

UCHWAŁA NR XXI/342/25
RADY MIASTA KOŁOBRZEG

z dnia 16 grudnia 2025 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
części obszaru miasta Kołobrzeg położonego przy ulicach Solnej i Zdrojowej

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⁾) uchwala się, co następuje:

§ 1. 1. Zgodnie z uchwałą Nr LXIX/1076/24 Rady Miasta Kołobrzeg z dnia 31 stycznia 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obszaru miasta Kołobrzeg położonego przy ulicach Solnej i Zdrojowej, 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 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 oraz z 2025 r. poz. 527, 680 i 1668.

- uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części obszaru miasta Kołobrzeg położonego przy ulicach Solnej i Zdrojowej, o powierzchni ok. 2,4622 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) granice strefy "E" ochrony konserwatorskiej ekspozycji historycznych zespołów lub ich dominant;
- 5) granica strefy ochronnej terenu zamkniętego w resorcie obrony narodowej, zastrzeżonego ze względu na obronność i bezpieczeństwo państwa;
- 6) obszar sytuowania tymczasowych obiektów budowlanych;
- 7) symbole literowe terenów.

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

- 1) granice terenu zamkniętego, przez który przebiegają linie kolejowe;
- 2) strefa przyległa do linii kolejowej.

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 dachowej/(-ych) 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 fundamentów, obiektów małej architektury, obiektów liniowych oraz sieci i urządzeń technicznych oraz sieci uzbrojenia terenu;
- 3) 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;
- 4) 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.

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

§ 4. 1. Niniejszy plan wyznacza następujące granice terenów inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym pokrywające się z granicami - liniami rozgraniczającymi terenów komunikacji kolejowej oznaczonych symbolem **KKK**.

2. Granice terenu oznaczonego symbolem **KKK** stanowią obszar kolejowy, na którym obowiązują zasady zagospodarowania zgodnie z ustaleniami dla tego terenu.

3. Część terenu oznaczonego symbolem **KKK** stanowi teren zamknięty zastrzeżony ze względu na obronność i bezpieczeństwo państwa, przez który przebiegają linie kolejowe, na którym obowiązują zasady zagospodarowania zgodnie z ustaleniami dla tego terenu.

§ 5. 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 „E” ochrony konserwatorskiej ekspozycji historycznych zespołów lub ich dominant, mającej na celu ochronę ekspozycji krajobrazu kulturowego obejmującą sylwetę starego miasta, w której zakazuje się lokalizacji nowych nadpowietrznych sieci infrastruktury technicznej;

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

- 1) 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.

§ 6. 1. Na obszarze objętym planem:

1) nakazuje się:

- a) uwzględnienie w zagospodarowaniu i korzystaniu z terenów wymagań i ograniczeń wynikających z jego położenia w granicach:
 - strefy „B” ochrony uzdrowskowej uzdrowiska Kołobrzeg,
 - pasa ochronnego brzegu wód morskich,
 - obszaru chronionego krajobrazu "Koszaliński Pas Nadmorski",
 - 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 obiektów budowlanych i tymczasowych obiektów budowlanych zgodnie z liniami zabudowy wyznaczonymi na rysunku planu, a także zgodnie z pozostałymi zasadami zagospodarowania terenów oraz parametrami i wskaźnikami kształtowania zabudowy określonymi w ustaleniach dla poszczególnych terenów,
- 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,

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 kolejowej i kolejowych urządzeń radioł łączności,
- działalności mogącej prowadzić do przekroczenia dopuszczalnych wielkości oddziaływania na środowisko przez wytwarzanie hałasu, wibracji, pól elektromagnetycznych, zanieczyszczania powietrza czy gleby lub w znaczący sposób wpłynąć na jakość i zasoby wód leczniczych i solanek,
- obiektów budowlanych o wysokości większej niż 15,0 m, o ile ustalenia planu nie stanowią inaczej,

- 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) tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów, z zastrzeżeniem § 9 pkt 2 lit. b tiret trzecie;
- 3) dopuszcza się:
- a) dla budynków i obiektów istniejących w dniu wejścia w życie niniejszej uchwały:
- zlokalizowanych poza nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, wyłącznie modernizację, remont i przebudowę,
 - o parametrach niezgodnych aniżeli ustalone dla danego terenu, wyłącznie modernizację, remont i przebudowę,
- b) sytuowanie zabudowy bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną,
- c) lokalizację:
- ciągów pieszych, rowerowych lub pieszko-rowerowych oraz dojść i dojazdów,
 - sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
- d) 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, z zastrzeżeniem ust. 2.

