

Projekt

**UCHWAŁA NR
RADY MIASTA KOŁOBRZEG**

z dnia 2019 r.

**w sprawie przystąpienia do sporządzania
miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obszaru miasta Kołobrzeg
położonego pomiędzy torami kolejowymi relacji Kołobrzeg - Białogard
i ulicami Myśliwską i Koszalińską**

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 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 miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obszaru miasta Kołobrzeg położonego pomiędzy torami kolejowymi relacji Kołobrzeg - Białogard i ulicami Myśliwską i Koszalińską.

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

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

§ 4. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.



granice obszaru objętego
sporządzaniem planu miejscowego



Uzasadnienie

Dla części obszaru miasta Kołobrzeg położonego pomiędzy torami kolejowymi relacji Kołobrzeg - Białogard i ulicami Myśliwską i Koszalińską brak jest obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, za wyjątkiem terenu działki nr 70 położonej w obrębie 13 przy ul. Ogrodowej, dla której obowiązuje zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Kołobrzegu przyjęta Uchwałą Nr LVI/518/98 Rady Miejskiej w Kołobrzegu z dnia 6 kwietnia 1998 r., opublikowana w Dz. Urz. Woj. Koszalińskiego z dnia 15 czerwca 1998 r. Nr 16, poz. 86 (zupełnie nie przystająca do obecnych standardów planistycznych).

Zgodnie z art. 14 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w celu ustalenia przeznaczenia terenów, w tym dla inwestycji celu publicznego, oraz określenia sposobów ich zagospodarowania i zabudowy rada gminy podejmuje uchwałę o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Uchwała o przystąpieniu do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest uchwałą intencyjną i wyraża jedynie zamiar rady gminy uregulowania zasad zagospodarowania przestrzennego na danym terenie w formie aktu prawa miejscowego, jakim jest plan miejscowy. Przedmiotem uchwały w sprawie przystąpienia do sporządzania planu miejscowego jest określenie granic obszaru objętego przyszłym planem zagospodarowania przestrzennego. Rola uchwały ogranicza się do wszczęcia właściwego procesu planistycznego. Załącznik graficzny wyznacza granice obszaru, dla którego opracowane zostaną ustalenia projektu miejscowego planu.

Przystąpienie do podjęcia niniejszej uchwały, zgodnie z art 14 ust. 5 ww. ustawy, następuje po wykonaniu analizy zasadności przystąpienia do sporządzania planu miejscowego i stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego.

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., wskazaną na załączniku graficznym do niniejszej uchwały części obszaru miasta Kołobrzeg położonego pomiędzy torami kolejowymi relacji Kołobrzeg - Białogard i ulicami Myśliwską i Koszalińską oznaczono symbolami: MN-9 teren istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, mieszkaniowo-pensjonatowej, mieszkaniowo-usługowej, usługowej i oświatowej; z możliwością uzupełnienia terenu o następujące preferowane funkcje: mieszkaniową jednorodziną, usługową (na potrzeby lokalne), gastronomiczną, usługową – oświatową i kulturową; gdzie należy dążyć do uporządkowania przestrzeni; MW-7 teren istniejącej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oraz mieszkaniowo usługowej; z możliwością uzupełnienia terenu o następujące preferowane funkcje: mieszkaniową wielorodziną, usługową, gastronomiczną; gdzie należy dążyć do rewitalizacji istniejącej zabudowy; U-13 teren istniejącej zabudowy usługowej, usługowo – administracyjnej (Zakład Gazowniczy – rozdzielnia gazu wraz z stacją redukcyjno-pomiarową), usługowo - handlowej wraz z stacją benzynową oraz gastronomią; z możliwością uzupełnienia terenu o następujące preferowane funkcje: usługową, gastronomiczną, usługową – handlową; gdzie należy dążyć do wyeksponowania zabudowy od strony ulicy Koszalińskiej. Ponadto obszar ten znajduje się m.in. w granicach: strefy "B" ochrony uzdrowskiej Uzdrowiska Kołobrzeg, obszaru chronionego krajobrazu "Koszaliński Pas Nadmorski", obszaru górniczego "Kołobrzeg II" i terenu górniczego "Kołobrzeg", gdzie obowiązują zasady ujęte w formie nakazów i zakazów zawartych w przepisach odrębnych oraz w granicach strefy ochronnej terenu zamkniętego kompleksu wojskowego K-4252 Kołobrzeg (PO Kołobrzeg), w której zakazuje się wznoszenia nowych obiektów budowlanych, których wysokość przekracza 30,0 m n.p.m.

