyznaczonych na rysunku planu jako tereny KDD,

e) dróg wewnętrznych wyznaczonych na rysunku planu jako tereny KDW,

f) dróg pieszych i/lub pieszo-rowerowych wyznaczonych na rysunku planu jako tereny KDX;

2) budowę, rozbudowę, przebudowę i remont dróg publicznych, 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 dróg,

b) infrastrukturę techniczną niezwiązaną z drogami.

3. W zakresie systemu zaopatrzenia w wodę:

1) nakazuje się:

a) zaopatrzenie w wodę na cele:

- socjalno-bytowe z grupowej sieci wodociągowej zasilanej z ujęcia wody Bogucino-Rościęcino w Gminie Kołobrzeg, poprzez jej przebudowę i rozbudowę o średnicach nie mniejszych niż DN 100,

- przeciwpożarowe z grupowej sieci wodociągowej 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 kanalizacyjnej 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;
- 3) zakazuje się odprowadzania na teren kolejowy wód opadowych i roztopowych z terenów sąsiednich i wykorzystywania do odprowadzania tych wód kolejowych urządzeń odwadniających.

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) 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) zakazuje się składowania odpadów, prowadzenia odzysku lub unieszkodliwiania odpadów;

2) 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.

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 transformatorowe, 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 terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem terenu **1ZL** o powierzchni ok. 2,8280 ha ustala się:

1) przeznaczenie: teren zieleni leśnej;

2) zasady zagospodarowania:

a) zieleń leśna,

b) dopuszcza się:

- drogi piesze, pieszo-rowerowe i rowerowe (w tym edukacyjne z tablicami informacyjnymi i ławkami) wyłącznie o nawierzchni przepuszczalnej,

- lokalizację infrastruktury technicznej,

- rozbudowę i przebudowę istniejącej drogi wewnętrznej,

c) powierzchnia biologicznie czynna: nie mniejsza niż 95% terenu,

d) zakazuje się:

- zabudowy, z zastrzeżeniem lit. b,

- grodzienia,

- podziałów geodezyjnych,

- lokalizowania barier uniemożliwiających migrację drobnej zwierzyny,

3) obsługę komunikacyjną: bezpośrednio z przyległej drogi publicznej ul. Grzybowskiej (1KDZ) oraz poprzez istniejącą drogę wewnętrzną;

4) w zakresie ochrony przed hałasem kwalifikację terenu do terenów, dla których nie określono dopuszczalnych poziomów hałasu;

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

§ 10. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem terenu **2ZN** o powierzchni ok. 9,73 ha ustala się:

1) przeznaczenie: teren zieleni naturalnej;

2) zasady zagospodarowania:

a) zielen naturalna,

b) dopuszcza się:

- drogi piesze, pieszo-rowerowe i rowerowe (w tym edukacyjne z tablicami informacyjnymi i ławkami) wyłącznie o nawierzchni przepuszczalnej,
- lokalizację hydrotechnicznych urządzeń i instalacji ochronnych, infrastruktury technicznej, terenowe urządzenia sportowe i rekreacyjne,
- na otwartych rowach melioracyjnych budowę: urządzeń i instalacji hydrotechnicznych takich jak: zastawki itp., kładek, przejść pieszych, pieszo-rowerowych i rowerowych,
- nasadzenia wzdłuż dróg komunikacyjnych i przy granicach z terenami przeznaczonymi pod zabudowę, wyłącznie gatunkami rodzimymi, nieinwazyjnymi,

c) powierzchnia biologicznie czynna: nie mniejsza niż 95% terenu,

d) nakazuje się zachowanie:

- istniejących otwartych rowów odwadniających,
- zasad ujętych w formie nakazów, zakazów i dopuszczeń zawartych w przepisach odrębnych wynikających z bezpośredniego sąsiedztwa terenu kolejowego,

e) zakazuje się:

- zabudowy, z zastrzeżeniem lit. b tiret pierwsze, drugie i trzecie,
- grodzienia,
- podziałów geodezyjnych,
- dokonywania zmian stosunków wodnych, jeżeli służą innym celom niż ochrona przyrody lub racjonalnej gospodarce wodnej,
- lokalizowania barier uniemożliwiających migrację drobnej zwierzyny,

3) obsługę komunikacyjną: bezpośrednio z przyległej drogi publicznej ul. Grzybowskiej, z dróg publicznych ulic Żeglarskiej (1KDL) i Partyzantów (2KDL) poprzez drogi wewnętrzne 1KDW, 2KDW, 3KDW, 4KDW i 5KDW oraz ciąg pieszy i/lub rowerowy (KDX);

4) w zakresie ochrony przed hałasem kwalifikację terenu do terenów, dla których nie określono dopuszczalnych poziomów hałasu;

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

§ 11. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami terenów **3MN** o powierzchni ok. 0,1803 ha, **4MN** o powierzchni ok. 0,3599 ha, **5MN** o powierzchni ok. 0,3775 ha, **6MN** o powierzchni ok. 0,3822 ha, **7MN** o powierzchni ok. 0,1896 ha, **13MN** o powierzchni ok. 0,7489 ha, **14MN** o powierzchni ok. 1,6406 ha i **15MN** o powierzchni ok. 1,2594 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, budynków garażowych i gospodarczych, bezpośrednio przy granicy działek budowlanych,

-- usług nieuciążliwych,

c) linie zabudowy nieprzekraczalne zgodnie z rysunkiem planu,

d) powierzchnia zabudowy dla zabudowy:

- wolnostojącej: nie większa niż 30% powierzchni działki budowlanej,

- bliźniaczej: nie większa niż 40% powierzchni działki budowlanej,

e) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 45% powierzchni działki budowlanej,

f) wskaźnik intensywności zabudowy nie mniejszy niż 0,2 i nie większy niż 1,2,

g) wysokość zabudowy dla budynków:

- mieszkalnych w terenach 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 13MN i 14MN: nie większa niż 10,0 m,

- mieszkalnych w terenach 3MN i 15MN: nie większa niż 12,0 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:

- a) z drogi publicznej ul. Żeglarskiej (1KDL) poprzez przyległe drogi wewnętrzne 1KDW, 2KDW, 3KDW i 4KDW - dla terenów 3MN, 4MN, 5MN, 6MN i 7MN,
 - b) bezpośrednio z przyległych dróg publicznych ulic Pierwszych Osadników (2KDD), Synów Pułku (3KDD) i Partyzantów (2KDL) - dla terenów 13MN, 14MN i 15MN,
- 4) w zakresie infrastruktury 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%.

§ 11. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem terenu **8MN,U** o powierzchni ok. 0,9146 ha ustala się:

- 1) przeznaczenie: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej;
- 2) zasady zagospodarowania:
 - a) budynki mieszkalne jednorodzinne i usługowe w zabudowie wolnostojącej lub bliźniaczej, budynki gospodarcze i garażowe,
 - b) dopuszcza się:
 - sytuowanie:
 - na jednej działce budowlanej jednego budynku mieszkalnego,
 - budynków mieszkalnych jednorodzinnych i usługowych w zabudowie bliźniaczej, budynków garażowych i gospodarczych, bezpośrednio przy granicy działek budowlanych,
 - usług nieuciążliwych,
 - budynków usługowych wyłącznie od strony ul. Grzybowskiej,
 - c) linie zabudowy nieprzekraczalne zgodnie z rysunkiem planu,
 - d) powierzchnia zabudowy dla zabudowy:
 - mieszkaniowej wolnostojącej: nie większa niż 30% powierzchni działki budowlanej,
 - mieszkaniowej bliźniaczej: nie większa niż 40% powierzchni działki budowlanej,
 - usługowej: nie większa niż 20% powierzchni działki budowlanej,
 - e) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 45% powierzchni działki budowlanej,
 - f) wskaźnik intensywności zabudowy nie mniejszy niż 0,2 i nie większy niż 1,8,
 - g) wysokość zabudowy dla budynków:

- mieszkalnych i usługowych: nie większa niż 12,0 m,
- gospodarczych i garażowych: nie większa niż 5,0 m,

h) geometria dachów dla budynków:

- mieszkalnych 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) bezpośrednio z przyległej drogi publicznej ul. Komandorskiej (1KDD),
- b) dopuszcza się bezpośrednio z przyległej drogi publicznej ul. Grzybowskiej (1KDZ) wyłącznie dla usług,

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

5) w zakresie ochrony przed hałasem kwalifikację terenu do terenów mieszkaniowo-usługowych;

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

§ 12. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem terenu **9U** o powierzchni ok. 0,0565 ha ustala się:

1) przeznaczenie: tereny zabudowy usługowej;

2) zasady zagospodarowania:

- a) budynki usługowe handlu i/lub gastronomii w zabudowie wolnostojącej i/lub zwartej,
- b) linie zabudowy nieprzekraczalne zgodnie z rysunkiem planu,
- c) powierzchnia zabudowy nie większa niż 60% powierzchni terenu,
- d) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 30% powierzchni terenu,
- e) wysokość zabudowy nie większa niż 12,0 m,
- f) wskaźnik intensywności zabudowy: nie mniejszy niż 0,5 i nie większy niż 1,8,
- g) geometria dachów: dachy płaskie; dopuszcza się dachy strome, dwu- lub wielospadowe, o kącie nachylenia połaci dachowych od 30° do 55°;

3) obsługę komunikacyjną: poprzez dojścia i dojazdy bezpośrednio z przyległej drogi publicznej ul. Partyzantów (2KDL) i/lub poprzez przyległą projektowaną drogę wewnętrzną (5KDW);

4) w zakresie infrastruktury 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%.

§ 13. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami terenów **10ZU** o powierzchni ok. 0,1885 ha, **11ZU** o powierzchni ok. 0,0929 ha i **12ZU** o powierzchni ok. 0,1350 ha ustala się:

1) przeznaczenie: tereny zieleni urządzonej;

2) zasady zagospodarowania:

a) zieleni urządzonej, terenowe urządzenia sportowe i rekreacyjne, mała architektura z zakresu obiektów architektury ogrodowej oraz obiektów użytkowych służących rekreacji i utrzymaniu porządku, urządzenia budowlane, miejsca do parkowania, komunikacja piesza i/lub rowerowa,

b) dopuszcza się:

- lokalizację: infrastruktury technicznej,

- rozbudowę przyległych dróg publicznych: klasy lokalnej ulic Żeglarskiej (1KDL), Partyzantów (2KDL), klasy dojazdowej ulic Komandorskiej (1KDD), Pierwszych Osadników (2KDD) i Synów Pułku (3KDD),

c) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 95% terenu,

d) zakazuje się:

- zabudowy, z zastrzeżeniem lit. a i b,

- grodzienia;

3) obsługę komunikacyjną:

a) poprzez dojścia i dojazdy bezpośrednio z przyległych dróg publicznych ulic Żeglarskiej (1KDL), Partyzantów (2KDL), Komandorskiej, Pierwszych Osadników i Synów Pułku,

b) wjazd na teren tylko rowerów, pojazdów uprawnionych, specjalnych;

4) w zakresie ochrony przed hałasem kwalifikację terenu do terenów, dla których nie określono dopuszczalnych poziomów hałasu;

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

§ 15. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem terenu **1KDZ** o powierzchni ok. 2,9132 ha ustala się:

1) przeznaczenie: tereny komunikacji drogowej publicznej klasy zbiorczej ul. Grzybowskiej;

2) zasady zagospodarowania:

a) droga publiczna klasy zbiorczej ul. Grzybowska o szerokości w liniach rozgraniczających zmiennej pokrywającej się z granicami terenu,

- b) dopuszcza się: infrastrukturę techniczną niezwiązaną z drogą;
- 3) w zakresie ochrony przed hałasem kwalifikację terenów do terenów, dla których nie określono dopuszczalnych poziomów hałasu;
- 4) stawkę służącą naliczaniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 0,1%.

§ 16. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami terenów: **1KDL** o powierzchni ok. 0,3398 ha i **2KDL** o powierzchni ok. 0,3580 ha ustala się:

- 1) przeznaczenie: tereny komunikacji drogowej publicznej klasy lokalnej odpowiednio ulic Żeglarskiej i Partyzantów;
- 2) zasady zagospodarowania:
 - a) drogi publiczne klasy lokalnej ulic Żeglarskiej i Partyzantów o szerokościach w liniach rozgraniczających zmiennych pokrywających się z granicami terenów,
 - b) dopuszcza się: infrastrukturę techniczną niezwiązaną z drogami;
- 3) w zakresie ochrony przed hałasem kwalifikację terenów do terenów, dla których nie określono dopuszczalnych poziomów hałasu;
- 4) stawkę służącą naliczaniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 0,1%.

§ 17. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami terenów: **1KDD** o powierzchni ok. 0,2739 ha, **2KDD** o powierzchni ok. 0,0789 ha i **3KDD** o powierzchni ok. 0,1996 ha ustala się:

- 1) przeznaczenie: tereny komunikacji drogowej publicznej klasy dojazdowej odpowiednio ulic Komandorskiej, Pierwszych Osadników i Synów Pułku;
- 2) zasady zagospodarowania:
 - a) drogi publiczne klasy dojazdowej ulic Komandorskiej, Pierwszych Osadników i Synów Pułku o szerokościach w liniach rozgraniczających zmiennych pokrywających się z granicami terenów,
 - b) dopuszcza się: infrastrukturę techniczną niezwiązaną z drogami;
- 3) w zakresie ochrony przed hałasem kwalifikację terenów do terenów, dla których nie określono dopuszczalnych poziomów hałasu;
- 4) stawkę służącą naliczaniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 0,1%.

§ 18. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami terenów: **1KDW** o powierzchni ok. 0,0516 ha, **2KDW** o powierzchni ok. 0,0524 ha, **3KDW** o powierzchni ok. 0,0537 ha, **4KDW** o powierzchni ok. 0,0537 ha i **5KDW** o powierzchni ok. 0,0257 ha ustala się:

- 1) przeznaczenie: tereny komunikacji drogowej wewnętrznej;
- 2) zasady zagospodarowania:

- a) drogi wewnętrzne o szerokościach w liniach rozgraniczających zmiennych pokrywających się z granicami terenów,
 - b) dopuszcza się: infrastrukturę techniczną niezwiązaną z drogami;
- 3) w zakresie ochrony przed hałasem kwalifikację terenów do terenów, dla których nie określono dopuszczalnych poziomów hałasu;
- 4) stawkę służącą naliczaniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 0,1%.

§ 19. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem terenu **1KDX** o powierzchni ok. 0,0150 ha ustala się:

- 1) przeznaczenie: teren komunikacji pieszej i/lub rowerowej;
- 2) zasady zagospodarowania:
 - a) droga piesza i/lub rowerowa o szerokości w liniach rozgraniczających zmiennej pokrywającej się z granicami terenu,
 - b) dopuszcza się:
 - infrastrukturę techniczną niezwiązaną z drogami,
 - wjazd na teren tylko rowerów, pojazdów uprawnionych, specjalnych;
- 3) w zakresie ochrony przed hałasem kwalifikację terenu do terenów, dla których nie określono dopuszczalnych poziomów hałasu;
- 4) stawkę służącą naliczaniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 0,1%.

§ 20. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem terenu **1KK** o powierzchni ok. 1,5411 ha ustala się:

- 1) przeznaczenie: teren komunikacji kolejowej;
- 2) zasady zagospodarowania:
 - a) infrastruktura kolejowa linii kolejowej o szerokości w liniach rozgraniczających zmiennej pokrywającej się z granicami terenu,
 - b) dopuszcza się: infrastrukturę techniczną niezwiązaną z koleją,
 - c) zakazuje się zabudowy, z zastrzeżeniem lit. a i b;
- 3) w zakresie ochrony przed hałasem kwalifikację terenu do terenów, dla których nie określono dopuszczalnych poziomów hałasu;
- 4) stawkę służącą naliczaniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 0,1%.

§ 21. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem terenu **2KK** o powierzchni ok. 0,0621 ha ustala się:

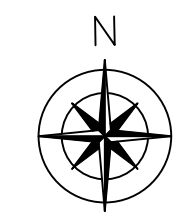
- 1) przeznaczenie: teren komunikacji kolejowej;

2) zasady zagospodarowania:

- a) skrzyżowanie lub skrzyżowanie wielopoziomowe linii kolejowej z drogą publiczną zbiorczą ul. Grzybowską,
 - b) szerokości w liniach rozgraniczających zmienne pokrywające się z granicami terenu,
 - c) dopuszcza się infrastrukturę techniczną niezwiązaną z koleją,
 - d) zakazuje się zabudowy, z zastrzeżeniem lit. a i c;
- 3) w zakresie ochrony przed hałasem kwalifikację terenu do terenów, dla których nie określono dopuszczalnych poziomów hałasu;
- 4) stawkę służącą naliczaniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 0,1%.

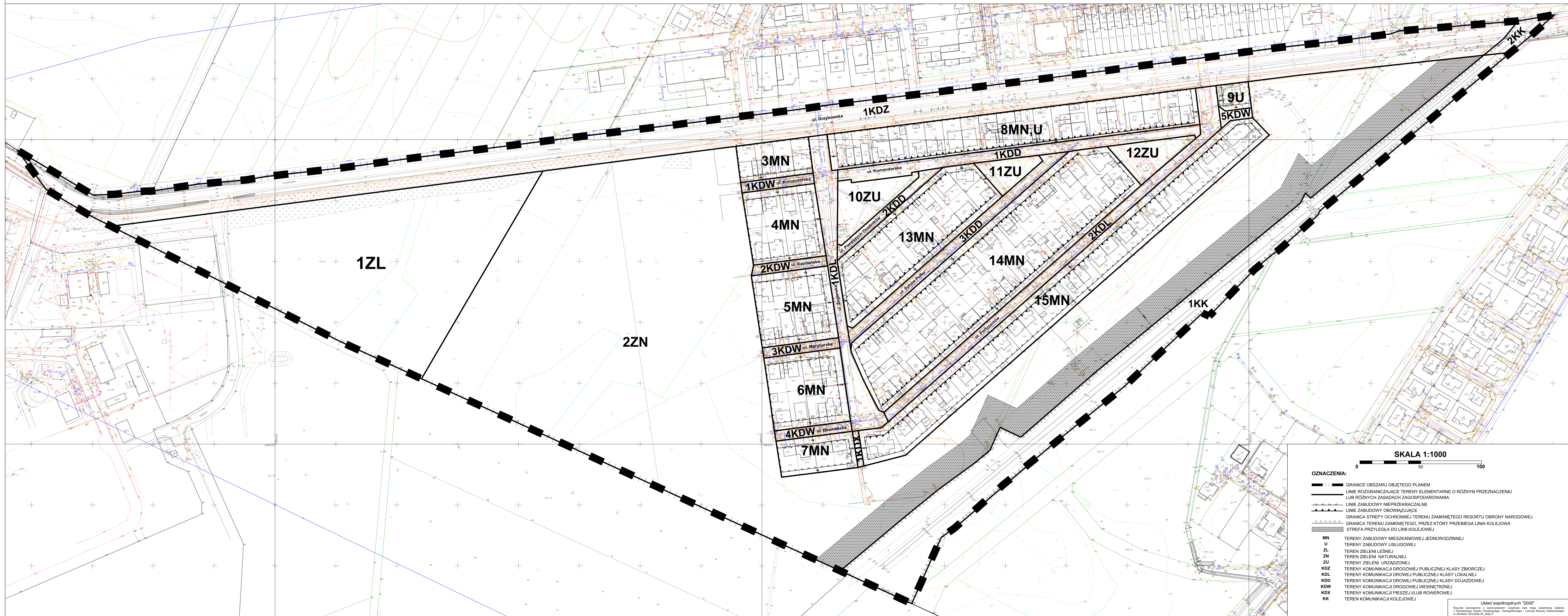
§ 22. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Kołobrzeg.

§ 23. 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. Grzybowską, torami kolejowymi relacji Kołobrzeg - Trzebiatów a zachodnio-południową granicą administracyjną miasta

Załącznik Nr 1
do uchwały Nr
Rady Miasta Kołobrzeg
z dnia



SKALA 1:1000

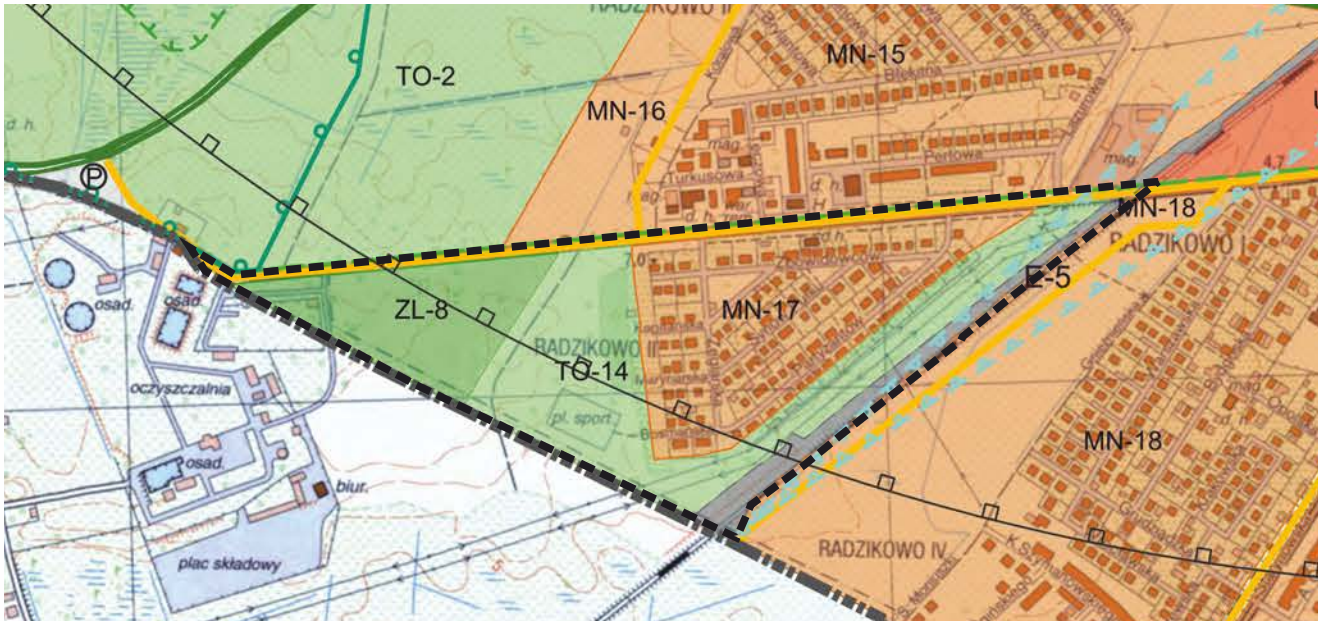
0 50 100

OZNACZENIA:

- GRANICE OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
- LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY ELEMENTARNE O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
- LINIE ZABUDOWY NIEMPRZEKRACZALNE
- LINIE ZABUDOWY OBOWIĄZUJĄCE
- GRANICA STREFY OCHRONNEJ TERENU ZAMKNIĘTEGO RESORTU OBRONY NARODOWEJ
- GRANICA TERENU ZAMKNIĘTEGO, PRZEZ KTÓRY PRZEBIEGA LINIA KOLEJOWA
- STREFA PRZYLEGAŁA DO LINII KOLEJOWEJ

MN TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
U TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ
ZL TERENY ZIELENI LEŚNEJ
ZN TERENY ZIELENI NATURALNEJ
ZU TERENY ZIELENI URZĄDZONEJ
KDZ TERENY KOMUNIKACJI DROGOWEJ PUBLICZNEJ KLASY ZBIORCZEJ
KDL TERENY KOMUNIKACJI DROGOWEJ PUBLICZNEJ KLASY LOKALNEJ
KDD TERENY KOMUNIKACJI DROGOWEJ PUBLICZNEJ KLASY DOJAZDOWEJ
KDW TERENY KOMUNIKACJI DROGOWEJ WEWNĘTRZNEJ
KDX TERENY KOMUNIKACJI PIESZEJ I LUB ROWEROWEJ
KK TERENY KOMUNIKACJI KOLEJOWEJ

Układ współrzędnych "2000"
System operacyjny i "Kryształowa mapa" są własnością wydawnictwa
"Polski Geograficzny Instytut Wydawniczy" i Karograficznego - Licencja Starostwa Kołobrzeg
z dnia 15.01.2020 r. 3038/20



WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA KOŁOBRZEG

SKALA 1:10 000

	Tereny rolne		Granica pasa technicznego
	Tereny plaż i wydmy		Granica pasa ochronnego
	Tereny leśne i zieleni wysokiej - nieurządzonej		Granica obszaru chronionego krajobrazu
	TO Tereny otwarte o przewadze zieleni niskiej - nieurządzonej		Granice obszarów NATURA 2000 o nazwie: - Trzebiatowsko - Kołobrzezki Pas Nadmorski PLH320017 - Dorzecze Parsęty PLH320007
	ZP Tereny zieleni parkowej - urządzonej		WI - VIII Strefy ochrony archeologicznej
	ZD Tereny ogrodów działkowych		Granica strefy bezpośredniej ochrony konserwatorskiej "A"
	Z Teren ochrony zdrowia		Granica strefy pośredniej ochrony konserwatorskiej "B"
	US Tereny o przewadze funkcji usługowo-sportowej i rekreacyjnej		Granica strefy ochrony ekspozycji "E"
	ZC 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
	Kp Tereny kopalni borowiny		Udokumentowane złoża kopalni torfu leczniczego
	UW 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
	MN Tereny o przewadze zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami towarzyszącymi		Granica obszaru zdegradowanego
	MW.A Tereny o przewadze zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i apartamentowej z dopuszczeniem funkcji hotelowej i pensjonatowej		Granica obszaru rewitalizacji
	MW Tereny o przewadze zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami towarzyszącymi		Granice stref ochronnych terenu zamkniętego
	MW.C Tereny o przewadze zabudowy mieszkaniowo-usługowej centrówotwórczej z dopuszczeniem funkcji hotelowej i pensjonatowej		Ciągi piesze
	MN.R Tereny o przewadze zabudowy mieszkaniowej rezydencjalnej z usługami towarzyszącymi		Linie rozgraniczające drogi
	U Tereny o przewadze funkcji usługowej		Istniejący i projektowany, główny, zewnętrzny układ komunikacyjny miasta
	P Tereny o przewadze funkcji produkcyjnej, składowo-magazynowej i portowej wraz z obiektami infrastruktury		Podstawowy układ komunikacyjny
	Tereny zabudowy wysokiej		Parkingi buforowe
	G/K Tereny obiektów infrastruktury technicznej		Inne tereny i obiekty wskazane w opracowaniu
	Teren dopuszczalnego zakresu inwestycji odbudowy "Morskiego Oka"		Kłify
	Tereny proponowane pod mólb		Wały przeciwsztormowe i przeciwpowodziowe
	Tereny zamknięte		Przejścia piesze 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 sołanek
	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 5 do uchwały Nr

.....

Rady Miasta Kołobrzeg

z dnia 2026 r.

Zalacznik5.gml



Dane przestrzenne miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego

Uzasadnienie

Przedmiotem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obszaru miasta Kołobrzeg położonego pomiędzy ul. Grzybowską, torami kolejowymi relacji Kołobrzeg - Trzebiatów a zachodnio-południową granicą administracyjną miasta jest ochrona otwartych terenów zieleni łąkowej przed rozprzestrzenieniem się zabudowy na tereny do tego celu nie wskazane w kierunkach zagospodarowania przestrzennego miasta oraz zachowanie spójnego charakteru zabudowy na całym obszarze. Akt prawa miejscowego jest narzędziem, który na etapie jego sporządzania pozwala ustalić w sposób jednoznaczny m. in. przeznaczenie terenów oraz parametry i wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu, umożliwiając tym samym na ochronę terenów otwartych, nieprzeznaczonych pod zabudowę.

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 niniejszy plan miejscowy organ uwzględnił wymagania:

- 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, zanieczyszczania powietrza czy gleby lub w znaczący sposób wpłynąć na jakość i zasoby wód leczniczych i solanek; stosowania fundamentów naruszających zasoby i jakość wód leczniczych i solanek; tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów elementarnych; składowania odpadów; prowadzenia odzysku lub

unieszkodliwiania odpadów; lokalizacji barakowozów, obiektów kontenerowych niezwiązanych z infrastrukturą techniczną; 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 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 terenu z uwzględnieniem stref ochronnych wojskowego terenu zamkniętego;
- 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 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 z lat 80-tych uzupełnionej o funkcje usługowe i magazynowe oraz infrastruktury technicznej (tereny kolejowe) wzbogacony o tereny otwarte 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 Nr XXXIV/446/13 Rady Miasta Kołobrzeg z dnia 12 czerwca 2013 r. 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 oznaczony jest symbolami MN-17, ZL-8 i TO-14. Teren MN to teren istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz mieszkaniowo-usługowej i pensjonatowej z możliwością uzupełnienia terenu o następujące preferowane funkcje: mieszkaniową jednorodziną, usługową (na potrzeby lokalne) głównie wzdłuż ulicy Grzybowskiej, gastronomiczną, rekreacyjno-sportową; gdzie należy dążyć do uporządkowania przestrzeni oraz stopniowej eliminacji funkcji wyłącznie pensjonatowych na rzecz zabudowy jednorodzinnej. Teren TO to teren otwarty, bez prawa do zabudowy, zaś teren ZL to teren leśny z możliwością uzupełnienia terenu o następujące preferowane funkcje: rekreacyjną (ścieżka edukacyjna itp.), gastronomiczną (przy przystankach rowerowych), gdzie należy dążyć do wyrównania granic leśnych oraz odpowiedniego ograniczenia ewentualnej zabudowy oraz zachowania istniejących zadrzewień w tym do zalesień śródleśnych użytków rolnych.

Niniejszy plan miejscowy nie ogranicza uniwersalnego projektowania a w następstwie realizacji zagospodarowania terenów nim objętych i realizacji

obiektów nim dopuszczonych z uwzględnieniem wymagań osób ze szczególnymi potrzebami. Należy jednak podkreślić, że uniwersalne projektowanie stanowić będzie narzędzie w zakresie kształtowania przestrzeni użytkowej stosowane już na poziomie rozwiązań architektonicznych i budowlanych. Również sam dokument tworzony był i po uchwaleniu dostępny będzie w siedzibie oraz na stronie BIP Urzędu Miasta Kołobrzeg spełniających wyżej wspomniane minimalne wymagania służące zapewnieniu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami.

Wpływ ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obszaru miasta Kołobrzeg położonego pomiędzy ul. Grzybowską, torami kolejowymi relacji Kołobrzeg - Trzebiatów a zachodnio-południową granicą administracyjną miasta na finanse publiczne, w tym budżet miasta, został przedstawiony w prognozie finansowej, wymaganej przepisami art. 17 pkt 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Na jej podstawie można uznać, że projekt ww. planu miejscowego spełnia kryteria zasadności sporządzenia i może kwalifikować się do uchwalenia przez Radę Miasta Kołobrzeg.