2. Obowiązek przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko, o którym mowa w ust. 1 pkt 3 lit. d, nie dotyczy inwestycji celu publicznego, w tym 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 szerokość 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 w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu planowania i zagospodarowania przestrzennego.

§ 8. 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, w tym inwestycji celu publicznego, 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 terenów na obszarze objętym planem.

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 wydajność i ciśnienie wody przewidziane 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 kanalizacyjnej 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 dla 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) zakazuje się odprowadzania na teren kolejowy wód opadowych i roztopowych z terenów sąsiednich i wykorzystywania do odprowadzania tych wód kolejowych urządzeń odwadniających;
- 3) 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:

- 1) nakazuje się 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,
- 2) dopuszcza się realizację systemów grzewczych wykorzystujących odnawialne źródła energii.

9. W zakresie infrastruktury telekomunikacyjnej nakazuje się przyłączenie do istniejących i projektowanych sieci 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.

§ 9. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **UG** o powierzchni ok. 0,1127 ha ustala się:

- 1) przeznaczenie: teren usług gastronomii;
- 2) zasady zagospodarowania:
 - a) zakazuje się zabudowy, z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) dopuszcza się:
 - dotychczasowe użytkowanie i zagospodarowanie terenu do czasu zużycia technicznego obiektów istniejących w dniu wejścia w życie niniejszego planu,
 - dla budynku istniejącego w dniu wejścia w życie niniejszego planu wyłącznie remont, modernizację i przebudowę,
 - w obszarze sytuowania tymczasowych obiektów budowlanych, zgodnie z rysunkiem planu, sytuowanie tymczasowych obiektów budowlanych - ogródków gastronomicznych w formie kubaturowej w pełni przeszklonej i zadaszanej typu oranżeria o wysokości nie większej niż 3,0 m;
- 3) obsługę komunikacyjną poprzez:
 - a) dojścia bezpośrednie z leżącej poza obszarem planu istniejącej drogi publicznej ulicy Solnej,
 - b) dojazdy z leżącej poza obszarem planu istniejącej drogi publicznej ulicy Solnej istniejącym zjazdem;
- 4) w zakresie infrastruktury zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 8 ust. 3-10;
- 5) w zakresie ochrony przed hałasem kwalifikację terenu do terenów, dla których nie określono dopuszczalnych poziomów hałasu;
- 6) stawkę służącą naliczaniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 30%.

§ 10. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **KOP** o powierzchni ok. 0,8653 ha ustala się:

- 1) przeznaczenie: teren parkingów;

2) zasady zagospodarowania:

- a) ogólnodostępne parkingi naziemne o liczbie miejsc postojowych poniżej 50 i/lub parking wielopoziomowy wraz z niezbędnymi dojazdami i dojazdami, budynki obsługi parkingów naziemnych typu portiernia, sanitariaty,
- b) dopuszcza się lokalizację usług gastronomii, sportowo-rekreacyjnych lub rozrywkowych na powierzchni nie większej niż 30% powierzchni użytkowej parkingu wielopoziomowego,
- c) linie zabudowy nieprzekraczalne, zgodnie z rysunkiem planu,
- d) udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż 5%,
- e) wskaźnik nadziemnej intensywności zabudowy:
 - nie mniejszy niż 0,5 i nie większy niż 2,5 dla parkingu wielopoziomowego,
 - nie mniejszy niż 0,01 i nie większy niż 0,025 w przypadku wyłącznie parkingów naziemnych dla budynków ich obsługi,
- f) udział powierzchni zabudowy:
 - nie większy niż 50% dla parkingu wielopoziomowego,
 - nie większy niż 2,5% w przypadku wyłącznie parkingów naziemnych dla budynków ich obsługi,
- g) wysokość zabudowy:
 - nie większa niż 15,0 m, z zastrzeżeniem tiret drugie,
 - nie większa niż 5,0 m w przypadku wyłącznie parkingów naziemnych dla budynków ich obsługi,
- h) geometria dachów: dachy płaskie, w tym w formie tarasów i/lub dachów zielonych;