P4 Sp. z o.o. wystąpiła z wnioskiem o ustalenie lokalizacji inwestycji celu publicznego dla zamierzenia polegającej na budowie stacji bazowej telefonii komórkowej operatora P4 na działce nr 119/6 w obrębie 13 przy ul. Ogrodowej, w ramach którego Inwestor planuje: budowę wolnostojącej wieży o wysokości nie większej niż 45,0 m n.p.t. i montaż na niej instalacji radiokomunikacyjnej w postaci anten sektorowych i radiolinii, posadowienie u podstawy wieży urządzeń sterujących, budowę linii zasilającej oraz zagospodarowanie terenu wokół obiektów, w tym budowę drogi dojazdowej i ogrodzenia wieży.

Mieszkańcy budynków mieszkalnych jedno- i wielorodzinnych zlokalizowanych w sąsiedztwie działki nr 119/6 położonej w obrębie 13 przy ul. Ogrodowej wyrazili swoją dezaprobatę dla ww. przedsięwzięcia oraz działań Inwestora. Są pełni obaw co do zasadności inwestycji na tym terenie, w bezpośrednim sąsiedztwie zabudowy mieszkaniowej jedno- i wielorodzinnej, dla której może ona stanowić realne zagrożenie ich zdrowia i życia.

Wychodząc naprzeciw mieszkańcom Prezydent Miasta uznała, że ustalenie przeznaczenia terenu działki nr 119/6 położonej w obrębie 13, w tym dla inwestycji celu publicznego, oraz określenie sposobów jej zagospodarowania i zabudowy winno nastąpić wyłącznie w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego.

Dokonując wspomnianej na wstępie analizy stwierdzono ponadto, że zasadne jest zarówno przestrzennie jak i społecznie i ekonomicznie objęcie projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie tylko działki nr 119 położonej w obrębie 13 ale części obszaru miasta Kołobrzeg położonego pomiędzy torami kolejowymi relacji Kołobrzeg - Białogard i ulicami Myśliwska i Koszalińska. Zakres ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego będzie zgodny z art. 15 ust. 2 i 3 oraz art. 16 ww. ustawy.

Ocena

1. Cel wprowadzenia:

Niniejsza uchwała ma na celu umożliwienie rozpoczęcia opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obszaru miasta Kołobrzeg położonego pomiędzy torami kolejowymi relacji Kołobrzeg - Białogard i ulicami Myśliwską i Koszalińską ustalającego przeznaczenie oraz określającego spójne dla tej części miasta sposoby zagospodarowania i warunki zabudowy obszaru objętego opracowaniem, zgodnie z kierunkami rozwoju przestrzennego miasta i uzdrowiska.

2. Zakres regulacji:

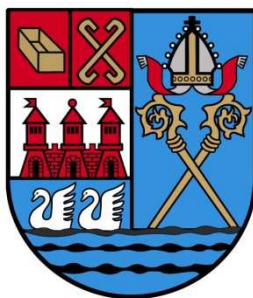
Niniejsza uchwała dotyczy opisanego w uchwale obszaru oznaczonego na załączniku graficznym do uchwały.

3. Konsultacje społeczne:

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. Nie mniej jednak odbyły się spotkania z mieszkańcami obszaru, na okoliczność złożonego przez P4 Sp. z o.o. wniosku o ustalenie lokalizacji inwestycji celu publicznego dla zamierzenia polegającego na budowie stacji bazowej telefonii komórkowej operatora P4 na działce nr 119/6 w obrębie 13 przy ul. Ogrodowej, w ramach którego Inwestor planuje: budowę wolnostojącej wieży o wysokości nie większej niż 45,0 m n.p.t. i montaż na niej instalacji radiokomunikacyjnej w postaci anten sektorowych i radiolinii, posadowienie u podstawy wieży urządzeń sterujących, budowę linii zasilającej oraz zagospodarowanie terenu wokół obiektów, w tym budowę drogi dojazdowej i ogrodzenia wieży. Mieszkańcy wyrazili swoją dezaprobatę dla takiego przedsięwzięcia oraz działań Inwestora pełni obaw co do zasadności inwestycji na tym terenie, w bezpośrednim sąsiedztwie zabudowy mieszkaniowej jedno- i wielorodzinnej, dla której inwestycja może stanowić realne zagrożenie ich zdrowia i życia. Wychodząc naprzeciw mieszkańcom Prezydent Miasta uznała, że ustalenie przeznaczenia terenu działki nr 119/6 położonej w obrębie 13, w tym dla inwestycji celu publicznego, oraz określenie sposobów jej zagospodarowania i zabudowy winno nastąpić wyłącznie w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego.

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 położonego
pomiędzy torami kolejowymi relacji Kołobrzeg - Białogard
i ulicami Myśliwską i Koszalińską**

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 2019

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 miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obszaru miasta Kołobrzeg położonego pomiędzy torami kolejowymi relacji Kołobrzeg - Białogard i ulicami Myśliwska i Koszalińska, 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:

Dla części obszaru miasta Kołobrzeg położonego pomiędzy torami kolejowymi relacji Kołobrzeg - Białogard i ulicami Myśliwską i Koszalińską brak jest obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, za wyjątkiem terenu działki nr 70 położonej w obrębie 13 przy ul. Ogrodowej, dla której obowiązuje zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Kołobrzegu przyjęta Uchwałą Nr LVI/518/98 Rady Miejskiej w Kołobrzegu z dnia 6 kwietnia 1998 r., opublikowana w Dz. Urz. Woj. Koszalińskiego z dnia 15 czerwca 1998 r., Nr 16, poz. 86 (zupełnie nie przystająca do obecnych standardów planistycznych zawiera wyłącznie ustalenie możliwości wykorzystania terenu - możliwe funkcje: ośrodek wypoczynkowo-rehabilitacyjny osób starszych lub niepełnosprawnych, zabudowa mieszkalno-pensjonatowa oraz warunki zabudowy i zagospodarowania terenu: wyklucza się możliwość rozbudowy i nadbudowy, możliwe jest przeprowadzenie modernizacji budynku i adaptacji dla potrzeb ośrodka opiekuńczego a także procentową wysokość jednorazowej opłaty pobieranej od właściciela lub władającego terenem w przypadku sprzedaży nieruchomości lub jej części w ciągu 5 lat od dnia obowiązywania planu).



Fragment ortofotomapy

granice obszaru proponowanego do objęcia planem miejscowym

Jest to obszar zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej oraz infrastruktury technicznej (stacja transformatorowa PKP i rozdzielnia gazu wraz z stacją redukcyjno-pomiarową) wzbogacony o budynki domu pomocy społecznej, przedszkola miejskiego i krzewienia wiary oraz drobne usługi. Obszar ten bezpośrednio graniczy z terenem kolejowym linii kolejowej Kołobrzeg – Białogard (teren zamknięty).

Ponadto obszar ten znajduje się m.in. w granicach: strefy "B" ochrony uzdrowskowej Uzdrowiska Kołobrzeg, obszaru chroniono krajobrazu "Koszaliński Pas Nadmorski", obszaru górniczego "Kołobrzeg II" i terenu górniczego "Kołobrzeg", gdzie obowiązują zasady ujęte w formie nakazów i zakazów zawartych w przepisach odrębnych oraz w granicach strefy ochronnej terenu zamkniętego kompleksu wojskowego K-4252 Kołobrzeg (PO Kołobrzeg), w której zakazuje się wznoszenia nowych obiektów budowlanych, których wysokość przekracza 30,0 m n.p.m.

W Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Kołobrzeg, na mapie kierunków, tereny te oznaczone są symbolami **MN-9**, **MW-7** i **U-13**. Są to ogólnie tereny o przewadze zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami towarzyszącymi, tereny o przewadze zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami towarzyszącymi oraz tereny o przewadze funkcji usługowej

Obszar 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:

P4 Sp. z o.o. wystąpiła z wnioskiem o ustalenie lokalizacji inwestycji celu publicznego dla zamierzenia polegającej na budowie stacji bazowej telefonii komórkowej operatora P4 na działce nr 119/6 w obrębie 13 przy ul. Ogrodowej, w ramach którego Inwestor planuje: budowę wolnostojącej wieży o wysokości nie większej niż 45,0 m n.p.t. i montaż na niej instalacji radiokomunikacyjnej w postaci anten sektorowych i radiolinii, posadowienie u podstawy wieży urządzeń sterujących, budowę linii zasilającej oraz zagospodarowanie terenu wokół obiektów, w tym budowę drogi dojazdowej i ogrodzenia wieży.

Mieszkańcy budynków mieszkalnych jedno- i wielorodzinnych zlokalizowanych w sąsiedztwie działki nr 119/6 położonej w obrębie 13 przy ul. Ogrodowej wyrazili swoją dezaprobatę dla ww. przedsięwzięcia oraz działań Inwestora. Są pełni obaw co do zasadności inwestycji na tym terenie, w bezpośrednim sąsiedztwie zabudowy mieszkaniowej jedno- i wielorodzinnej, dla której może ona stanowić realne zagrożenie ich zdrowia i życia.

Wychodząc naprzeciw mieszkańcom Prezydent Miasta uznała, że ustalenie przeznaczenia terenu działki nr 119/6 położonej w obrębie 13, w tym dla inwestycji celu publicznego, oraz określenie sposobów jej zagospodarowania i zabudowy winno nastąpić wyłącznie w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego. Dokonując niniejszej analizy uznano, że miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego należy objąć nie tylko ww. działkę ale część obszaru miasta położoną pomiędzy torami kolejowymi relacji Kołobrzeg - Białogard i ulicami Myśliwską i Koszalińską tworzący zamkniętą jednostkę urbanistyczną o spójnych cechach zabudowy i zagospodarowania.

Ponadto uznano, iż w takim zakresie sporządzenie planu jest zasadne nie tylko przestrzennie ale i społecznie i ekonomicznie.

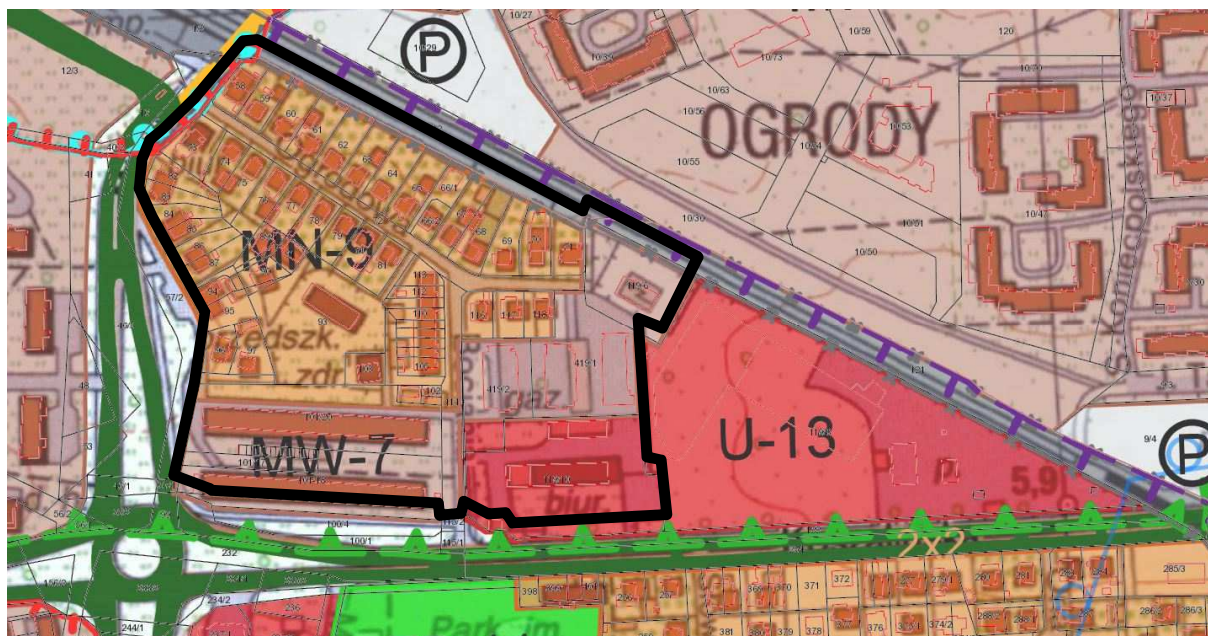
W zakresie wskazanego obszaru sporządzenie planu miejscowego ma szanse na pozytywne rozstrzygnięcie. Zakres tego planu bowiem nie będzie naruszał ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Kołobrzeg.

5. Przewidywane rozwiązania:

Przewiduje się wykonanie projektu planu miejscowego zawierającego ustalenia w części graficznej i tekstowej, które będą spójne z zapisami Studium oraz zgodne z przepisami odrębnymi i o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

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 planu miejscowego ze studium. Obszar objęty sporządzaniem planu miejscowego znajduje się na terenach oznaczonych w studium symbolami **MN-9**, **MW-7** i **U-13**.



Fragment zał. nr 3 do Studium – kierunki zagospodarowania przestrzennego
granicza obszaru objętego proponowanym planem miejscowym

W założeniach ogólnych studium przewiduje się dla terenów:

1) **MN:**

- ograniczenie wysokości nowoprojektowanych budynków do 12 m n.p.t.,
- minimalną wielkość nowo wydzielanych działek:
 - dla zabudowy wolnostojącej od 600 m²,
 - dla zabudowy bliźniaczej od 350 m²,
 - dla zabudowy szeregowej od 250 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:
 - dla zabudowy wolnostojącej 30%,
 - dla zabudowy bliźniaczej 40%,
 - dla zabudowy szeregowej 50%,wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki lub pojedynczego terenu elementarnego. W przypadku zabudowy usługowej wolnostojącej oraz towarzyszącej zabudowy usługowej w ramach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej dopuszcza się zwiększenie powierzchni zabudowy do 60%, pozostałe parametry jak dla zabudowy jednorodzinnej,

- dopuszczenie, na terenach mieszkaniowych o określonym rodzaju zabudowy, realizację zabudowy odbiegającej od rodzaju przeważającego na danym terenie, w zakresie umożliwiającym wytworzenie lub dokończenie założenia urbanistycznego, co oznacza możliwość wprowadzenia niewielkich enklaw zabudowy wielorodzinnej wśród zabudowy jednorodzinnej i odwrotnie,
- dbałość o zachowanie relacji przestrzennych zespołów mieszkaniowych osiedli z terenami zieleni poprzez wyznaczenie połączeń, otwarć, panoram, punktów widokowych,
- parkowanie: zgodnie z polityką parkingową studium,
- dążenie do utrzymania wysokiej jakości powietrza poprzez ograniczanie emisji zanieczyszczeń oraz zachowania ciągłości rozwiązań funkcjonalno-przestrzennych z innymi terenami sąsiadującymi poprzez między innymi: kontynuację ciągów pieszych oraz terenów zielonych na poszczególnych, terenach elementarnych.

2) MW:

- ograniczenie wysokości nowoprojektowanych budynków do 22 m 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 60% wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki lub pojedynczego terenu elementarnego,
- 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,
- dopuszczenie, na terenach mieszkaniowych o określonym rodzaju zabudowy, realizacji zabudowy odbiegającej od rodzaju przeważającego na danym terenie, w zakresie umożliwiającym wytworzenie lub dokończenie założenia urbanistycznego, co oznacza możliwość wprowadzenia niewielkich enklaw zabudowy wielorodzinnej wśród zabudowy jednorodzinnej i odwrotnie,
- że dogęszczanie terenów osiedli mieszkaniowych nie może powodować likwidacji zieleni osiedlowej, a miejsca lokalizacji nowej zabudowy należy określać na etapie miejscowego planu,
- dążenie, na terenach zabudowy o charakterze blokowym, do wykształcenia zwartego układu przestrzennego osiedli mieszkaniowych oraz do uzyskania na wyznaczonych terenach wysokiej jakości środowiska zamieszkania dostosowanego do współczesnych wymogów i norm poprzez: uczytelnienie zasad kompozycji prowadzących do poprawy systemu identyfikacji przestrzeni osiedli, wykreowanie i uporządkowanie przestrzeni ośrodkotwórczych, wprowadzanie zieleni wysokiej i zakomponowanie zieleni niskiej, w tym urządzenie terenów o funkcji parkowej, poprawę estetyki i standardu technicznego budynków, wymianę obiektów budowlanych, których stan techniczny nie pozwala na opłacalne ekonomicznie przeprowadzenie remontów, oraz wprowadzenie na uwolnionych i niezabudowanych terenach nowej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – kwartałowej średniowysokiej,
- dążenie do utrzymania wysokiej jakości powietrza poprzez ograniczanie emisji zanieczyszczeń.

3) **U:**

- ograniczenie wysokości nowoprojektowanych budynków do 22 m od poziomu terenu,
- 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, na terenach usługowych, realizację zabudowy mieszkaniowej w zakresie umożliwiającym dokończenie założenia urbanistycznego, wyłącznie w miejscach wskazanych w miejscowym planie,
- iż na terenach o funkcji usługowej należy kształtować zabudowę w sposób umożliwiający wytworzenie przestrzeni ośrodkotwórczych,
- iż w przypadku lokalizacji obiektu handlowego o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m² należy: różnicować funkcjonalnie obiekt (połączenie kilku funkcji usługowych – preferowane: handel, kultura, gastronomia itp.), kształtować przestrzeń ośrodkotwórczą 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 utrzymania wysokiej jakości powietrza poprzez ograniczanie emisji zanieczyszczeń oraz 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 studium przewiduje dla terenu elementarnego:

- 1) **MN-9** istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, mieszkaniowo-pensjonatowej, mieszkaniowo-usługowej, usługowej i oświatowej możliwość uzupełnienia terenu o następujące preferowane funkcje: mieszkaniową jednorodziną, usługową (na potrzeby lokalne), gastronomiczną, usługową – oświatową i kulturową oraz dążenie do uporządkowania przestrzeni,
- 2) **MW-7** istniejącej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oraz mieszkaniowo-usługowej możliwość uzupełnienia terenu o następujące preferowane funkcje: mieszkaniową wielorodziną, usługową, gastronomiczną oraz dążenie do rewitalizacji,
- 3) **U-13** istniejącej zabudowy usługowej, usługowo – administracyjnej (Zakład Gazowniczy – rozdzielnia gazu wraz z stacją redukcyjno-pomiarową), usługowo-handlowej wraz z stacją benzynową oraz gastronomią możliwość uzupełnienia terenu o następujące preferowane funkcje: usługową, gastronomiczną, usługową – handlową oraz dążenie do wyeksponowania zabudowy od strony ulicy Koszalińskiej.

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. Projektowany plan miejscowy nie będzie naruszał ustaleń studium.**

7. Wnioski:

1. W wyniku przeprowadzonej analizy stwierdza się, iż sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obszaru miasta Kołobrzeg położonego pomiędzy torami kolejowymi relacji Kołobrzeg - Białogard jest ekonomicznie, przestrzennie i społecznie. Plan miejscowy nie powinien naruszać ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Kołobrzeg, wobec czego wnioskuję się o podjęcie uchwały w sprawie przystąpienia do sporządzania przedmiotowego planu miejscowego.
2. Plan miejscowy należy wykonać na mapie w skali 1:1000.
3. Ustala się standardowy zakres prac planistycznych zgodny z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym i rozporządzeniem do niej.