



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA ZACHODNIOPOMORSKIEGO

Szczecin, dnia 23 lutego 2026 r.

Poz. 811

UCHWAŁA NR XXII/362/26 RADY MIASTA KOŁOBRZEG

z dnia 28 stycznia 2026 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obszaru miasta Kołobrzeg położonego pomiędzy ul. Solną a morskimi wodami wewnętrznymi portu morskiego w Kołobrzegu

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 art. 67 ust. 3 pkt 4 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych ustaw (Dz. U. poz. 1688, z 2024 r. poz. 1824 oraz z 2025 r. poz. 527, 1543 i 1668) uchwala się, co następuje:

§ 1. 1. Zgodnie z uchwałą Nr LX/897/23 Rady Miasta Kołobrzeg z dnia 29 marca 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obszaru miasta Kołobrzeg położonego pomiędzy ul. Solną a morskimi wodami wewnętrznymi portu morskiego w Kołobrzegu, 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,
- 6) uchwałą Nr VI/79/24 Rady Miasta Kołobrzeg z dnia 18 września 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, 1668 i 1847 oraz z 2026 r. poz. 24.

– uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części obszaru miasta Kołobrzeg położonego pomiędzy ul. Solną a morskimi wodami wewnętrznymi portu morskiego w Kołobrzegu, o powierzchni ok. 6,0273 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 o sposobie rozpatrzenia uwag złożonych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;
- 4) załącznik Nr 4 - rozstrzygnięcie sposobu realizacji zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasad ich finansowania;
- 5) załącznik Nr 5 - w postaci cyfrowej - 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) zabytek chroniony ustaleniami planu;
- 5) granice strefy "A" pośredniej ochrony konserwatorskiej układu przestrzennego;
- 6) granice strefy "WII" ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych;
- 7) symbole literowe terenów.

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

- 1) granica portu morskiego;
- 2) obszar szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo powodzi jest średnie i wynosi 1%;
- 3) granica strefy przyległej do linii kolejowej;
- 4) granica strefy przyległej do drogi krajowej głównej ruchu przyspieszonego.

3. Oznaczenia graficzne na rysunku planu niewymienione w ust. 1 i 2 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 połaci 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, z zastrzeżeniem § 6 pkt 1 lit. a tiret pierwsze podwójny tiret siódme;
- 3) teren – należy przez to rozumieć wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi fragment obszaru planu oznaczony symbolem 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.

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

§ 4. 1. 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.

2. Część obszaru objętego planem, zgodnie z rysunkiem planu, znajduje się w granicach:

- 1) strefy „A” bezpośredniej ochrony konserwatorskiej mającej na celu ochronę historycznej kompozycji funkcjonalno-przestrzennej i zabudowy oraz innych elementów zagospodarowania, układu i geometrii ulic;
- 2) strefy „WII” częściowej ochrony stanowiska archeologicznego AZP 15-15/3, wpisanego do rejestru zabytków pod nr 284 decyzją znak KI,IV.-Oa/64/60 z dnia 19 kwietnia 1960 r., dopuszczającej inwestowanie pod określonymi warunkami, w obrębie której ustala się:
 - a) współdziałanie w zakresie zamierzeń inwestycyjnych i innych związanych z pracami ziemnymi z odpowiednim organem ds. ochrony zabytków,
 - b) przeprowadzenie archeologicznych badań ratunkowych na terenie w granicach strefy, wyprzedzających rozpoczęcie prac ziemnych związanych z realizacją zamierzenia, na zasadach określonych przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony zabytków.

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

- 1) o znaczeniu ponadlokalnym pokrywające się z granicami - liniami rozgraniczającymi terenu komunikacji drogowej publicznej klasy głównej ruchu przyspieszonego (**KDR**);
- 2) o znaczeniu lokalnym pokrywające się z granicami - liniami rozgraniczającymi terenu komunikacji drogowej publicznej klasy dojazdowej (**KDD**), komunikacji drogowej wewnętrznej (**KR**).

2. Tereny oznaczone symbolami **PR-US**, **PR-US-UA** oraz **PR-UN-US** stanowią jednocześnie obszary przestrzeni publicznych, na których obowiązują zasady zagospodarowania zgodnie z ustaleniami dla tych terenów.

3. Granice terenów oznaczonych symbolami **PR-US**, **PR-US-UA** oraz **PR-UN-US** stanowią jednocześnie granice terenów rekreacyjno-wypoczynkowych, na których obowiązują zasady zagospodarowania zgodnie z ustaleniami dla tych terenów.

§ 6. 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:
 - w granicach:
 - portu morskiego w Kołobrzegu,
 - strefy „C” ochrony uzdrowiskowej,
 - obszaru chronionego krajobrazu "Koszaliński Pas Nadmorski",
 - terenu górniczego "Kołobrzeg" i obszaru górniczego "Kołobrzeg II" dla wód leczniczych,

- obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi 1%,
- 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,
- strefy przyległej do drogi krajowej głównej ruchu przyspieszonego, wyznaczonej zgodnie z rysunkiem planu, o szerokości 10,0 m od granicy pasa drogowego tej drogi,
- bezpośrednio nad rzeką Parsętą stanowiącą:
 - obszar Natura 2000 "Dorzecze Parsęty" PLH320007,
 - obszar morskich wód wewnętrznych,

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

c) zabezpieczenie przed powodzią wszystkich inwestycji w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi 1%,

d) wyniesienie parteru nowo projektowanych budynków powyżej maksymalnej rzędnej wody 100-letniej (Q1%) - na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią należy brać pod uwagę aktualne rzędne wód powodziowych o prawdopodobieństwie wystąpienia 1%, które zostały ustalone na mapach zagrożenia powodziowego,

e) zapewnienie możliwości ewakuacji z nowo projektowanych budynków poprzez nowo projektowane drogi ewakuacyjne o minimalnej rzędnej nie mniejszej niż aktualna maksymalna rzędna wody 100-letniej (Q1%), która została ustalona na mapach zagrożenia powodziowego,

f) aby:

- projektowane obiekty widoczne od strony morskich wód wewnętrznych, o ile nie stanowią oznakowania nawigacyjnego, nie przypominały go swoją formą, kolorystyką ani charakterystyką świecenia światła,
- oświetlenie obiektów, widoczne od strony wody, nie powodowało oślepienia statków manewrujących na przyległym akwenu oraz nie powodowało efektu podświetlenia tła znaków nawigacyjnych,
- oświetlenie obiektów oraz oświetlenie terenu nie utrudniało identyfikacji oznakowania nawigacyjnego, oświetlenie widoczne od strony morskich wód wewnętrznych posiadało przesłony uniemożliwiające bezpośrednie padanie promieni świetlnych poza linie brzegu lub nabrzeża,

g) 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;

2) zakazuje się:

a) lokalizowania:

- napowietrznych sieci infrastruktury technicznej,
- przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego i przedsięwzięć dopuszczonych planem, w tym z zakresu infrastruktury portowej oraz 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, z zastrzeżeniem pkt 3 lit. b tiret drugie,
- barakowozów, obiektów kontenerowych niezwiązanych z infrastrukturą techniczną, blaszanych budynków garażowych, gospodarczych, garażowo-gospodarczych i gospodarczo-garażowych,
- elektrowni wiatrowych niebędących mikroinstalacjami oraz elektrowni biogazowych,

- b) realizowania fundamentów w sposób naruszający zasoby i jakość wód leczniczych i solanek,
 - c) realizowania kondygnacji podziemnej w nowych budynkach na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią,
 - d) tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów za wyjątkiem tymczasowych obiektów budowlanych związanych z obsługą: sezonowych wystaw, pokazów, występów artystycznych, imprez i wydarzeń sportowych i rekreacyjnych wpisanych do miejskiego kalendarza imprez, wyłącznie do obsługi tych wydarzeń;
- 3) dopuszcza się:
- a) dla istniejącej zabudowy, której parametry są inne niż ustalono w planie, wyłącznie jej modernizację, remont i przebudowę,
 - b) lokalizację:
 - sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
 - obiektów mostowych o wysokości większej niż 15,0 m,
 - ciągów pieszych, rowerowych lub pieszo-rowerowych oraz dojazdów,
 - c) realizację przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko oraz przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko dopuszczonych planem pod warunkiem, że przeprowadzona ocena oddziaływania na środowisko wykaże brak znaczącego negatywnego wpływu na środowisko i ochronę przyrody; obowiązek przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko nie dotyczy inwestycji celu publicznego, w tym z zakresu infrastruktury portowej oraz z zakresu infrastruktury kolejowej i kolejowych urządzeń radiołączności.

§ 7. 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 wydzielen 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.

§ 8. 1. Na obszarze objętym planem:

- 1) przewiduje się modernizację, rozbudowę i budowę 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-rowerowej, 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 obszaru objętego planem.

2. W zakresie systemu komunikacji:

- 1) dopuszcza się:

- a) rozbudowę, przebudowę i remont:
- drogi publicznej klasy drogi głównej ruchu przyspieszonego ul. Warzelniczej, wyznaczonej na rysunku planu jako teren **KDR**,
 - drogi publicznej klasy drogi dojazdowej ul. Warzelniczej, wyznaczonej na rysunku planu jako teren **KDD**,
 - drogi wewnętrznej wyznaczonej na rysunku planu jako teren **KR**,
- b) zmianę obowiązujących w dniu wejścia w życie niniejszego planu klas technicznych dróg publicznych,
- c) budowę, rozbudowę, przebudowę i remont dróg wewnętrznych, pieszych, pieszo-rowerowych i rowerowych na wszystkich terenach niebędących drogami,
- d) w liniach rozgraniczających dróg publicznych, wewnętrznych, pieszych, pieszo-rowerowych i rowerowych:
- obiekty i urządzenia wyposażenia technicznego tych dróg,
 - infrastrukturę techniczną niezwiązaną z tymi drogami;
- 2) nakazuje się realizację, przy budowie nowego obiektu budowlanego oraz przebudowie, rozbudowie lub zmianie sposobu użytkowania obiektu istniejącego, miejsc do parkowania w granicach działki budowlanej, na jej powierzchni i/lub garażu, w tym podziemnym, o ile ustalenia dla poszczególnych terenów nie stanowią inaczej, w łącznej liczbie nie mniejszej niż odpowiednio:
- a) dla składów i magazynów: 1 miejsce do parkowania na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni użytkowej obiektu,
- b) dla terenów zabudowy usług nauki: 3 miejsca do parkowania na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni użytkowej obiektu,
- c) dla biur, usług administracji i usług: 3 miejsca do parkowania na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni użytkowej obiektu,
- d) dla obiektów gastronomii: 2 miejsca do parkowania na każde rozpoczęte 5 miejsc konsumpcyjnych,
- e) dla pojazdów zaopatrzonej w kartę parkingową: 1 miejsce jeżeli liczba miejsc wynosi 6-15, 2 miejsca jeżeli liczba miejsc wynosi 16-40, 3 miejsca jeżeli liczba miejsc wynosi 41-100, 4 miejsca jeżeli łączna liczba miejsc wynosi więcej niż 100;
- 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.

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-Roścęcino w Gminie Kołobrzeg współpracującego z ujęciem wody Bagicz w Gminie Ustronie Morskie, poprzez jej przebudowę i rozbudowę o średnicach nie mniejszych niż DN/OD 90,
 - 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 oczyszczenia 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 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 i/lub w oparciu o realizację lokalnych i/lub indywidualnych źródeł ciepła realizowanych z zastosowaniem urządzeń wykorzystujących paliwa niepowodujące ponadnormatywnego zanieczyszczenia powietrza,
- 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:

- a) składowania odpadów, prowadzenia odzysku lub unieszkodliwiania odpadów,
- b) składowania i gromadzenia substancji i materiałów mogących zanieczyścić wody w granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią;

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, z zastrzeżeniem pkt 1 lit. b.

§ 9. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **PR-UN-US** o powierzchni ok. 1,6019 ha ustala się:

- 1) przeznaczenie: teren produkcji portowej lub usług nauki lub usług sportu i rekreacji;
- 2) zasady zagospodarowania:
 - a) obiekty budowlane i tymczasowe obiekty budowlane związane z obsługą portu jachtowego, składowe i magazynowe oraz biurowe i administracyjne, usługowe związane z nauką, oświatą i wychowaniem, kulturą i rozrywką, sportem i rekreacją,
 - b) dopuszcza się:
 - lokalizację:
 - usług gastronomi w budynkach,
 - systemu zabezpieczeń brzegów rzeki przed erozją, obiektów i urządzeń wyposażenia technicznego, obiektów małej architektury: ławek, śmietników, stojaków na rowery, oświetlenia, obiektów i urządzeń sportowo-rekreacyjnych,
 - zejść z ul. Warzelniczej (**KDR**),
 - morskich budowli hydrotechnicznych,
 - sytuowanie budowli związanych z obsługą portu jachtowego poza nieprzekraczalnymi liniami zabudowy,
 - bilansowanie miejsc do parkowania na terenie **PR-US-UA**,
 - c) linie zabudowy: nieprzekraczalne zgodnie z rysunkiem planu, z zastrzeżeniem lit. b tiret drugie,
 - d) wskaźnik nadziemnej intensywności zabudowy: nie mniejszy niż 0,45 i nie większy niż 1,8,
 - e) udział powierzchni zabudowy: nie większy niż 45%,
 - f) udział powierzchni biologicznie czynnej: nie mniejszy niż 25%,
 - g) wysokość zabudowy: nie większa niż 15,0 m,
 - h) geometria dachów: dwu- lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 25° do 45° lub dachy płaskie, w tym w formie tarasów i/lub dachów zielonych;
- 3) obsługę komunikacyjną poprzez dojścia i istniejący zjazd z przyległej drogi publicznej **KDR** (ul. Warzelnicza);
- 4) w zakresie infrastruktury zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 8 ust. 3-10;
- 5) w zakresie ochrony przed hałasem kwalifikację 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. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **PR-US-UA** o powierzchni ok. 2,3515 ha ustala się:

- 1) przeznaczenie: teren produkcji portowej lub usług sportu i rekreacji lub usług biurowych i administracji;
- 2) zasady zagospodarowania:
 - a) obiekty budowlane i tymczasowe obiekty budowlane związane z obsługą portu jachtowego, składowe i magazynowe, usługowe związane ze sportem i rekreacją, kulturą i rozrywką, biurowe i administracyjne,

b) dopuszcza się:

- lokalizację:

- usług gastronomi w budynkach,
- morskich budowli hydrotechnicznych,
- systemu zabezpieczeń brzegów rzeki przed erozją, obiektów i urządzeń wyposażenia technicznego, obiektów małej architektury: ławek, śmietników, stojaków na rowery, oświetlenia, obiektów i urządzeń sportowo-rekreacyjnych,
- zejść z ul. Warzelniczej (**KDR**),
- zejść i/lub zjazdów z ul. Warzelniczej (**KDD**),
- sytuowanie budowli związanych z obsługą portu jachtowego poza nieprzekraczalnymi liniami zabudowy,
- bilansowanie miejsc do parkowania na terenie **PR-UN-US**,

c) linie zabudowy: nieprzekraczalne zgodnie z rysunkiem planu, z zastrzeżeniem lit. b tiret drugie,

d) wskaźnik nadziemnej intensywności zabudowy: nie mniejszy niż 0,1 i nie większy niż 0,8,

e) udział powierzchni zabudowy: nie większy niż 20%,

f) udział powierzchni biologicznie czynnej: nie mniejszy niż 25%,

g) wysokość zabudowy: nie większa niż 15,0 m,

h) geometria dachów: dwu- lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 25° do 45° lub dachy płaskie, w tym w formie tarasów i/lub dachów zielonych;

3) dla znajdującego się na terenie, wskazanego na rysunku planu i stanowiącego zabytek chroniony postanowieniami planu, obiektu wpisanego do rejestru zabytków pod nr A-1880 z dnia 10.04.1964 r. tzw. "Reduty Schilla" - przyczółek położony na Wyspie Solnej w widłach rzeki Parsęty i Rowu Drzewnego (tj. Reduta Morast), gdzie ochronie konserwatorskiej, w granicach objętych planem, podlegają: zabytkowa substancja budowli i urządzeń fortyfikacyjnych, układ przestrzenny i urządzenia inżynierskie umocnień wodno-ziemnych, układ przestrzenny otaczającego terenu objętego strefą ochrony i zieleń towarzysząca:

a) zakazuje się:

- zmiany ukształtowania terenu,
- zmiany kształtów dachów,
- rozbudowy i nadbudowy budynków,
- realizacji:
 - balkonów,
 - dodatkowych otworów okiennych i drzwiowych,
 - zewnętrznych dociepleń elewacji,
- wykorzystywania na elewacjach materiałów takich jak: elementy z tworzyw sztucznych (np. siding),
- montowania na elewacjach reklam i urządzeń technicznych oraz prowadzenia przewodów wentylacyjno-spalinowych, kabli i rur itp.,

b) nakazuje się:

- zachowanie i odtworzenie:
 - kubatury budynków,
 - kompozycji przestrzennej,
 - detalu architektonicznego,
 - historycznego kształtu otworów okiennych i drzwiowych,

- zachowanie, odtworzenie i ujednolicenie historycznej stolarki okiennej i drzwiowej;

- 4) obsługę komunikacyjną poprzez dojścia i dojazdy z przyległej drogi publicznej **KDD** (ul. Warzelnicza) oraz przyległej drogi wewnętrznej **KR**;
- 5) w zakresie infrastruktury zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 8 ust. 3-10;
- 6) w zakresie ochrony przed hałasem kwalifikację do terenów, dla których nie określono dopuszczalnych poziomów hałasu;
- 7) stawkę służącą naliczaniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 30,0%.

§ 11. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **PR-UN** o powierzchni ok. 0,2859 ha ustala się:

- 1) przeznaczenie: teren produkcji portowej lub usług nauki;
- 2) zasady zagospodarowania:
 - a) obiekty budowlane i tymczasowe obiekty budowlane związane z obsługą portu jachtowego, składowe i magazynowe, biurowe i administracyjne, usługowe związane z nauką i szkolnictwem wyższym,
 - b) dopuszcza się:
 - lokalizację:
 - morskich budowli hydrotechnicznych,
 - systemu zabezpieczeń brzegów rzeki przed erozją, obiektów i urządzeń wyposażenia technicznego, obiektów małej architektury: ławek, śmietników, stojaków na rowery, oświetlenia,
 - sytuowanie budowli związanych z obsługą portu jachtowego poza nieprzekraczalnymi liniami zabudowy,
 - c) linie zabudowy: nieprzekraczalne zgodnie z rysunkiem planu, z zastrzeżeniem lit. b tiret drugie,
 - d) wskaźnik nadziemnej intensywności zabudowy: nie mniejszy niż 0,0 i nie większy niż 0,2,
 - e) udział powierzchni zabudowy: nie większy niż 10%,
 - f) udział powierzchni biologicznie czynnej: nie mniejszy niż 25%,
 - g) wysokość zabudowy: dla budynków i tymczasowych obiektów budowlanych nie większa niż 5,0 m,
 - h) geometria dachów: dwu- lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 25° do 45° lub dachy płaskie, w tym w formie tarasów i/lub dachów zielonych;
- 3) obsługę komunikacyjną poprzez dojścia i dojazdy z przyległej drogi wewnętrznej **KR**;
- 4) w zakresie infrastruktury zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 8 ust. 3-10;
- 5) w zakresie ochrony przed hałasem kwalifikację do terenów, dla których nie określono dopuszczalnych poziomów hałasu;
- 6) stawkę służącą naliczaniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 30,0%.

§ 12. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **PR-UB** o powierzchni ok. 0,1619 ha ustala się:

- 1) przeznaczenie: teren produkcji portowej lub usług bezpieczeństwa i porządku publicznego;
- 2) zasady zagospodarowania:
 - a) obiekty budowlane i tymczasowe obiekty budowlane związane z obsługą portu jachtowego oraz morską służbą poszukiwania i ratownictwa, składowe i magazynowe, biurowe i administracyjne,
 - b) dopuszcza się:
 - lokalizację:
 - morskich budowli hydrotechnicznych,

- systemu zabezpieczeń brzegów rzeki przed erozją, obiektów i urządzeń wyposażenia technicznego, obiektów małej architektury: ławek, śmietników, stojaków na rowery, oświetlenia,
 - sytuowanie budowli związanych z obsługą portu jachtowego poza nieprzekraczalnymi liniami zabudowy,
- c) linie zabudowy: nieprzekraczalne zgodnie z rysunkiem planu, z zastrzeżeniem lit. b tiret drugie,
 - d) wskaźnik nadziemnej intensywności zabudowy: nie mniejszy niż 0,1 i nie większy niż 1,0,
 - e) udział powierzchni zabudowy: nie większy niż 35%,
 - f) udział powierzchni biologicznie czynnej: nie mniejszy niż 10%,
 - g) wysokość zabudowy: dla budynków i tymczasowych obiektów budowlanych nie większa niż 9,5 m,
 - h) geometria dachów: dwu- lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 25° do 45° lub dachy płaskie, w tym w formie tarasów i/lub dachów zielonych;
- 3) obsługę komunikacyjną poprzez dojścia i dojazdy z przyległej drogi wewnętrznej **KR**;
 - 4) realizację przy budowie nowego obiektu budowlanego oraz przebudowie, rozbudowie lub zmianie sposobu użytkowania obiektu istniejącego miejsc do parkowania w granicach działki budowlanej, na jej powierzchni i/lub garażu, w tym podziemnym, w łącznej liczbie nie mniejszej niż 5,0;
 - 5) w zakresie infrastruktury zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 8 ust. 3-10;
 - 6) w zakresie ochrony przed hałasem kwalifikację do terenów, dla których nie określono dopuszczalnych poziomów hałasu;
 - 7) stawkę służącą naliczaniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 30,0%.

§ 13. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **PR-US** o powierzchni ok. 0,6060 ha ustala się:

- 1) przeznaczenie: teren produkcji portowej lub usług sportu i rekreacji;
- 2) zasady zagospodarowania:
 - a) obiekty budowlane i tymczasowe obiekty budowlane związane z obsługą portu jachtowego, składowe i magazynowe, sportu i rekreacji,
 - b) dopuszcza się:
 - lokalizację:
 - morskich budowli hydrotechnicznych,
 - systemu zabezpieczeń brzegów rzeki przed erozją, obiektów i urządzeń wyposażenia technicznego, obiektów małej architektury: ławek, śmietników, stojaków na rowery, oświetlenia, obiektów i urządzeń sportowo-rekreacyjnych,
 - sytuowanie budowli związanych z obsługą portu jachtowego poza nieprzekraczalnymi liniami zabudowy,
 - bilansowanie miejsc do parkowania na terenach **PR-UN-US** i **PR-US-UA**,
 - c) linie zabudowy: nieprzekraczalne zgodnie z rysunkiem planu, z zastrzeżeniem lit. b tiret drugie,
 - d) wskaźnik nadziemnej intensywności zabudowy: nie mniejszy niż 0,0 i nie większy niż 0,2,
 - e) udział powierzchni zabudowy: nie większy niż 10%,
 - f) udział powierzchni biologicznie czynnej: nie mniejszy niż 5%,
 - g) wysokość zabudowy: dla budynków i tymczasowych obiektów budowlanych nie większa niż 5,0 m,
 - h) geometria dachów: dwu- lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 25° do 45° lub dachy płaskie, w tym w formie tarasów i/lub dachów zielonych;
- 3) obsługę komunikacyjną poprzez dojścia i dojazdy z przyległej drogi publicznej **KDD** (ul. Warzelnicza) oraz przyległej drogi wewnętrznej **KR**;

- 4) w zakresie infrastruktury zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 8 ust. 3-10;
- 5) w zakresie ochrony przed hałasem kwalifikację do terenów, dla których nie określono dopuszczalnych poziomów hałasu;
- 6) stawkę służącą naliczaniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 30,0%.

§ 14. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **KDR** o powierzchni ok. 0,6923 ha ustala się:

- 1) przeznaczenie: teren drogi publicznej klasy głównej ruchu przyspieszonego ulicy Warzelniczej;
- 2) zasady zagospodarowania:
 - a) szerokości w liniach rozgraniczających zmienne, pokrywające się z granicami terenu,
 - b) dopuszcza się lokalizację: obiektów małej architektury: ławek, śmietników, stojaków na rowery, oświetlenia, obiektów i urządzeń sportowo-rekreacyjnych, komunikacji pieszo-rowerowej oraz zejść z ul. Warzelniczej 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%.

§ 15. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **KDD** o powierzchni ok. 0,2156 ha ustala się:

- 1) przeznaczenie: teren drogi publicznej klasy dojazdowej ulicy Warzelniczej;
- 2) zasady zagospodarowania:
 - a) szerokości w liniach rozgraniczających zmienne, pokrywające się z granicami terenu,
 - b) dopuszcza się lokalizację: obiektów małej architektury: ławek, śmietników, stojaków na rowery, oświetlenia, komunikacji pieszo-rowerowej oraz zejść z ul. Warzelniczej 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%.

§ 16. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **KR** o powierzchni ok. 0,1124 ha ustala się:

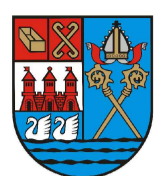
- 1) przeznaczenie: teren komunikacji drogowej wewnętrznej;
- 2) zasady zagospodarowania:
 - a) szerokości w liniach rozgraniczających zmienne, pokrywające się z granicami terenu,
 - b) zakazuje się lokalizacji miejsc do parkowania;
- 3) stawkę służącą naliczaniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 0,1%.

§ 17. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Kołobrzeg.

§ 18. 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 ul. Solną a morskimi wodami wewnętrznymi portu morskiego w Kołobrzegu

Załącznik Nr 1
do uchwały Nr XXIII/62/26
Rady Miasta Kołobrzeg
z dnia 28 stycznia 2026 r.
skala 1:1000

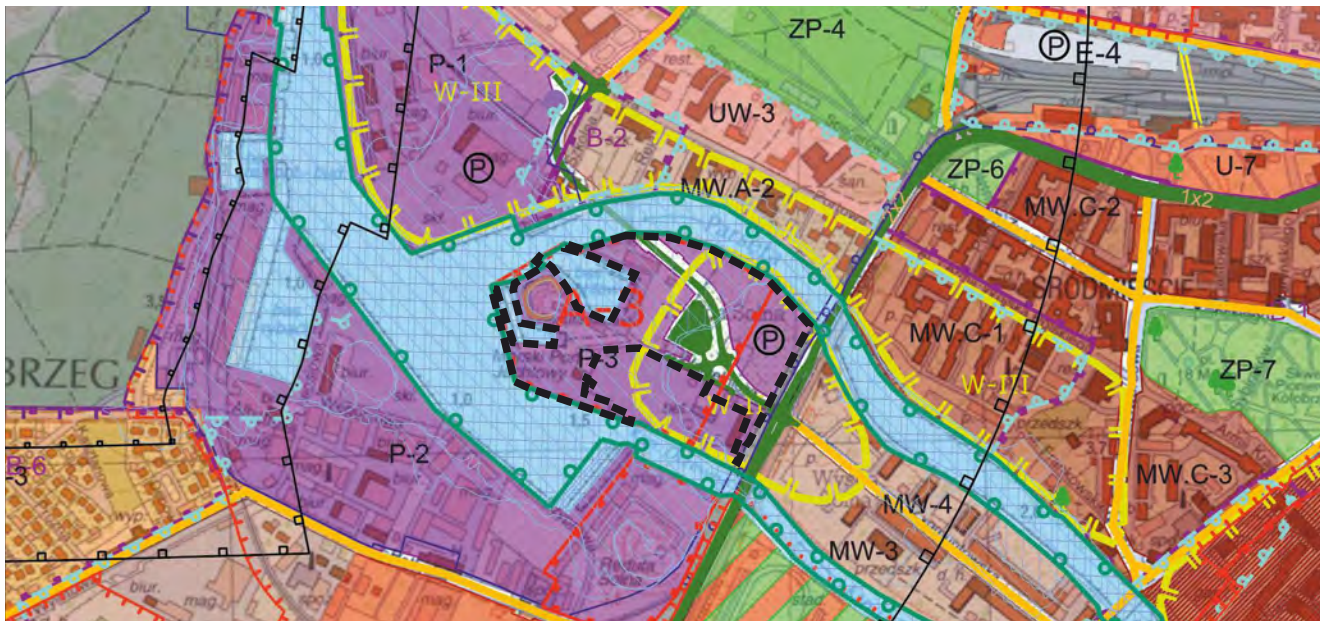


Układ współrzędnych PL-2000 (EPSG 2176)
Rysunek sporządzony z wykorzystaniem urzędowej kopii mapy zasadniczej wydanej z Państwowego Zastępu Geodezyjnego i Kartograficznego - Licencja Starosty Kołobrzegskiego nr GN-6942/2024/2023-PR_3208_07

- OZNACZENIA:**
- ▬▬▬▬▬▬▬▬▬▬▬ GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
 - ▬▬▬▬▬▬▬▬▬▬▬ LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYMI ZASADAMI ZAGOSPODAROWANIA
 - ▬▬▬▬▬▬▬▬▬▬▬ NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY
 - ▲▲▲▲▲ GRANICA STREFY "A" POŚREDNIEJ OCHRONY KONSERWATORSKIEJ UKŁADU PRZESTRZENNEGO
 - ■ ■ ■ ■ GRANICA STREFY "WII" OGRANICZONEJ OCHRONY KONSERWATORSKIEJ STANOWISK ARCHEOLOGICZNYCH
 - ▬▬▬▬▬▬▬▬▬▬▬ GRANICA PORTU MORSKIEGO
 - ▬▬▬▬▬▬▬▬▬▬▬ OBSZAR SZCZEGÓLNEGO ZAGROŻENIA POWODZIĄ, NA KTÓRYM PRAWDOPODOBIENSTWO WYSTĄPIENIA POWODZI JEST ŚREDNIE I WYNOŚY 1%
 - ▬▬▬▬▬▬▬▬▬▬▬ STREFA PRZYLEGAŁA DO LINII KOLEJOWEJ
 - ▬▬▬▬▬▬▬▬▬▬▬ ZABYTEK CHRONIONY USTALENIAMI PLANU
 - ▬▬▬▬▬▬▬▬▬▬▬ STREFA PRZYLEGAŁA DO DROGI KRAJOWEJ GŁÓWNEJ RUCHU PRZYSPIESZONEGO

- PR-US-UA** TERENY PRODUKCJI PORTOWEJ LUB SPORTU I REKREACJI LUB USŁUG BIUROWYCH I ADMINISTRACJI
- PR-UN-US** TERENY PRODUKCJI PORTOWEJ LUB USŁUG NAUKI LUB USŁUG SPORTU I REKREACJI
- PR-US** TERENY PRODUKCJI PORTOWEJ LUB USŁUG SPORTU I REKREACJI
- PR-UN** TERENY PRODUKCJI PORTOWEJ LUB USŁUG NAUKI
- PR-UB** TERENY PRODUKCJI PORTOWEJ LUB USŁUG BEZPIECZEŃSTWA I PORZĄDKU
- KDR** TERENY DRÓG PUBLICZNYCH KLASY GŁÓWNEJ RUCHU PRZYSPIESZONEGO
- KDD** TERENY DRÓG PUBLICZNEJ KLASY DOJAZDOWEJ
- KR** TERENY KOMUNIKACJI DROGOWEJ WEWNĘTRZNEJ

Załącznik Nr 2
do uchwały Nr XXII/362/26
Rady Miasta Kołobrzeg
z dnia 28 stycznia 2026 r.



WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA KOŁOBZEG

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 - Kołobrzski Pas Nadmorski PLH320017 - Dorzecze Parsęty PLH320007
	Tereny zieleni parkowej - urządzonej		Strefy ochrony archeologicznej
	Tereny ogrodów działkowych		Granica strefy bezpośredniej ochrony konserwatorskiej "A"
	Tereny ochrony zdrowia		Granica strefy pośredniej ochrony konserwatorskiej "B"
	Tereny o przewadze funkcji usługowo-sportowej i rekreacyjnej		Granice 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 złoże 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 złoże 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 centrowej z dopuszczeniem funkcji hotelowej i pensjonatowej		Ciągi pieszce
	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 pieszce 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 XXII/362/26
Rady Miasta Kołobrzeg
z dnia 28 stycznia 2026 r.

**Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag
złożonych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego**

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.) w związku art. 67 ust. 3 pkt 4 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych ustaw (Dz. U. poz. 1688, z późn. zm.) rozstrzyga się, co następuje:

Po zapoznaniu się z listą nieuwzględnionych przez Prezydent Miasta Kołobrzeg uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obszaru miasta Kołobrzeg położonego pomiędzy ul. Solną a morskimi wodami wewnętrznymi portu morskiego w Kołobrzegu, podtrzymuje się rozstrzygnięcie Prezydent Miasta Kołobrzeg i nie uwzględnia się uwagi wniesionej dnia 4 grudnia 2025 r. o treści:

"...wnosimy o wprowadzenie zmiany dotyczącej działki nr 189 obręb 4. Zmiana ta polegałaby na ustaleniu nieprzekraczalnej linii zabudowy na obszarze części działki nieobjętym szczególnym zagrożeniem powodzią, analogicznie do rozwiązań przyjętych dla działki nr 191 obręb 4, położonej po drugiej stronie ulicy, na której przewidziano możliwość realizacji obiektu Nautilusum."

Załącznik nr 4 do uchwały nr XXII/362/26
Rady Miasta Kołobrzeg
z dnia 28 stycznia 2026 r.

**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**

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.) w związku z art. 67 ust. 3 pkt 1 i 4 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych ustaw (Dz. U. poz. 1688, z późn. zm.) rozstrzyga się następujący sposób realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasady ich finansowania:

§ 1. 1. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, służące zaspokajaniu zbiorowych potrzeb mieszkańców stanowią, zgodnie z art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2025 r. poz. 1153, z późn. zm.), zadania własne gminy.

2. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej zapisane w niniejszym planie obejmują:

- 1) inwestycje realizowane samodzielnie przez gminę;
- 2) inwestycje realizowane wspólnie przez gminę i inne podmioty.

§ 2. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej służące zaspokojeniu zbiorowych potrzeb mieszkańców, zapisane w niniejszym planie, należące do zadań własnych gminy oraz zadań realizowanych wspólnie przez gminę i inne podmioty to:

- 1) budowa, rozbudowa, przebudowa oraz modernizacje i remonty gminnych dróg i ulic oraz organizacja ruchu drogowego;
- 2) budowa, rozbudowa, przebudowa oraz modernizacje i remonty systemu zaopatrzenia w wodę;
- 3) budowa, rozbudowa, przebudowa oraz modernizacje i remonty systemu odprowadzenia ścieków sanitarnych;
- 4) budowa, rozbudowa, przebudowa oraz modernizacje i remonty systemu odprowadzania ścieków opadowych i roztopowych;
- 5) budowa, rozbudowa, przebudowa oraz modernizacje i remonty systemu zaopatrzenia w ciepło;
- 6) gospodarka odpadami.

§ 3. 1. Realizacja inwestycji wskazanych w § 2 przebiegać będzie zgodnie z obowiązującymi przepisami.

2. Sposób realizacji inwestycji wskazanych w § 2 powinien ulegać modyfikacji wraz z dokonującym się postępem techniczno-technologicznym, zgodnie z zasadą stosowania najlepszej dostępnej techniki, o ile nie nastąpi naruszenie ustaleń planu.

§ 4. Finansowanie inwestycji w zakresie infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, ujętych w niniejszym planie, przebiegać będzie zgodnie z obowiązującymi przepisami, przy czym:

- 1) wydatki majątkowe gminy określa się w uchwale w sprawie wieloletniej prognozy finansowej;
- 2) wydatki inwestycyjne finansowane z budżetu gminy określa się corocznie w uchwale budżetowej;
- 3) inwestycje, których okres realizacji przekracza jeden rok budżetowy, ujmuje się w wykazie stanowiącym załącznik do uchwały budżetowej.

§ 5. 1. Zadania w zakresie budowy i przebudowy gminnych dróg i ulic a także infrastruktury deszczowej i gospodarowania odpadami wymienione w § 2 finansowane będą przez budżet gminy lub na podstawie porozumienia i umów z innymi podmiotami.

2. Zadania w zakresie budowy i przebudowy sieci wodociągowej i kanalizacyjnej wskazane w § 2 będą realizowane ze środków własnych przedsiębiorstwa wodociągowo-kanalizacyjnego lub przez budżet gminy.

3. Zadania w zakresie budowy i przebudowy sieci ciepłowniczej wskazane w § 2 będą realizowane ze środków własnych przedsiębiorstwa ciepłowniczego lub przez budżet gminy.

4. Zadania w zakresie budowy i przebudowy sieci energetycznych i sieci gazowych finansowane będą na podstawie obowiązujących przepisów ze środków własnych gestorów tych sieci.

§ 6. Realizacja i finansowanie inwestycji w zakresie infrastruktury technicznej niewyszczególnionej w § 2 będą przedmiotem umów zainteresowanych stron.

Załącznik Nr 5 do uchwały Nr XXII/362/26
Rady Miasta Kołobrzeg
z dnia 28 stycznia 2026 r.
Zalacznik5.gml

Dane przestrzenne miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego