

Projekt

**UCHWAŁA NR
RADY MIASTA KOŁOBRZEG**

z dnia 2018 r.

**w sprawie przystąpienia do sporządzania
miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obszaru miasta Kołobrzeg
dla terenu działek nr 4/37, 4/38, 4/227 oraz części działki nr 4/233 położonych w obrębie 8**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2018 r., poz. 994, z późn. zm.), art. 14 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2018 r., poz. 1945) oraz art. 5 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 10 czerwca 1994 r. o zagospodarowaniu nieruchomości Skarbu Państwa przejętych od wojsk Federacji Rosyjskiej (Dz. U. z 1994 r., Nr 79, poz. 363, z późn. zm.)
uchwała się, co następuje:

§ 1. Przystępuje się do sporządzania w trybie uproszczonym miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obszaru miasta Kołobrzeg dla terenu działek nr 4/37, 4/38, 4/227 oraz części działki nr 4/233 położonych w obrębie 8.

§ 2. Integralną częścią niniejszej uchwały jest załącznik graficzny przedstawiający granice terenu objętego sporządzaniem planu miejscowego.

§ 3. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Kołobrzeg.

§ 4. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.



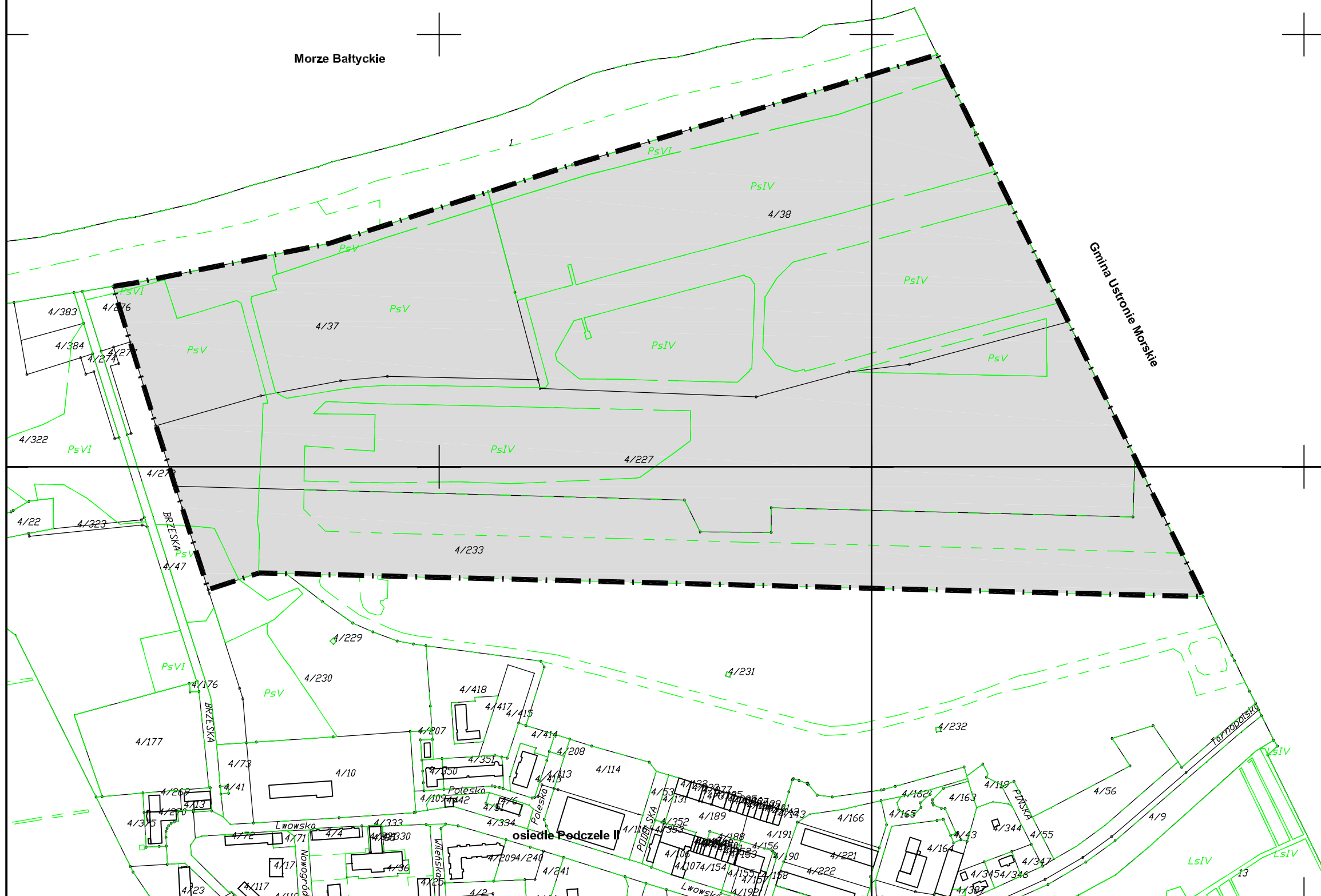
Załącznik graficzny
do uchwały Nr
Rady Miasta Kołobrzeg
z dnia

skala 1:5000

—+— granica terenu objętego
sporządzeniem planu miejscowego

Morze Bałtyckie

Gmina Ustronie Morskie



Uzasadnienie

Od marca 1945 r. lotnisko i przylegające do niego osiedle garnizonowe „Podczele” było w posiadaniu Armii Czerwonej. Ww. nieruchomości przejęte od wojsk Federacji Rosyjskiej ówczesny Wojewoda Koszaliński w lipcu 1992 r. przekazał na majątek Gminy Miasto Kołobrzeg oraz Gminy Ustronie Morskie. W zasobie Gminy Miasto Kołobrzeg znalazły się osiedle „Podczele II” i część lotniska. Ponieważ zgodnie z art. 5 ust. 1 ustawy z dnia 10 czerwca 1994 r. o zagospodarowaniu nieruchomości Skarbu Państwa przyjętych od wojsk Federacji Rosyjskiej (Dz. U. z 1994 r., Nr 79, poz. 363, z późn. zm.) dla nieruchomości sporządza się obowiązkowo miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, Rada Miejska w Kołobrzegu Uchwałą Nr XXXII/304/96 z dnia 17 czerwca 1996 r., ogłoszoną w Dzienniku Urzędowym Województwa Koszalińskiego z dnia 16 października 1996 r., Nr 47 pod poz. 147, uchwaliła miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego osiedla „Podczele II”, ale tylko dla części przejętych terenów, nie obejmując działek nr 4/37, 4/38, 4/227 oraz części działki nr 4/233 położonych w obrębie 8. Działki te stanowią zdegradowany teren po byłym lotnisku Bagicz z ograniczonym dostępem dla ludzi, dotychczas nie wykorzystywany gospodarczo przez miasto i stanowiący rezerwę rozwojową i inwestycyjną Kołobrzegu. Miasto sukcesywnie sporządza i uchwała dla poszczególnych obszarów miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego, kierując się zapotrzebowaniem inwestycyjnym na dane tereny, zainteresowaniem mieszkańców, potrzebą zachowania ładu przestrzennego, czy też racjonalnym gospodarowaniem budżetem miasta. Dlatego też do dzisiaj działki nr 4/37, 4/38, 4/227 oraz części działki nr 4/233 położone w obrębie 8, stanowiące tereny przejęte od wojsk Federacji Rosyjskiej, nie posiadają planu miejscowego.

Z uwagi na uzdrowiskowy charakter Kołobrzegu i brak innych dużych powierzchniowo terenów możliwych do wykorzystania na cele rozrywkowe – organizowanie dużych plenerowych imprez masowych typu koncerty, obecnie nadarza się okazja wykorzystania przedmiotowego terenu. Miasto ma sprecyzowaną potrzebę zagospodarowania tych terenów w ujęciu czasowym, poprzez udostępnienie terenu w drodze umowy dzierżawy Firmie MDT Production Sp. z o.o. celem zorganizowania znanej od lat imprezy masowej Sunrise Festival. Aby móc zrealizować zamierzone przedsięwzięcie konieczne jest zagospodarowanie terenu niezbędną infrastrukturą techniczną, usługową, rekreacyjną, gastronomiczną, socjalną czy rozrywkową.

Z uwagi na nałożony art. 5 ust. 1 cytowanej na wstępie ustawy obowiązek sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, nie można dla realizacji zagospodarowania terenu ustalić sposoby zagospodarowania i warunki zabudowy terenu w drodze decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu. Przedsiębiorca zamierza już w przyszłym sezonie letnim zorganizować imprezę, dlatego zasadne jest przystąpienie do sporządzania mpzp dla przedmiotowego terenu.

W Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Kołobrzeg, przyjętym Uchwałą Nr XXXIV/466/13 Rady Miasta Kołobrzeg z dnia 12 czerwca 2013 r. i zmienionym Uchwałą Nr XLI/631/18 Rady Miasta Kołobrzeg z dnia 27 marca 2018 r., tereny oznaczono symbolami: TO-6 tereny otwarte o przewadze zieleni niskiej nieurządzonej, bez prawa zabudowy, US-4 tereny o przewadze funkcji usługowo-sportowej i rekreacyjnej i MW.C-6 tereny o przewadze zabudowy mieszkaniowo-usługowej centrotwórczej z dopuszczeniem funkcji hotelowej i pensjonatowej.

Przystąpienie do podjęcia niniejszej uchwały zgodnie z art 14 ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2018 r. poz. 1945) następuje po wykonaniu analizy dotyczącej zasadności przystąpienia do sporządzenia planu miejscowego lub jego zmiany i stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. We wspomnianej powyżej analizie wykazano, że przystąpienie do sporządzenia planu miejscowego dla terenu wskazanego w załączniku graficznym do uchwały ma szanse na pozytywne rozstrzygnięcie. Przewidywane rozwiązania nie naruszają ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Kołobrzeg.

Ocena

1. Cel wprowadzenia:

Niniejsza uchwała ma na celu umożliwienie rozpoczęcia opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Kołobrzeg regulującej stan prawny i pozwalającej na realizację zamierzeń inwestycyjnych.

2. Zakres regulacji:

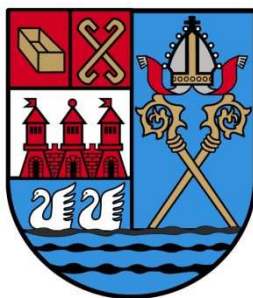
Niniejsza uchwała dotyczy opisanego w uchwale terenu oznaczonego na załączniku graficznym do uchwały.

3. Konsultacje społeczne:

Nie zostały przeprowadzone, na etapie przygotowania uchwały inicjującej sporządzenie planu miejscowego nie były konieczne. Zgodnie z procedurą planistyczną opisaną w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz zgodnie z ustawą o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko każdy będzie mógł, w toku prowadzonej procedury, wnieść wnioski i uwagi do tworzonych dokumentów - projektu planu miejscowego i prognozy jego oddziaływania na środowisko w odpowiednim (przewidzianym przepisami prawa) czasie.

4. Skutki:

Niniejsza uchwała skutkować będzie podjęciem przez Wydział Urbanistyki i Architektury pracy nad przeprowadzeniem procedury sporządzania planu miejscowego wynikającej z ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym dla terenu opisanego w pkt 2.



**ANALIZA ZASADNOŚCI PRZYSTĄPIENIA DO SPORZĄDZANIA
MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
DLA TERENU DZIAŁEK NR 4/37, 4/38, 4/227
ORAZ CZĘŚCI DZIAŁKI NR 4/233 POŁOŻONYCH W OBRĘBIE 8**

**ORAZ
STOPNIA ZGODNOŚCI PRZEWIDYWANYCH ROZWIĄZAŃ
Z USTALENIAMI STUDIUM UWARUNKOWAŃ
I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
MIASTA KOŁOBRZEG**

Wykonał:

Prezydent Miasta Kołobrzeg

Opracowała:

Naczelnik Wydziału Urbanistyki i Architektury
mgr inż. arch. Monika Sielewska

Główny Specjalista
w Wydziale Urbanistyki i Architektury
mgr inż. Monika Strzelczyk

listopad 2018

1. Podstawa wykonania analizy:

Analiza została wykonana w związku z art. 14 ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2018 r., poz. 1945), który wskazuje przed podjęciem uchwały, o przystąpieniu do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, zwanego dalej "planem miejscowym" wójtowi, burmistrzowi albo prezydentowi miasta wykonanie analiz dotyczących zasadności przystąpienia do sporządzenia planu i stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami studium, przygotowanie materiałów geodezyjnych do opracowania planu oraz ustalenie niezbędnego zakresu prac planistycznych.

2. Przedmiot analizy:

Przedmiotem analizy jest zasadność przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obszaru miasta Kołobrzeg dla terenu działek nr 4/37, 4/38, 4/227 oraz części działki nr 4/233 położonych w obrębie 8, oraz stopień zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami studium.

3. Stan formalno-prawny:

Od marca 1945 r. lotnisko i przylegające do niego osiedle garnizonowe „Podczele” było w posiadaniu Armii Czerwonej. Ww. nieruchomości przejęte od wojsk Federacji Rosyjskiej ówczesny Wojewoda Koszaliński w lipcu 1992 r. przekazał na majątek Gminy Miasto Kołobrzeg oraz Gminy Ustronie Morskie. W zasobie Gminy Miasto Kołobrzeg znalazły się osiedle „Podczele II” i część lotniska. Ponieważ zgodnie z art. 5 ust. 1 ustawy z dnia 10 czerwca 1994 r. o zagospodarowaniu nieruchomości Skarbu Państwa przyjętych od wojsk Federacji Rosyjskiej (Dz. U. z 1994 r., Nr 79, poz. 363, z późn. zm.) dla nieruchomości sporządza się obowiązkowo miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, Rada Miejska w Kołobrzegu Uchwałą Nr XXXII/304/96 z dnia 17 czerwca 1996 r., ogłoszoną w Dzienniku Urzędowym Województwa Koszalińskiego z dnia 16 października 1996 r., Nr 47 pod poz. 147, uchwaliła miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego osiedla „Podczele II”, ale tylko dla części przejętych terenów, nie obejmując działek nr 4/37, 4/38, 4/227 oraz części działki nr 4/233 położonych w obrębie 8.



— — — — — granice terenu proponowanego do objęcia planem miejscowym

W Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Kołobrzeg, na mapie kierunków, teren ten oznaczony jest symbolami TO-6, US-4 i MW.C-6.

Faktycznie działki te stanowią zdegradowany teren po byłym lotnisku Bagicz z ograniczonym dostępem dla ludzi, dotychczas nie wykorzystywany gospodarczo przez miasto i stanowiący rezerwę rozwojową i inwestycyjną Kołobrzegu.



Teren nie wymaga zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze nieleśne, o której mowa w art. 7 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (tj. Dz. U. z 2017 r., poz. 1161).

4. Zasadność przystąpienia do sporządzania planu:

Zgodnie z art. 5 pkt 1 ustawy z dnia 10 czerwca 1994 r. o zagospodarowaniu nieruchomości Skarbu Państwa przyjętych od wojsk Federacji Rosyjskiej dla takich nieruchomości **sporządza się obowiązkowo** miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego.

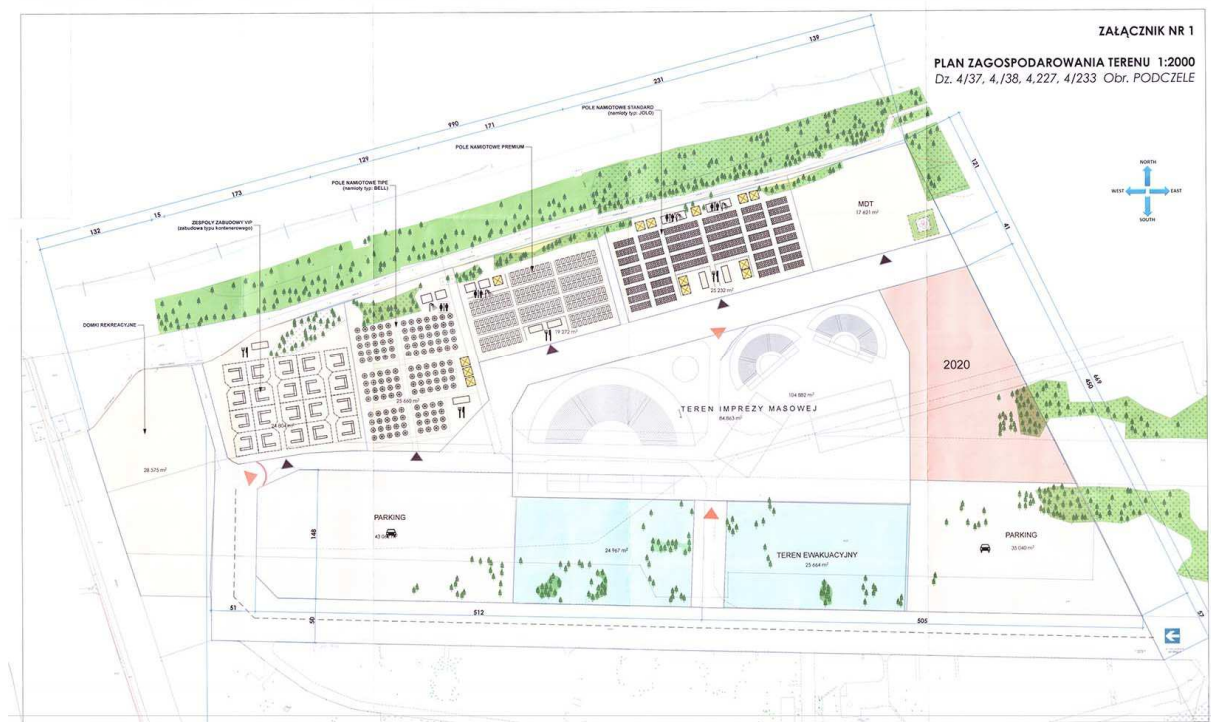
Od marca 1945 r. lotnisko i przylegające do niego osiedle garnizonowe „Podczele” było w posiadaniu Armii Czerwonej. Ww. nieruchomości przejęte od wojsk Federacji Rosyjskiej ówczesny Wojewoda Koszaliński w lipcu 1992 r. przekazał na majątek Gminy Miasto Kołobrzeg oraz Gminy Ustronie Morskie. W zasobie Gminy Miasto Kołobrzeg znalazły się osiedle „Podczele II” i część lotniska. Rada Miejska w Kołobrzegu Uchwałą Nr XXXII/304/96 z dnia 17 czerwca 1996 r., ogłoszoną w Dzienniku Urzędowym Województwa Koszalińskiego z dnia 16 października 1996 r., Nr 47 pod poz. 147, uchwaliła miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego osiedla „Podczele II”, ale tylko dla części przejętych terenów, nie obejmując działek nr 4/37, 4/38, 4/227 oraz części działki nr 4/233 położonych w obrębie 8. Działki te stanowią zdegradowany teren po byłym lotnisku Bagicz z ograniczonym dostępem dla ludzi, dotychczas nie wykorzystywany gospodarczo przez miasto i stanowiący rezerwę rozwojową i inwestycyjną Kołobrzegu.

Miasto sukcesywnie sporządza i uchwała dla poszczególnych obszarów miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego, kierując się zapotrzebowaniem inwestycyjnym na dane tereny, zainteresowaniem mieszkańców, potrzebą zachowania ładu przestrzennego, czy też racjonalnym gospodarowaniem budżetem miasta. Dlatego też, do dzisiaj działki nr 4/37, 4/38, 4/227 oraz części działki nr 4/233 położone w obrębie 8, stanowiące tereny przejęte od wojsk Federacji Rosyjskiej, nie posiadają planu miejscowego.

Obecnie Firma MDT Production Sp. z o. o. wniosła o dzierżawę terenu po byłym lotnisku tj. części działek o numerach: 4/37, 4/38, 4/227 i 4/233 położonych w obrębie 8 w celu organizowania znanej od kilku lat lokalnej imprezy masowej Sunrise Festival, dotychczas organizowane na terenie amfiteatru i jego sąsiedztwa.

W ramach przedsięwzięcia niezbędne jest przygotowanie zaplecza w postaci:

- amfiteatrów oraz scen,
- infrastruktury wodno-kanalizacyjnej oraz energetycznej,
- zaplecza parkingowego,
- kompleksowego zaplecza sanitarnego (toalety, prysznice),
- sklepu, barów i innych obiektów w tzw. strefie gastronomicznej,
- domków rekreacyjnych w tzw. strefie VIP,
- pola namiotowego i campingowego z zapleczem sanitarno-socjalnym.



Proponowane zagospodarowanie terenu

Przedstawiona przez MDT Production Sp. z o.o. Sp. k. koncepcja i plan zagospodarowania nieruchomości na cele zorganizowania imprezy masowej jest obszerna, będzie wymagała znacznego nakładu pracy i poniesienia potężnych kosztów. Koszty generowało będzie nie tylko przygotowanie terenu i budowa całej infrastruktury ale także opłaty związane z podatkiem od nieruchomości.

Z uwagi na nałożony art. 5 ust. 1 cytowanej na wstępie ustawy obowiązek sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, nie można dla realizacji zagospodarowania terenu ustalić sposobu zagospodarowania i warunki zabudowy terenu w drodze decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu. Przedsiębiorca zamierza już w przyszłym sezonie letnim zorganizować imprezę, dlatego zasadne jest przystąpienie do sporządzania mpzp dla przedmiotowego terenu.

W zakresie wskazanego obszaru ustalenie planu miejscowego ma szanse na pozytywne rozstrzygnięcie. Zakres tego planu bowiem nie będzie naruszał ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Kołobrzeg.

5. Przewidywane rozwiązania:

Przewiduje się wykonanie projektu planu miejscowego zawierającego ustalenia w części graficznej i tekstowej, które byłyby spójne z zapisami Studium i dawały możliwości realizacji zamierzeń inwestycyjnych.

Zgodnie z art. 5 ust. 2 ustawy z dnia 10 czerwca 1994 r. o zagospodarowaniu nieruchomości Skarbu Państwa przyjętych od wojsk Federacji Rosyjskiej, Rada Miasta może przyjąć uproszczony tryb sporządzania planu po uzyskaniu zgody wojewody. Tryb ten różni się od zasadniczego trybu określonego w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

- skróceniem z 30 do 14 dni czasu opiniowania i uzgadniania projektu planu przez organy i instytucje do tego powołane,
- skróceniem z 21 do 14 dni czasu wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu
- okresem zbierania protestów i zarzutów ograniczonym wyłącznie do czasu wyłożenia projektu planu do wglądu.

6. Stopień zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami studium:

Na obszarze miasta Kołobrzeg obowiązuje Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Kołobrzeg przyjęte Uchwałą Nr XXXIV/466/13 Rady Miasta Kołobrzeg z dnia 12 czerwca 2013 r., zmienione Uchwałą Nr XLI/631/18 Rady Miasta Kołobrzeg z dnia 27 marca 2018 r. Niniejsza analiza ocenia stopień zgodności ze studium.

Teren objęty sporządzaniem planu oznaczono na rysunku studium symbolami: TO-6, US-4 i MW.C-6.



Fragment zał. nr 3 do Studium ... – kierunki zagospodarowania przestrzennego

— — — — — granica terenu objętego proponowanym planem miejscowym

W założeniach ogólnych dla:

TO – TERENU OTWARTEGO O PRZEWADZE ZIELENI NISKIEJ – NIEURZĄDZONEJ oraz w kierunkach rozwoju terenu elementarnego:

TO-6 tereny otwarte, bez prawa zabudowy należy dążyć do:

- utrzymania istniejących rowów melioracyjnych oraz objęcia ochroną zadrzewień śródpolnych i oczek wodnych;
- zachowania ciągłości rozwiązań funkcjonalno-przestrzennych z innymi terenami sąsiadującymi poprzez między innymi: kontynuację ciągów komunikacyjnych (zarówno pieszych, rowerowych jak i pieszo-rowerowych) oraz punktów widokowych we wskazanych lokalizacjach zgodnie z załącznikiem nr 3 do uchwały „Kierunkami zagospodarowania przestrzennego”.

W założeniach ogólnych dla:

US – TERENU O PRZEWADZE FUNKCJI USŁUGOWO – SPORTOWEJ I REKREACYJNEJ

Studium:

- ograniczyło wysokości nowoprojektowanych budynków do 15 m n.p.t., za wyjątkiem terenu US-4, gdzie w przypadku lokalizacji lotniska na terenach sąsiednich, wysokości nowoprojektowanych obiektów budowlanych znajdujących się w zasięgu powierzchni ograniczających wysokości zabudowy wokół planowanego lotniska, nie mogą przekraczać dopuszczalnych wartości nieprzekraczalnych ograniczeń podanych w dokumentacji lotniska;
- określiło minimalną wielkość nowo wydzielanych działek 5000 m², dopuszczając, w uzasadnionych przypadkach określonych na etapie sporządzania planu miejscowego, możliwość posadowienia budynków na istniejących działkach budowlanych o powierzchni mniejszej niż wielkość przyjęta dla danego terenu, jak również mniejsze powierzchnie działek w przypadkach przeznaczenia ich na polepszenie warunków zagospodarowania terenów bezpośrednio sąsiadujących, a także w uzasadnionych przypadkach zgodnie z ustaleniami planów miejscowych;
- wskazało, iż powierzchnia zabudowy dla nowoprojektowanych i rozbudowywanych obiektów powinna zostać szczegółowo wyznaczona w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, lecz nie powinna przekraczać 20% wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki lub pojedynczego terenu elementarnego;
- określiło, iż należy:
 - dążyć do zachowania ciągłości rozwiązań funkcjonalno-przestrzennych z innymi terenami sąsiadującymi poprzez między innymi: kontynuację ciągów komunikacyjnych (zarówno pieszych, rowerowych jak i dróg publicznych) oraz terenów zielonych na poszczególnych, terenach elementarnych,
 - na terenie US-4, w momencie realizacji miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, nawiązać do połączeń komunikacyjnych przewidzianych w planach miejscowych sąsiedniej gminy,
 - dążyć do utrzymania wysokiej jakości powietrza poprzez ograniczanie emisji zanieczyszczeń.

W kierunkach rozwoju terenu elementarnego **US-4** studium przewiduje, iż jest to teren niezainwestowany (powojkowy); z możliwością powiększenia istniejącego lotniska w Bagiczu (Gm. Ustronie Morskie) i/lub możliwością uzupełnienia terenu o następujące preferowane funkcje: rekreacyjno-sportową i rozrywkową (pole golfowe, aeroklub, sporty spadochronowe, itp.); w przypadku zaś rezygnacji z realizacji lotniska cywilnego i/lub sportowego dopuszcza się również jako kierunek lokalizację następujących funkcji: usługową – oświatową i kulturową, hotelową, gastronomiczną; gdzie należy dążyć do ograniczenia ewentualnych uciążliwości akustycznych emitowanych w kierunku terenów MW.C-6, a w przypadku realizacji zabudowy linię zabudowy należy wyznaczyć na etapie planu miejscowego w odległości nie bliższej niż 200 m od brzegu klifowego.

W założeniach ogólnych dla:

MW.C –TERENY O PRZEWADZE ZABUDOWY MIESZKANIOWO–USŁUGOWEJ CENTROTWÓRCZEJ Z DOPUSZCZENIEM FUNKCJI HOTELOWEJ I PENSJONATOWEJ

Studium:

- ograniczyło wysokości nowoprojektowanych budynków do 22 m n.p.t. za wyjątkiem terenu MW.C-6, gdzie dopuszczalne wysokości budynków określają kierunki szczegółowo scharakteryzowane poniżej.

W przypadku lokalizacji lotniska Bagicz na terenach gminy sąsiedniej wysokości nowoprojektowanych obiektów budowlanych znajdujących się w zasięgu powierzchni ograniczających wysokości zabudowy wokół planowanego lotniska, nie mogą przekraczać dopuszczalnych wartości nieprzekraczalnych ograniczeń podanych w dokumentacji lotniska;

- określiło minimalną wielkość nowo wydzielanych działek 1000 m², dopuszczając, w uzasadnionych przypadkach określonych na etapie sporządzania planu miejscowego, możliwość posadowienia budynków na istniejących działkach budowlanych o powierzchni mniejszej niż wielkość przyjęta dla danego terenu, jak również mniejsze powierzchnie działek w przypadkach przeznaczenia ich na polepszenie warunków zagospodarowania terenów bezpośrednio sąsiadujących, a także w uzasadnionych przypadkach zgodnie z ustaleniami planów miejscowych;
- wskazało, iż powierzchnia zabudowy dla nowoprojektowanych i rozbudowywanych obiektów powinna zostać szczegółowo wyznaczona w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, lecz nie powinna przekraczać 60% wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki lub pojedynczego terenu elementarnego;
- ponadto określiło, iż należy dążyć do zachowania ciągłości rozwiązań funkcjonalno-przestrzennych z innymi terenami sąsiadującymi poprzez między innymi kontynuację ciągów pieszych oraz terenów zielonych na poszczególnych terenach elementarnych, a także do utrzymania wysokiej jakości powietrza poprzez ograniczanie emisji zanieczyszczeń.

W kierunkach rozwoju terenu elementarnego **MW.C-6** studium przewiduje, iż jest to teren powojkowy niezainwestowany; gdzie w przypadku realizacji lotniska cywilnego i/lub sportowego wraz z funkcjami towarzyszącymi:

- możliwe jest uzupełnienie terenu o następujące preferowane funkcje: gospodarczą, hotelową i pensjonatową, usługową, gastronomiczną, rekreacyjno-sportową i rozrywkową (kasyno), mieszkaniową jednorodziną; z ograniczeniem wysokości nowej zabudowy zgodnie z wytycznymi dla stref nalołów i obszarów sąsiadujących z terenem lotniska wynikającymi z przepisów odrębnych,
- należy uwzględnić obiekty trudno dostrzegalne z powietrza, w tym napowietrzne linie, maszty, anteny, usytuowane w zasięgu powierzchni podejścia, które powinny być niższe, o co najmniej 10 m od dopuszczalnej wysokości zabudowy wyznaczonej przez powierzchnie ograniczające, oraz zabronić budowy lub rozbudowy obiektów budowlanych, które mogą stanowić źródło żerowania ptaków w odległości do 5 km od granicy lotniska,

zaś w przypadku zaniechania realizacji lotniska cywilnego i/lub sportowego wraz z funkcjami towarzyszącymi:

- możliwe jest wprowadzenie następujących preferowanych funkcji: mieszkaniowej wielorodzinnej, mieszkaniowej jednorodzinnej, apartamentowej, hotelowej i pensjonatowej, uzdrowiskowej i usług zdrowia, konferencyjnej, usługowej, gastronomicznej, rekreacyjno-sportowej i rozrywkowej (np. kasyno), usługowej – oświatowej i kulturowej,
- należy dążyć do odpowiedniego wyeksponowania zabudowy (pierzei) od strony morza z dopuszczeniem realizacji budynków o wysokości do 100 m n.p.t. Obiekty o wysokości większej/równej 100 m n.p.t., powinny zostać odpowiednio zgłoszone i oznakowane zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi,
- w momencie realizacji miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego należy nawiązać do połączeń komunikacyjnych przewidzianych w planach miejscowych sąsiedniej gminy,
- należy dążyć w miarę możliwości do realizacji jak największej ilości parkingów podziemnych oraz realizacji zabudowy o wysokich walorach architektonicznych.

Przyjęte ustalenia studium przywołane powyżej determinują przyszłe ustalenia planu miejscowego. Projektowany plan miejscowy nie będzie naruszał ustaleń studium.

7. Wnioski:

1. W wyniku przeprowadzonej analizy stwierdza się, iż planowany miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego jest celowy i uzasadniony, jak również nie będzie naruszał ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Kołobrzeg.
2. Ustala się standardowy zakres prac planistycznych zgodny z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym i rozporządzeniem do niej, z dopuszczeniem sporządzania planu w trybie uproszczonym za zgodą wojewody.
3. Plan miejscowy należy wykonać na mapie w skali 1:1000.
4. Wobec powyższego wnioskuje się o podjęcie uchwały w sprawie przystąpienia do sporządzania przedmiotowego planu.