

UCHWAŁA NR XXI/341/25
RADY MIASTA KOŁOBRZEG

z dnia 16 grudnia 2025 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
części obszaru miasta Kołobrzeg położonego pomiędzy ulicami Kielecką,
Solną i ppor. J. Śliwińskiego

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 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. 1. Zgodnie z uchwałą Nr IV/41/24 Rady Miasta Kołobrzeg z dnia 17 lipca 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obszaru miasta Kołobrzeg „5-Trzebiatowska” z wyłączeniem działek o nr 10/7, 75/1, 76/24, 122/12, 122/14, 122/15, 122/16, 122/17 oraz części działek nr 10/9, 74/3 i 122/6, obręb 18 dla terenów położonych pomiędzy ulicami Kielecką, Solną i ppor. J. Śliwińskiego, 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;
- 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 oraz z 2025 r. poz. 527, 680 i 1668.

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 ulicami Kielecką, Solną i ppor. J. Śliwińskiego, o powierzchni ok. 1,4818 ha, oznaczonego na rysunku planu w skali 1:1000 stanowiącym załącznik 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 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.

§ 2. 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) linie zabudowy obowiązujące;
- 5) symbole literowe wyróżniające poszczególne tereny.

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

§ 3. 1. Ilekcrc w niniejszej uchwale jest użyte pojęcie lub określenie:

- 1) dach płaski – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połąci dachowej/(-ych) nie większym niż 12°;
- 2) nieprzekraczalna linia zabudowy – należy przez to rozumieć wyznaczoną na rysunku planu linię ograniczającą obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie obiektów budowlanych i tymczasowych obiektów budowlanych; linia ta nie dotyczy: fundamentów, obiektów małej architektury, obiektów liniowych, sieci i urządzeń technicznych oraz sieci uzbrojenia terenu;

- 3) nowo wydzielona działka – należy przez to rozumieć działkę 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 wyznaczoną na rysunku planu linię ograniczającą obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie obiektów budowlanych i tymczasowych obiektów budowlanych, na której muszą być usytuowane, co najmniej na 80% jej długości, lica elewacji realizowanych budynków; linia ta nie dotyczy: fundamentów, obiektów małej architektury, obiektów liniowych, sieci i urządzeń technicznych oraz sieci uzbrojenia terenu a także grubości warstw izolacji termicznej, tynków lub okładzin zewnętrznych budynków istniejących oraz balkonów i wykuszy, wysuniętych elementów wejścia do budynku takich jak: schody, podesty, daszki, pochylnie dla niepełnosprawnych, lokalizowane zgodnie z przepisami odrębnymi, które nie mogą być wysunięte poza obowiązującą linię zabudowy więcej niż 1,5 m; dopuszcza się wysunięcie poza obowiązującą linię zabudowy rynien i rur spustowych oraz balustrad montowanych do elewacji, na głębokość nie większą niż 0,5 m;
- 5) teren – należy przez to rozumieć wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi obszar oznaczony symbolem literowym, dla którego ustalono przeznaczenie i określono zasady jego zagospodarowania;
- 6) 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, jeżeli ustalenia dla poszczególnych terenów 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. Obszar objęty planem znajduje się w granicach:

- 1) strefy ochronnej terenu zamkniętego resortu obrony narodowej, w której:
 - a) zakazuje się wznoszenia nowych obiektów budowlanych, których wysokość przekracza 30,0 m n.p.m.,
 - b) zezwala się na nadbudowę, rozbudowę istniejących obiektów budowlanych pod warunkiem zachowania dopuszczalnej wysokości zabudowy, tj. 30 m n.p.m.;
- 2) strefy ochronnej terenu zamkniętego w resorcie obrony narodowej, zastrzeżonego ze względu na obronność i bezpieczeństwo państwa, w pasie o szerokości powyżej 200 m od granic terenu zamkniętego, w którym:
 - a) zakazuje się wznoszenia nowych obiektów budowlanych o wysokości powyżej 30,0 m n.p.m.,
 - b) zezwala się na rozbudowę istniejących obiektów budowlanych oraz nadbudowę nieprzekraczającą dotychczasowej najwyższej wysokości danego obiektu;