3) obsługę komunikacyjną:

- a) dojeżdża i dojazdy z przyległych dróg publicznych leżących poza obszarem planu,
- b) liczba miejsc do parkowania pojazdów zaopatrzonych 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;

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

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

§ 11. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **KKK** o powierzchni ok. 1,4842 ha ustala się:

- 1) przeznaczenie: teren komunikacji kolejowej stanowiący obszar kolejowy;

2) zasady zagospodarowania:

a) infrastruktura kolejowa linii kolejowych,

b) dopuszcza się:

- infrastrukturę techniczną niezwiązaną z koleją,

- obiekty i urządzenia pomocnicze w szczególności wyposażenia technicznego,

c) zakazuje się zabudowy, z zastrzeżeniem lit. a i b;

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

§ 12. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Kołobrzeg.

§ 13. 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 przy ulicach Solnej i Zdrojowej

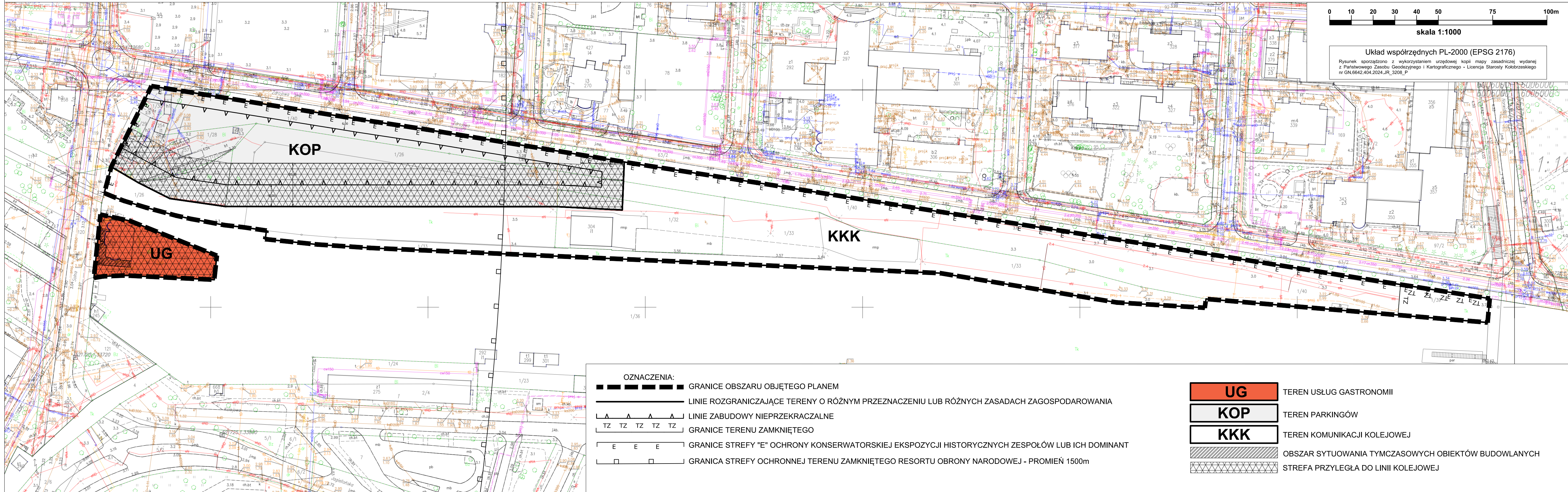
Załącznik Nr 1
do uchwały Nr XXII/342/25
Rady Miasta Kołobrzeg
z dnia 16 grudnia 2025 r.

0 10 20 30 40 50 75 100m

skala 1:1000

Układ współrzędnych PL-2000 (EPSG 2176)

Rysunek sporządzono z wykorzystaniem urzędowej kopii mapy zasadniczej wydanej
z Państwowego Zasobu Geodezyjnego i Kartograficznego - Licencja Starosty Kołobrzecznego
nr GN.6642.404.2024_IR_3208_P



OZNACZENIA:

- GRANICE OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
- LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
- LINIE ZABUDOWY NIEPRZEKRACZALNE
- GRANICE TERENU ZAMKNIĘTEGO
- GRANICE STREFY "E" OCHRONY KONSERWATORSKIEJ EKSPOZYCJI HISTORYCZNYCH ZESPOŁÓW LUB ICH DOMINANT
- GRANICA STREFY OCHRONNEJ TERENU ZAMKNIĘTEGO RESORTU OBRONY NARODOWEJ - PROMIEŃ 1500m

UG

TEREN USŁUG GASTRONOMII

KOP

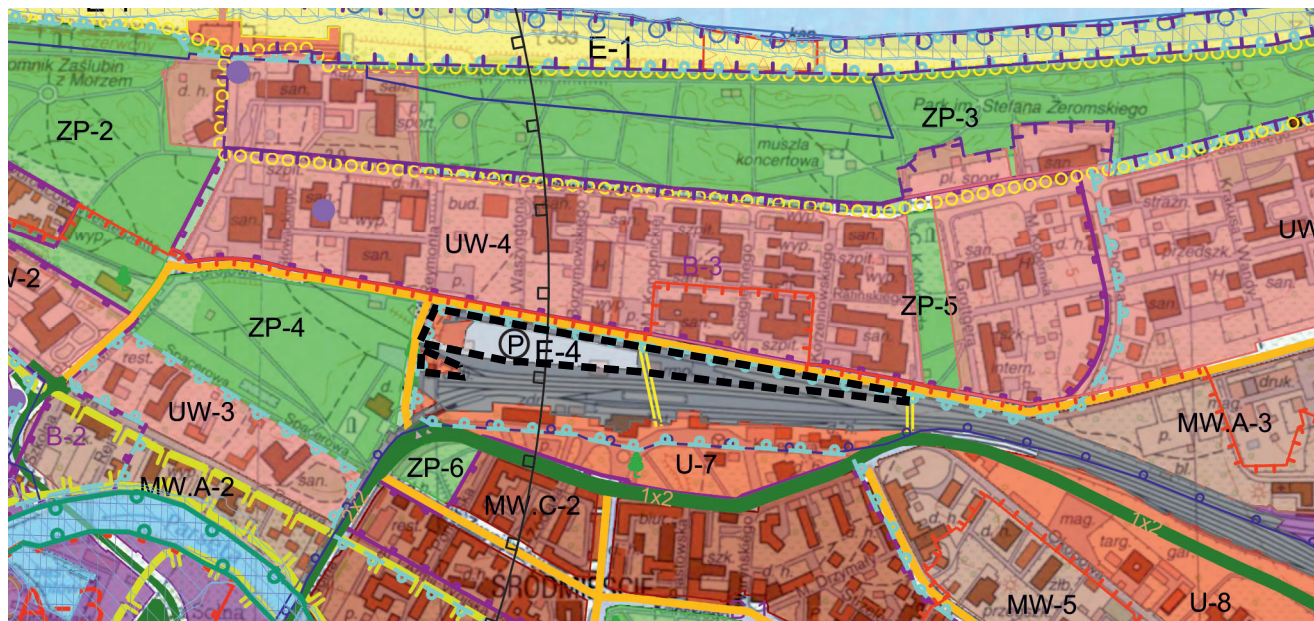
TEREN PARKINGÓW

KKK

TEREN KOMUNIKACJI KOLEJOWEJ

OBSZAR SYTUOWANIA TYMCZASOWYCH OBIEKTÓW BUDOWLANYCH

STREFA PRZYLEGŁA DO LINII KOLEJOWEJ



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

SKALA 1:10 000

TR	Tereny rolne		Granica pasa technicznego
	Tereny plaż i wydm		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"
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 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"		Kłify
	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 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 przeciwsztorowych i przeciwpowodziowych		

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr XXI/342/25
Rady Miasta Kołobrzeg
z dnia 16 grudnia 2025 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.) rozstrzyga się, co następuje:

W związku z brakiem na obszarze miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obszaru miasta Kołobrzeg położonego przy ulicach Solnej i Zdrojowej 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/342/25
Rady Miasta Kołobrzeg
z dnia 16 grudnia 2025 r.
Zalacznik4.gml

Dane przestrzenne miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego