

Projekt

**UCHWAŁA NR
RADY MIASTA KOŁOBRZEG**

z dnia 2019 r.
**w sprawie przystąpienia do sporządzania zmiany
miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obszaru miasta Kołobrzeg
obejmującego tereny pomiędzy ul. Bogusława X a ul. Kamienną
dla terenów położonych przy ul. Kamiennej**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2019 r., poz. 506 z późn. zm.) oraz art. 14 ust. 1 i 2 w związku z art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018 r., poz. 1945 z późn. zm.) **Rada Miasta Kołobrzeg uchwala, co następuje:**

§ 1. Przystępuje się do sporządzania zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obszaru miasta Kołobrzeg obejmującego tereny pomiędzy ul. Bogusława X a ul. Kamienną, przyjętego Uchwałą Nr XLII/559/14 Rady Miasta Kołobrzeg z dnia 30 stycznia 2014 r., opublikowaną w Dz. Urz. Woj. Zachodniopomorskiego z dnia 21 lutego 2014 r., poz. 741, dla terenów położonych przy ul. Kamiennej.

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

§ 3. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Kołobrzeg.

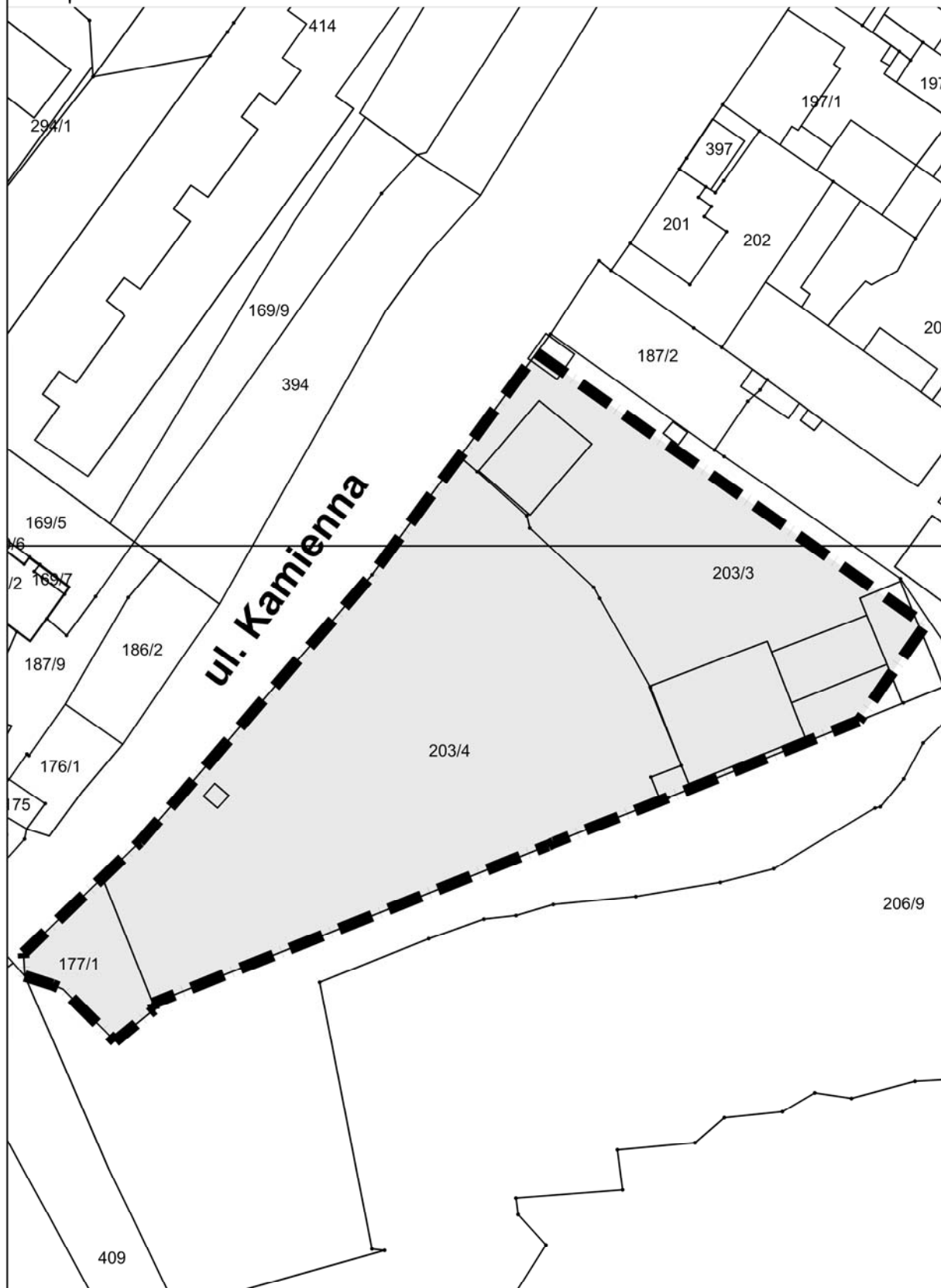
§ 4. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.



SKALA 1:1000

Załącznik graficzny
do uchwały Nr
Rady Miasta Kołobrzeg
z dnia

— granice obszaru objętego sporządzaniem
zmiany planu miejscowego



Uzasadnienie

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 z późn. zm.) następuje po wykonaniu analizy zasadności przystąpienia do sporządzania planu miejscowego i stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego.

Dla obszaru położonego przy ul. Kamiennej w Kołobrzegu, wskazanego na załączniku graficznym do niniejszego projektu uchwały, obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części obszaru miasta Kołobrzeg obejmującego tereny pomiędzy ul. Bogusława X a ul. Kamienną, przyjęty Uchwałą Nr XLII/559/14 Rady Miasta Kołobrzeg z dnia 30 stycznia 2014 r., opublikowaną w Dz. Urz. Woj. Zachodniopomorskiego z dnia 21 lutego 2014 r. pod poz. 741. W ww. mpzp dla tego obszaru ustalono następujące przeznaczenie: teren zabudowy mieszkaniowo-usługowej, obsługi komunikacji oznaczony symbolem 3MW/U,KS, teren obsługi komunikacji - parkingi naziemne, parking wielopoziomowy oznaczony symbolem 4KS oraz teren zieleni parkowej oznaczony symbolem 5ZP. Dla terenów 3MW/U,KS i 4KS ustalono nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości 8,0 m od granicy z pasem drogowym zlokalizowanej poza obszarem planu ul. Kamiennej. Ustalając tę odległość w 2014 r. organ sugerował się wówczas planowaną inwestycją przebudowy ul. Kamiennej - drogi kat. wojewódzkiej, polegającą na poprawie i rozbudowie jej parametrów użytkowych. Ponadto ustalone wewnątrz terenu elementarnego 4KS linie zabudowy uniemożliwiają Gminie Miasto Kołobrzeg w sposób racjonalny zagospodarować ten teren planowanym garażem wielopoziomowym a w następstwie wykorzystać w sposób racjonalny teren 3MW/U,KS. Jednakże w świetle ostatnich wydarzeń - budowa drogi S6 i planowana od 2021 r. zmiana kat. ul. Kamiennej z drogi wojewódzkiej na drogę powiatową oraz wniosek Komisji Komunalnej Rady Miasta Kołobrzeg o uruchomienie zmiany mpzp w zakresie przesunięcia granic zabudowy działek, nie ma potrzeby ograniczania zabudowy przyległych do niej terenów wg warunków ustalonych w obowiązującym mpzp.

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., obszar wskazany na załączniku graficznym do niniejszego projektu uchwały oznaczono w części przeznaczonej w mpzp pod zabudowę mieszkaniowo-usługową, obsługę komunikacji symbolem U-18 teren istniejącej bazy transportu, warsztatów, stacji paliw oraz zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej; z możliwością uzupełnienia terenu lub/i zamiennie wprowadzenia następujących preferowanych funkcji: usługowej, usługowej – oświatowej i kulturowej, gastronomicznej, mieszkaniowej wielorodzinnej, parkingu; gdzie należy dążyć do likwidacji istniejącej bazy transportu oraz warsztatów i magazynów. W przypadku realizacji nowej zabudowy należy dążyć do realizacji jak największej ilości ogólnodostępnych parkingów podziemnych oraz realizacji zabudowy pierzejowej o wysokich walorach architektonicznych; w pozostałej zaś części symbolem P parking buforowy.

Dokonując wspomnianej na wstępie analizy stwierdzono, że zasadne jest a wręcz wskazane przystąpienie do sporządzania zmiany planu miejscowego dla obszaru wskazanego na załączniku graficznym do niniejszego projektu uchwały, aby umożliwić racjonalniejsze zagospodarowanie gruntów należących do Gminy Miasto Kołobrzeg, a tym samym spowodowanie wymiernych korzyści dla miasta, jego mieszkańców oraz przyjeżdżających turystów i kuracjuszy.

Ocena

1. Cel wprowadzenia:

Niniejsza uchwała ma na celu umożliwienie rozpoczęcia opracowania zmiany ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obszaru miasta Kołobrzeg obejmującego tereny pomiędzy ul. Bogusława X a ul. Kamienną dla terenów położonych przy ul. Kamiennej pozostających we władaniu Gminy Miasto Kołobrzeg, tak aby umożliwić jej racjonalniejsze ich zagospodarowanie.

2. Zakres regulacji:

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

3. Konsultacje społeczne:

Nie zostały przeprowadzone, nie były konieczne na etapie podjęcia uchwały wywołującej sporządzanie planu miejscowego. Zgodnie z procedurą planistyczną i o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko, każdy będzie w toku prowadzonej procedury mógł wносить wnioski i uwagi do tworzonych dokumentów - projektu planu miejscowego i prognozy jego oddziaływania na środowisko w odpowiednim, przewidzianymi 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 obszaru opisanego w pkt 2.



ANALIZA
ZASADNOŚCI PRZYSTĄPIENIA DO SPORZĄDZANIA
MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
ORAZ
STOPNIA ZGODNOŚCI PRZEWIDYWANYCH ROZWIĄZAŃ
Z USTALENIAMI STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA KOŁOBRZEG

dotyczy części obszaru miasta Kołobrzeg obejmującego
tereny położone przy ul. Kamiennej

Wykonał:

Prezydent Miasta Kołobrzeg

Opracował:

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

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

listopad 2019 r.

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 z późn. zm.), 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 sporządzania 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 zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obszaru miasta Kołobrzeg obejmującego tereny pomiędzy ul. Bogusława X a ul. Kamienną, przyjętego Uchwałą Nr XLII/559/14 Rady Miasta Kołobrzeg z dnia 30 stycznia 2014 r., opublikowaną w Dz. Urz. Woj. Zachodniopomorskiego z dnia 21 lutego 2014 r., poz. 741 oraz stopień zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami 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.

3. Stan formalno-prawny:

Rada Miasta Kołobrzeg 30 stycznia 2014 r. podjęła Uchwałą Nr XLII/559/14 w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obszaru miasta Kołobrzeg obejmującego tereny pomiędzy ul. Bogusława X a ul. Kamienną obejmującą m.in. działki stanowiące własność Gminy Miasto Kołobrzeg o nr 177/1, 203/3 i 203/4 położone w obrębie 13 przy ul. Kamiennej. Teren tych działek oznaczono na rysunku ww. planu miejscowego symbolami **2KDX** teren ciągu pieszego, **3MW/U,KS** teren zabudowy mieszkaniowo-usługowej i obsługi komunikacji, **4KS** teren obsługi komunikacji oraz **5ZP** teren zieleni parkowej.



Rysunek miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego tereny pomiędzy ul. Bogusława X a ul. Kamienną
■■■■■ granice terenu objętego proponowaną zmianą planu miejscowego

Dla terenu elementarnego oznaczonego na rysunku planu symbolem terenu **2KDX** o powierzchni ok. 0,0899 ha obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie: teren publicznego ciągu pieszego;
- 2) zasady zagospodarowania: zakaz zabudowy;
- 3) dopuszcza się lokalizację ogródków gastronomicznych w taki sposób, że obowiązuje pozostawienie swobodnego przejścia o szerokości nie mniejszej niż 4,00 m;
- 4) dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury i okolicznościowych, niepowiązanych trwale z gruntem, lokalizowanych na okres do 120 dni obiektów tymczasowych;
- 5) dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

Dla terenu elementarnego oznaczonego na rysunku planu symbolem terenu: **3MW/U,KS** o powierzchni ok. 0,2403 ha, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie: teren zabudowy mieszkaniowo-usługowej, obsługi komunikacji;
- 2) zasady zagospodarowania:
 - a) budynki mieszkaniowe wielorodzinne, usługowe, mieszkaniowo-usługowe, parkingu wielopoziomowego,
 - b) zabudowa: formułująca pierzeję wzdłuż ciągu pieszego 2KDX, w oparciu o nieprzekraczalną linię zabudowy, dopuszcza się połączenie budynku parkingu wielopoziomowego z budynkiem parkingu wielopoziomowego lokalizowanego na terenie elementarnym 4KS,
 - c) w parterach budynków, od strony ul. Kamiennej dopuszcza się lokalizację wyłącznie usług, wejść do budynków i wjazdów do parkingów, a od strony terenu elementarnego 2KDX dopuszcza się lokalizację wyłącznie usług i wejść do budynków,
 - d) linie zabudowy: nieprzekraczalne zgodnie z rysunkiem planu,
 - e) powierzchnia zabudowy: nie mniejsza niż 30% i nie większa niż 60% powierzchni działki budowlanej,
 - f) wskaźnik intensywności zabudowy: nie mniejszy niż 0,5 i nie większy niż 5,0,
 - g) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 10% powierzchni działki budowlanej,
 - h) wysokość zabudowy:
 - nie większa niż 16,0 m,
 - dopuszcza się dominanty wysokościowe na powierzchni zabudowy nie większej niż 10% działki budowlanej i nie większej niż 20% powierzchni zabudowy, o wysokości zabudowy nie większej niż 19,0 m,
 - i) dachy płaskie, dopuszcza się dachy o niekonwencjonalnym kształcie,
 - j) rodzaj przeważającego pokrycia dachów o niekonwencjonalnym kształcie: blacha cynkowo-tytanowa w kolorze naturalnym lub antracytowym, blacha miedziana w kolorze naturalnym,
 - k) kolorystyka elewacji dowolna,
 - l) zakazuje się grodzenia działek budowlanych,
 - m) dopuszcza się wyłącznie realizację nośników reklamowych informujących o prowadzonej w budynku działalności, w formie zlokalizowanych na budynkach tablic, szyldów, neonów lub reklam podświetlanych, o powierzchni nośnika, mierzonej w obrysie zewnętrznym, nie większej niż 3,0 m² lub w formie nie więcej niż jednego zbiorczego wolnostojącego pylonu o powierzchni mierzonej w obrysie zewnętrznym nie większej niż 4,0 m² i wysokości nie większej niż 4,0 m;
- 3) obsługa komunikacyjna terenu elementarnego z leżącej poza obszarem planu drogi publicznej kategorii wojewódzkiej - ul. Kamiennej, przy czym zakazuje się wjazdu na teren elementarny, a także wjazdu do budynków od strony terenu elementarnego 2KDX;
- 4) przy budowie, rozbudowie lub nadbudowie budynków a także zmianie sposobu użytkowania budynków lub ich części, należy zapewnić odpowiednią ilość miejsc parkingowych na działce budowlanej na jej powierzchni lub/i w garażu, w tym podziemnym, w liczonej dla budowy, rozbudowy lub nadbudowy i zmiany sposobu użytkowania, ilości:
 - a) nie mniej niż 1 miejsce parkingowe na każdy lokal mieszkalny,
 - b) nie mniej niż 1 miejsce parkingowe na każde 50 m² powierzchni użytkowej usług innych niż gastronomiczne,
 - c) nie mniej niż 1 miejsce parkingowe na każde 20 miejsc konsumpcyjnych w gastronomii,
 - d) nie mniej niż 1 miejsce parkingowe przeznaczone dla osób niepełnosprawnych na każde 800 m² usług.

Dla terenu elementarnego oznaczonego na rysunku planu symbolem terenu **4KS** o powierzchni ok. 0,4436 ha obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie: teren obsługi komunikacji - parkingi naziemne, parking wielopoziomowy;
- 2) zasady zagospodarowania:
 - a) budynek parkingu wielopoziomowego, budynki obsługi parkingów naziemnych, dopuszcza się połączenie budynku parkingu wielopoziomowego z budynkiem parkingu wielopoziomowego lokalizowanego na terenie elementarnym 3MW/U,KS,
 - b) linie zabudowy: nieprzekraczalne zgodnie z rysunkiem planu,
 - c) powierzchnia zabudowy: nie mniejsza niż 30% i nie większa niż 75% powierzchni działki budowlanej, w przypadku realizacji wyłącznie budynków obsługi parkingów naziemnych ich łączna powierzchnia nie większa niż 120 m²,
 - d) wskaźnik intensywności zabudowy przy budowie garażu wielopoziomowego nie mniejszy niż 1,0 i nie większy niż 3,0, w przypadku realizacji wyłącznie budynków obsługi parkingów naziemnych wskaźnik intensywności zabudowy nie mniejszy niż 0,01 i nie większy niż 0,02,
 - e) powierzchnia biologicznie czynna: nie mniejsza niż 10% powierzchni działki budowlanej,
 - f) wysokość zabudowy:
 - dla garażu wielopoziomowego nie większa niż 12,0 m,
 - dla budynków obsługi parkingów naziemnych nie większa niż 3,5 m,
 - g) dachy płaskie,

- h) zakazuje się grodzenia terenu elementarnego z zastrzeżeniem lit. i,
 - i) dopuszcza się grodzenie terenu elementarnego, wyłącznie w przypadku realizacji tylko parkingu naziemnego, ogrodzeniem metalowym, ażurowym panelowym o wysokości nie większej niż 1,80 m,
 - j) dopuszcza się wyłącznie realizację nośników reklamowych informujących o prowadzonej w budynku działalności, w formie zlokalizowanych na budynku tablic, neonów lub reklam podświetlanych, o powierzchni, mierzonej w obrysie zewnętrznym, nie większej niż 4,0 m²,
 - k) w przypadku wyłącznie parkingu naziemnego dopuszcza się realizację nie więcej niż jednego wolnostojącego pylonu informującego o prowadzonej na terenie elementarnym działalności, o powierzchni, mierzonej w obrysie zewnętrznym, nie większej niż 4,0 m² i wysokości nie większej niż 4,0 m;
- 3) obsługa komunikacyjna terenu elementarnego z leżącej poza obszarem planu drogi publicznej kategorii wojewódzkiej - ul. Kamiennej;
 - 4) miejsca parkingowe naziemne należy lokalizować w oddzielonych od siebie zespołach o liczbie miejsc parkingowych nie większej niż 50.

Dla terenu elementarnego oznaczonego na rysunku planu symbolem terenu **5ZP** o powierzchni ok. 0,0312 ha obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie: teren zieleni parkowej;
- 2) zasady zagospodarowania:
 - a) zakaz zabudowy,
 - b) zakaz grodzenia terenu elementarnego, z zastrzeżeniem § 27 pkt 2 lit. i;
- 3) dopuszcza się ciągi piesze i rowerowe;
- 4) dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury i tablice informacyjne dotyczące parku;
- 5) dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

W Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Kołobrzeg, na mapie kierunków, teren ten oznaczony jest kolorem szarym oraz symbolem **P** ze wskazaniem pod parking buforowy.



Faktycznie wnioskowany teren użytkowany jest od wielu lat w znacznej części jako parking naziemny, w pozostałej zaś jako baza dla prywatnego przewoźnika autobusowego. Jest to teren mocno zdegradowany i wskazany do rewitalizacji, położony w centrum miasta niespełna 200-300 m od najcenniejszych zabytków miasta ratusza i bazyliki z przylegającym do niego od południa zabytkowym parkiem im. Gen. J.H. Dąbrowskiego.

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). Nie jest również objęty obowiązkiem sporządzenia planu miejscowego w skutek przepisów odrębnych.

4. Zasadność przystąpienia do sporządzania planu miejscowego:

Przeprowadzenie zmiany obecnie obowiązującego planu miejscowego wynika między innymi ze złożonego przez Komisję Komunalną Rady Miasta Kołobrzeg wniosku o zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego przy ul. Kamiennej w zakresie przesunięcia granic zabudowy działek. Obecnie obowiązujący miejscowy plan ustala dla terenów 3MW/U,KS i 4KS nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 8,0 m od granicy z pasem drogowym zlokalizowanej poza obszarem planu ul. Kamiennej. Ustalając tę odległość w 2014 r. organ sugerował się wówczas planowaną inwestycją przebudowy ul. Kamiennej - drogi kat. wojewódzkiej, polegającą na poprawie i rozbudowie jej parametrów użytkowych. Jednakże w świetle ostatnich wydarzeń - budowa drogi S6 i planowana od 2021 r. zmiana kat. ul. Kamiennej z drogi wojewódzkiej na drogę powiatową, przebudowa ul. Kamiennej w zakładanym pierwotnie zakresie nie ma racji bytu. Zatem nie ma potrzeby ograniczania zabudowy przyległych do niej terenów wg warunków ustalonych w obowiązującym mpzp. Ponadto ustalone wewnątrz terenu elementarnego 4KS linie zabudowy uniemożliwiają Gminie Miasto Kołobrzeg w sposób racjonalny zagospodarować ten teren planowanym garażem wielopoziomowym a w następstwie wykorzystać w sposób racjonalny teren 3MW/U,KS.

Ustaleniami zmiany mpzp proponuje się objąć działki nr 177/1 i 203/4 oraz tylko część działki nr 203/3, tak by zamknąć się ze zmianą planu w zakresie zmian ustaleń dla terenów elementarnych **3MW/U,KS, 4KS** oraz **5ZP**.

Wnioskowana zmiana umożliwi miastu realizację planów inwestycyjnych a przy tym spowoduje wymierne korzyści dla miasta, jego mieszkańców oraz przyjeżdżających turystów i kuracjuszy.

Dokonując niniejszej analizy stwierdzono, że w zakresie wskazanego obszaru dokonanie zmiany planu miejscowego ma szanse na szybkie i pozytywne rozstrzygnięcie. Zakres tej zmiany nie będzie naruszał ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Kołobrzeg, nie dotyczy terenów konfliktowych pod względem przepisów prawa i nie budzi konfliktów społecznych gdyż stanowi w całości własność Gminy Miasto Kołobrzeg.

5. Przewidywane rozwiązania:

Przewiduje się wykonanie projektu zmiany planu zawierającego ustalenia w części graficznej i tekstowej, które byłyby spójne z zapisami studium i dawały możliwości realizacji zamierzeń inwestycyjnych Gminy Miasto Kołobrzeg. Korekcje ulegną przede wszystkim takie parametry i wskaźniki dotyczące sposobu zabudowy i zagospodarowania terenu jak linie zabudowy ale także inne ustalenia planu wynikłe ze złożonych w trakcie prowadzonej procedury wniosków o zmianę i jednocześnie nienaruszających ustaleń studium.

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 przewidywanych rozwiązań zmiany mpzp ze studium. Obszar objęty sporządzaniem zmiany planu znajduje się na terenach oznaczonych w studium symbolami: w części **U-18** oraz literą **P** w kółku.



Fragment zał. nr 3 do studium – kierunki zagospodarowania przestrzennego

■ ■ ■ ■ ■ ■ ■ ■ ■ ■ granica terenu objętego proponowaną zmianą planu miejscowego

W założeniach ogólnych przewiduje się dla terenów **U**:

- ograniczenie wysokości nowoprojektowanych budynków do 22 m do poziomu terenu za wyjątkiem U-8, U-15, gdzie dopuszcza się wysokość odpowiednio dla terenu U-8, U-15 do 35m n.p.t.;
- minimalną wielkość nowo wydzielanych działek 2000 m². W uzasadnionych przypadkach, określonych na etapie sporządzania planu miejscowego, dopuszcza się możliwość posadowienia budynków na istniejących działkach budowlanych o powierzchni mniejszej niż wielkość przyjęta dla danego terenu. Dopuszcza się 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;
- powierzchnię zabudowy dla nowoprojektowanych i rozbudowywanych obiektów, która powinna zostać szczegółowo wyznaczona w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, lecz nie powinna przekraczać 50% wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki lub pojedynczego terenu elementarnego. W zabudowie historycznej oraz w innych uzasadnionych przypadkach dopuszcza się intensywność zabudowy do 80% powierzchni działki;
- dopuszczenie realizacji zabudowy mieszkaniowej w zakresie: umożliwiającym dokończenie założenia urbanistycznego, wyłącznie w miejscach wskazanych w miejscowym planie;
- kształtowanie zabudowy w sposób umożliwiający wytworzenie przestrzeni ośrodkotwórczych;
- w przypadku lokalizacji obiektu handlowego o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²: postulat zróżnicowania funkcjonalnego obiektu (połączenie kilku funkcji usługowych preferowane: handel, kultura, gastronomia itp.); wymóg kształtowania przestrzeni ośrodkotwórczej poprzez:
 - wyznaczenie lokalizacji stref ruchu pieszego,
 - zakaz lokalizowania elewacji gospodarczych i obsługi dostaw od strony stref ruchu pieszego
- parkowanie: zgodnie z polityką parkingową studium;
- dążenie do zachowania ciągłości rozwiązań funkcjonalno-przestrzennych z innymi terenami sąsiadującymi poprzez między innymi: kontynuację ciągów pieszych oraz terenów zielonych na poszczególnych, terenach elementarnych.

W kierunkach rozwoju dla terenu elementarnego **U-18** istniejącej bazy transportu, warsztatów, stacji paliw oraz zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej studium przewiduje możliwość uzupełnienia terenu lub/i zamiennie wprowadzenia następujących preferowanych funkcji: usługowej, usługowej – oświatowej i kulturowej, gastronomicznej, mieszkaniowej wielorodzinnej, parkingu; gdzie należy dążyć do likwidacji istniejącej bazy transportu oraz warsztatów i magazynów a w przypadku realizacji nowej zabudowy do realizacji jak największej ilości ogólnodostępnych parkingów podziemnych oraz realizacji zabudowy pierzejowej o wysokich walorach architektonicznych.

W zakresie terenu oznaczonego kolorem szarym z literą P w kółku studium przewiduje parkingi buforowe.

Nie dostrzega się zatem, aby przesłanka przystąpienia do sporządzania zmiany planu miejscowego stanowiła niezgodność z ustaleniami studium. **Przyjęte ustalenia studium przywołane powyżej determinują przyszłe ustalenia planu miejscowego. Projektowana zmiana planu nie będzie naruszała ustaleń studium.**

7. Wnioski:

1. W wyniku przeprowadzonej analizy stwierdza się, iż sporządzenie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obszaru miasta Kołobrzeg obejmującego tereny pomiędzy ul. Bogusława X a ul. Kamienną dla terenów położonych przy ul. Kamiennej jest uzasadnione ekonomicznie, przestrzennie i społecznie. Zmiana planu miejscowego nie powinna naruszać ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Kołobrzeg wobec czego wnioskuje się o podjęcie uchwały w sprawie przystąpienia do sporządzania przedmiotowej zmiany.
2. Zmianę planu miejscowego można przeprowadzić jako zmianę uchwały obowiązującej bądź też wykonać jak nowy plan miejscowy na mapie w skali 1:1000. Dopuszcza się również skalę 1:500.
3. Ustala się standardowy zakres prac planistycznych zgodny z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym i rozporządzeniem do niej.