3) strefy „B” ochrony konserwatorskiej układów przestrzennych mającej na celu ochronę historycznie ukształtowanego układu urbanistycznego w zakresie rozplanowania dróg, nawierzchni, ulic, linii zabudowy oraz kompozycji wnętrza urbanistycznych i zieleni, w obrębie której ustala się:

- a) zachowanie historycznie ukształtowanego układu urbanistycznego – rozplanowania dróg, kompozycji wnętrza urbanistycznych oraz poszczególnych elementów tego układu obejmujących historyczną zabudowę,
- b) dostosowanie nowo realizowanej zabudowy do historycznego układu urbanistycznego i architektonicznego, w tym historycznie ukształtowanych elementów, takich jak forma i proporcja bryły, forma, nachylenie połaci dachowych i rodzaj detalu architektonicznego, zgodnie z ustaleniami planu,
- c) ochronę zieleni urządzonej towarzyszącej zabudowie będącej dopełnieniem układu urbanistycznego.

§ 5. 1. Na obszarze objętym planem:

1) nakazuje się:

a) uwzględnienie w zagospodarowaniu i korzystaniu z terenów wymagań i ograniczeń wynikających z jego położenia w granicach:

- strefy „C” ochrony uzdrowiskowej uzdrowiska Kołobrzeg,
- obszaru chronionego krajobrazu "Koszaliński Pas Nadmorski",
- terenu górniczego "Kołobrzeg" i obszaru górniczego "Kołobrzeg II" dla wód leczniczych,

b) lokalizowanie zabudowy zgodnie z nieprzekraczalnymi i obowiązującymi liniami zabudowy wyznaczonymi na rysunku planu;

c) realizowanie:

- wszelkich niezbędnych dla prawidłowego funkcjonowania miasta 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 garażu, w tym podziemnym, w łącznej liczbie nie mniejszej niż odpowiednio:
 - dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej - 1,3 miejsca do parkowania na 1 lokal mieszkalny,
 - dla zabudowy usługowej:

--- 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,

--- 1 miejsce do parkowania na każdą jednostkę mieszkalną dla obiektów hotelowych,

-- do parkowania 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,
- barakowozów, obiektów kontenerowych niezwiązanych z infrastrukturą techniczną, wolnostojących a także blaszanych budynków garażowych, gospodarczych, garażowo-gospodarczych i gospodarczo-garażowych,
- przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko z wyjątkiem inwestycji celu publicznego i przedsięwzięć 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,
- elektrowni wiatrowych niebędących mikroinstalacjami oraz elektrowni biogazowych,
- wiat w części frontowej działek,

b) realizowania fundamentów w sposób naruszających zasoby i jakość wód leczniczych i solanek,

c) tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów za wyjątkiem lokalizowanych wyłącznie na terenach obsługi komunikacji tymczasowych obiektów budowlanych niepołączonych trwale z gruntem, związanych z obsługą: wystaw, pokazów, występów artystycznych, imprez i wydarzeń sportowych i rekreacyjnych wpisanych do miejskiego kalendarza imprez, wyłącznie do obsługi tych wydarzeń;

3) dopuszcza się:

a) lokalizację:

- ciągów pieszych, pieszo-rowerowych i rowerowych oraz dojazdów i dojeżdżających,
- sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,

b) realizację przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko dopuszczonych planem, pod warunkiem, że przeprowadzona ocena oddziaływania na środowisko wykaże brak znaczącego negatywnego wpływu na środowisko i ochronę przyrody, z zastrzeżeniem ust. 2.

2. Obowiązek przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko, o którym mowa w ust. 1 pkt 3 lit. b, nie dotyczy inwestycji celu publicznego.

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.

§ 6. 1. Ustala się następujące szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości a także zasady podziału nieruchomości:

- 1) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek 2000 m²;
- 2) minimalna szerokości frontów nowo wydzielanych działek: 20,0 m;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego musi mieścić się w przedziale od 70° do 110°.

2. Ograniczenia wielkości wydzielanych działek nie dotyczą wydzieleń pod obiekty i/lub urządzenia infrastruktury technicznej czy komunikację oraz w celach powiększenia sąsiedniej nieruchomości czy regulacji granic między sąsiadującymi nieruchomościami.

3. Nie wyznacza się granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu planowania i zagospodarowania przestrzennego.

§ 7. 1. Na obszarze objętym planem:

- 1) nie przewiduje się modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej w zakresie należącym do zadań własnych gminy;
- 2) dopuszcza się:
 - a) realizowanie wszelkich niezbędnych dla prawidłowego funkcjonowania miasta obiektów i urządzeń, a w szczególności: obiektów obsługi technicznej, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej w tym: sieci i obiektów infrastruktury związanej z obronnością państwa i ochroną przeciwpowodziową, telekomunikacyjnej, stacji elektroenergetycznych, przepompowni ścieków, urządzeń wodnych i melioracji, zieleni urządzonej i izolacyjnej, komunikacji drogowej, w tym wewnętrznej, pieszej, pieszo-jezdnej, pieszo-rowerowej i rowerowej, w sposób niekolidujący z innymi ustaleniami planu,

b) budowę nowych oraz likwidację, utrzymanie, remont, przebudowę i rozbudowę istniejących obiektów, urządzeń i sieci infrastruktury technicznej, z zachowaniem przepisów odrębnych oraz parametrów określonych w ust. 3-8, nie ograniczając rozwiązań zamiennych projektowanej infrastruktury technicznej, w tym o innych, niż określone w ust. 3-8 parametrach wynikających z nowych technologii, pod warunkiem zapewnienia właściwej obsługi infrastrukturą techniczną.

2. W zakresie systemu komunikacji dopuszcza się:

- 1) budowę, rozbudowę, przebudowę i remont dróg wewnętrznych, pieszych, pieszo-rowerowych i rowerowych na wszystkich terenach niebędących drogami;
- 2) w liniach rozgraniczających dróg 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 nakazuje się zaopatrzenie w wodę na cele:

- 1) socjalno-bytowe z grupowej sieci wodociągowej zasilanej z ujęcia wody Bogucino-Rościęcino w Gminie Kołobrzeg współpracującego z ujęciem wody Bagicz w Gminie Ustronie Morskie, poprzez jej przebudowę i rozbudowę o średnicach nie mniejszych niż DN 100;
- 2) przeciwpożarowe z grupowej sieci wodociągowej poprzez hydranty uliczne zapewniające wydatek wody przewidziany przepisami odrębnymi z zakresu ochrony przeciwpożarowej.

4. W zakresie systemu odprowadzenia ścieków:

- 1) nakazuje się 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:
 - a) DN 200 dla sieci kanalizacji grawitacyjnej,
 - b) DN 63 dla rurociągów tłocznych;
- 2) dopuszcza się lokalizację przepompowni ścieków na każdym terenie w sposób niekolidujący z innymi ustaleniami planu i zgodny z 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;
- 2) dopuszcza się zagospodarowanie wód opadowych niewymagających oczyszczania w granicach własnego terenu do nawadniania zieleni, tworzenia ogrodów deszczowych, niecek retencyjnych oraz do innych potrzeb gospodarczych.

6. W zakresie systemu zaopatrzenia w energię elektryczną:

- 1) nakazuje się 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;
- 2) dopuszcza się lokalizowanie stacji elektroenergetycznych na każdym terenie w sposób niekolidujący z innymi ustaleniami planu i zgodny z 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 nakazuje się:

- 1) zaopatrzenie do celów bytowych, grzewczych, technologicznych z sieci gazowej, poprzez jej przebudowę i rozbudowę o średnicach nie mniejszych niż DN 63;
- 2) 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.

8. W zakresie systemu zaopatrzenia w ciepło:

- a) nakazuje się zaopatrzenie w ciepło z miejskiej centralnej ciepłowni znajdującej się przy ulicy H. Kołłątaja w Kołobrzegu siecią ciepłowniczą, poprzez jej przebudowę i rozbudowę o średnicach nie mniejszych niż DN 2x100 i/lub w oparciu o realizację lokalnych i/lub indywidualnych źródeł ciepła realizowanych z zastosowaniem urządzeń wykorzystujących paliwa niepowodujące ponadnormatywnego zanieczyszczenia powietrza,
- b) dopuszcza się realizację systemów grzewczych wykorzystujących odnawialne źródła energii.

9. W zakresie dostępu do infrastruktury telekomunikacyjnej nakazuje się przyłączenie do istniejących i projektowanych sieci i/lub bezprzewodowych systemów telekomunikacyjnych.

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.

§ 8. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **MW-U-KO** o powierzchni ok. 0,9892 ha ustala się:

1) przeznaczenie: teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usługowej lub obsługi komunikacji;

2) zasady zagospodarowania:

- a) budynki mieszkalne, mieszkalno-usługowe (usługi wyłącznie w parterach budynków), usługowo-mieszkalne i usługowe, hotelowe oraz obiekty i urządzenia sportowo-rekreacyjne, ogólnodostępne parkingi naziemny i/lub wielopoziomowy, budynki obsługi parkingu naziemnego typu portiernia, sanitariaty,

b) dopuszcza się:

- wejścia do budynków, z zastrzeżeniem tiret drugie, wjazdy do parkingów oraz obsługę zapleczy usług i hoteli wyłącznie od strony przyległych, zlokalizowanych poza obszarem planu ulic Kieleckiej i ppor. J. Śliwińskiego,
- wejścia wyłącznie do lokali usługowych i hoteli oraz parkingu wielopoziomowego i budynków obsługi parkingów naziemnych od strony przyległej zlokalizowanej poza obszarem planu ulicy Solnej,
- w zakresie usług handlu łączną powierzchnię sprzedaży nie większą niż 2000 m², a dla pojedynczego lokalu nie większą niż 100 m²,
- lokalizację usług gastronomii, sportowo-rekreacyjnych lub rozrywkowych na powierzchni nie większej niż 30% powierzchni użytkowej parkingu wielopoziomowego,

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

d) wskaźnik nadziemnej intensywności zabudowy:

- nie mniejszy niż 0,1 i nie większy niż 4,0, z zastrzeżeniem tiret drugie,
- nie mniejszy niż 0,01 i nie większy niż 0,02 w przypadku wyłącznie parkingu naziemnego i budynków jego obsługi,

e) udział powierzchni zabudowy:

- nie mniejszy niż 0,10 i nie większy niż 0,50, z zastrzeżeniem tiret drugie,
- nie większy niż 0,025 w przypadku wyłącznie parkingu naziemnego i budynków jego obsługi,

f) udział powierzchni biologicznie czynnej: nie mniejszy niż 0,35,

g) wysokość zabudowy nie większa niż:

- 22,0 m, z zastrzeżeniem tiret drugie i trzecie,
- 20,0 m dla parkingu wielopoziomowego,
- 5,0 m w przypadku wyłącznie parkingu naziemnego i budynków jego obsługi,

h) geometria dachów: dachy dwu- lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 30° do 45° i/lub dachy płaskie, w tym w formie tarasów i/lub dachów zielonych,

i) zakazuje się:

- sytuowania lokali mieszkalnych:
 - od strony przyległej zlokalizowanej poza obszarem planu ul. Solnej w parterach budynków lokalizowanych w obowiązującej linii zabudowy,
 - od strony przyległej zlokalizowanej poza obszarem planu ul. ppor. J. Śliwińskiego w parterach budynków lokalizowanych w pierwszej linii zabudowy,
- grodzenia działek budowlanych,

- zjazdów i wjazdów do budynków od strony przyległej drogi publicznej ul. Solnej położonej poza obszarem planu;

3) obsługę komunikacyjną poprzez:

a) dojścia bezpośrednio z leżących poza obszarem planu przyległych dróg publicznych ulic Kieleckiej, Solnej i ppor. J. Śliwińskiego,

b) dojazdy bezpośrednio z leżących poza obszarem planu przyległych dróg publicznych ulic Kieleckiej i ppor. J. Śliwińskiego;

4) w zakresie infrastruktury zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 7 ust. 3-10;

5) w zakresie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku w rozumieniu przepisów odrębnych, nakazuje się zapewnienie standardu akustycznego jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych, z zastrzeżeniem pkt 6;

6) w przypadku realizacji na terenie wyłącznie parkingu naziemnego i budynków jego obsługi i/lub parkingu wielopoziomowego, teren, w zakresie ochrony przed hałasem, zalicza się do terenów, dla których nie określono dopuszczalnych poziomów hałasu;

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

§ 9. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **KO** o powierzchni ok. 0,4926 ha ustala się:

1) przeznaczenie: teren obsługi komunikacji;

2) zasady zagospodarowania:

a) ogólnodostępne parkingi naziemny i/lub wielopoziomowy, budynki obsługi parkingu naziemnego,

b) linie zabudowy: nieprzekraczalne zgodnie z rysunkiem planu,

c) dopuszcza się lokalizację usług gastronomii, sportowo-rekreacyjnych lub rozrywkowych na powierzchni nie większej niż 30% powierzchni użytkowej parkingu wielopoziomowego,

d) wskaźnik nadziemnej intensywności zabudowy:

- nie mniejszy niż 1,0 i nie większy niż 4,0 dla parkingu wielopoziomowego,

- nie mniejszy niż 0,01 i nie większy niż 0,02 w przypadku wyłącznie parkingu naziemnego dla budynków jego obsługi,

e) udział powierzchni zabudowy:

- nie mniejszy niż 0,1 i nie większy niż 0,5 dla parkingu wielopoziomowego,

- nie większy niż 0,025 w przypadku wyłącznie parkingu naziemnego dla budynków jego obsługi,

f) wysokość zabudowy:

- nie większa niż 20,0 m, z zastrzeżeniem tiret drugie,
 - nie większa niż 5,0 m w przypadku wyłącznie parkingu naziemnego dla budynków jego obsługi,
- g) udział powierzchni biologicznie czynnej: nie mniejszy niż 0,05,
- h) geometria dachów: dachy płaskie, w tym w formie tarasów i/lub dachów zielonych;
- 3) obsługę komunikacyjną poprzez: dojścia i dojazdy bezpośrednio z leżących poza obszarem planu przyległych dróg publicznych ulic Kieleckiej i ppor. J. Śliwińskiego;
- 4) w zakresie infrastruktury zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 7 ust. 3-10;
- 5) w zakresie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku w rozumieniu przepisów odrębnych, teren zalicza się do terenów, dla których nie określono dopuszczalnych poziomów hałasu;
- 6) stawkę służącą naliczaniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 30,0%.

§ 10. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Kołobrzeg.

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

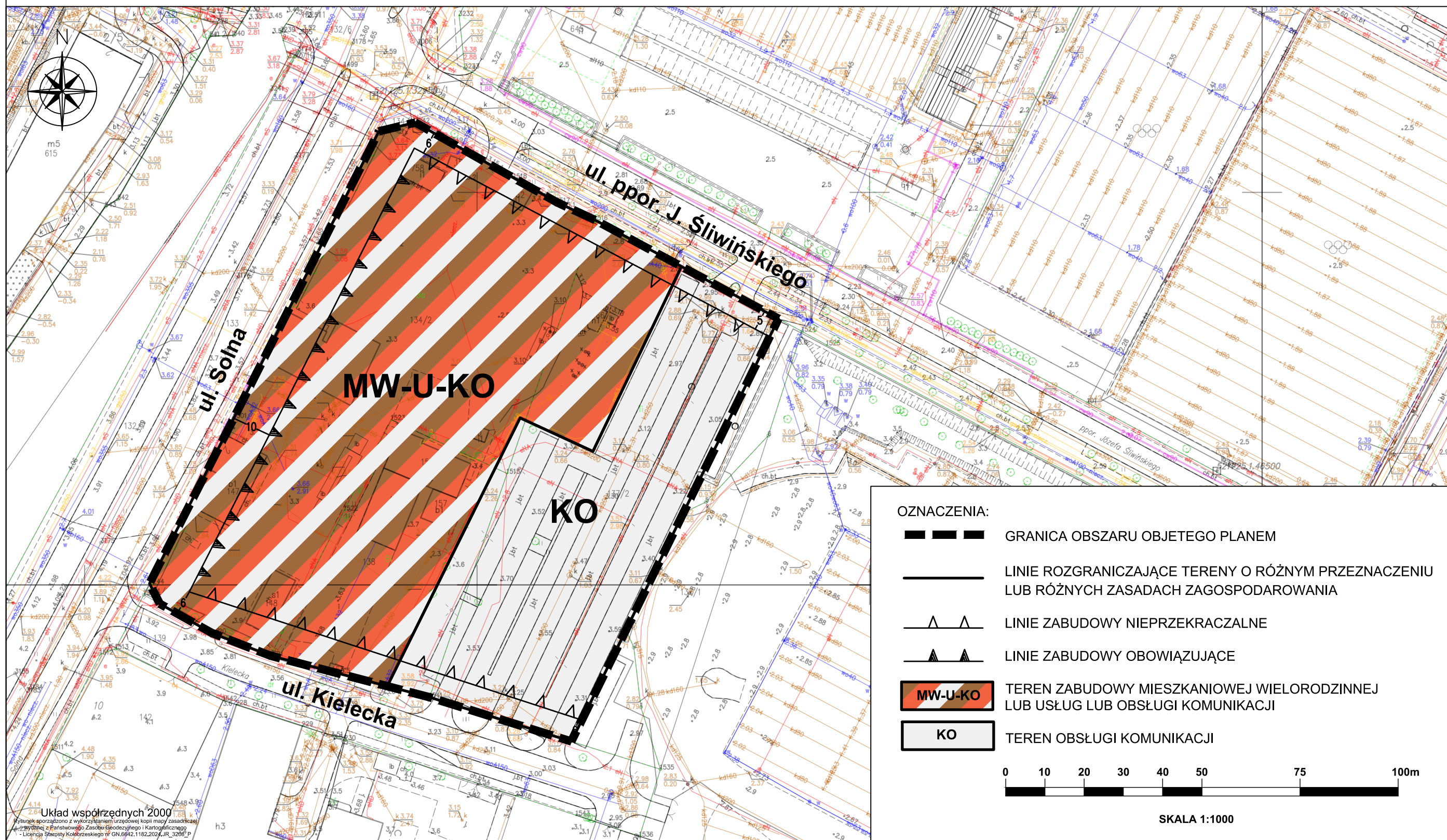
Przewodniczący Rady

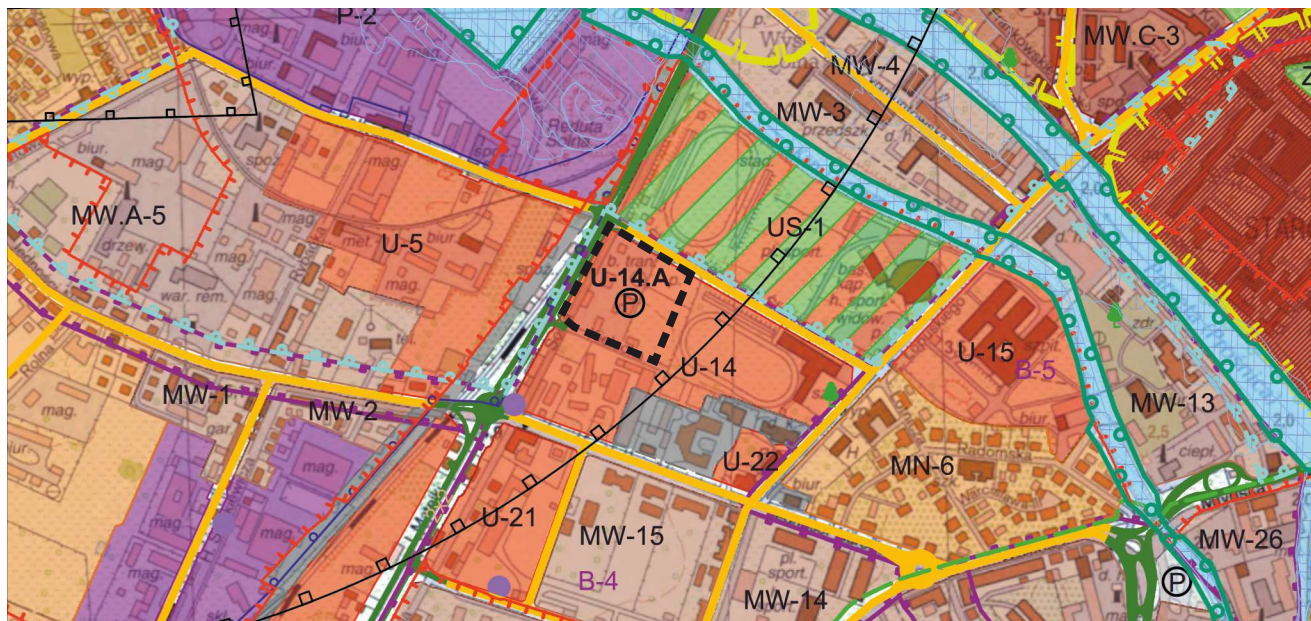
Bogdan Błaszczyk



Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części obszaru miasta Kołobrzeg położonego pomiędzy ulicami Kielecką, Solną i ppor. J. Śliwińskiego

Załącznik nr 1
do uchwały Nr XXI/341/25
Rady Miasta Kołobrzeg
z dnia 16 grudnia 2025 r.





**WYRYS
ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ
I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
MIASTA KOŁOBRZEG**

SKALA 1:10 000

TR	Tereny rolne		Granica pasa technicznego
	Tereny plaż i wydmy		Granica pasa ochronnego
ZL	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 - Kołobrzeski Pas Nadmorski PLH320017 - Dorzecze Parsęty PLH320007
ZP	Tereny zieleni parkowej - urządzonej		Strefy ochrony archeologicznej
ZD	Tereny ogrodów działkowych		Granica strefy bezpośredniej ochrony konserwatorskiej "A"
Z	Teren ochrony zdrowia		Granica strefy pośredniej ochrony konserwatorskiej "B"
	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 uzdrowskiej z dopuszczeniem funkcji hotelowej. Istnieje możliwość uzupełnienia terenu o inne funkcje towarzyszące zgodnie z wymogami strefy ochrony uzdrowskiej "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 centrów 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"		Klify
	Tereny proponowane pod molo		Wały przeciwsztorowe 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 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 przeciwsztorowych i przeciwpowodziowych		

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr XXI/341/25
Rady Miasta Kołobrzeg
z dnia 16 grudnia 2025 r.

Rozstrzygnięcie sposobu realizacji zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasad ich finansowania

Na podstawie 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.) rozstrzyga się, co następuje:

W związku z brakiem na obszarze miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obszaru miasta Kołobrzeg położonego pomiędzy ulicami Kielecką, Solną i ppor. J. Śliwińskiego inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej służącej zaspokojeniu zbiorowych potrzeb mieszkańców stanowiących zadania własne gminy, nie rozstrzyga się o sposobie ich realizacji oraz zasadach ich finansowania.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr XXI/341/25
Rady Miasta Kołobrzeg
z dnia 16 grudnia 2025 r.
Zalacznik4.gml

Dane przestrzenne miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego