

Lista nieuwzględnionych uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu do wyłożonego do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obszaru miasta Kołobrzeg „5-Trzebiatowska” z wyłączeniem działek o nr 10/7, 75/1, 76/24, 122/12, 122/14, 122/15, 122/16, 12/17 oraz części działek nr 10/9, 74/3 i 122/6, obręb 18:

1. Uwaga wniesiona 31.08.2018 r.

Dotyczą działek nr: 12/9, 13/1, 14/1, 15/1, 16/1, 17/1, 18/1, 19/1, 20/3, 21/2, 22/1, 23/1, 23/2 obręb 11;

treść uwagi: Wnoszę o usunięcie z planu drogi oznaczonej jako KDW 5 przy ul. Zygmuntowskiej na działkach 12/9; 13/1; 14/1; 15/1; 16/1; 17/1; 18/1; 19/1; 20/3; 21/2; 22/1 obręb 11. Wnoszę o nie przeznaczenie działki oznaczonej symbolem MW,U2. Wykonana ekspertyza przez NDT określa jako zagrożone kamienice przy ul. Zygmuntowskiej. Budowa obiektów przez przekroczenie i zmianę warunków gruntowo-wodnych terenu już zabudowanego, konstrukcji już istniejących. Potwierdza to także opinia konserwatora zabytków dla M. Kołobrzeg oraz rozmowy z Urzędem Ochrony Zabytków (konserwatora) w Szczecinie. Wnoszę o niedopuszczenie do użytkowania ul. Zygmuntowskiej jako zastępczej-objazdowej przy pracach remontowych ulic sąsiednich. Stan obecny grozi także uszkodzeniami.

rozstrzygnięcie: uwagi nieuwzględnione;

uzasadnienie: dla działek 23/1, 23/2 obręb 11 wydano pozwolenie na budowę, które powinno znaleźć swoje odzwierciedlenie w zapisach planu miejscowego. Droga określona w projekcie planu jako KDW5 stanowi drogę pożarową dla projektowanego na działkach 23/1, 23/2 budynku. Służebność przechodu i przejazdu ustanowiono wyrokiem sądu. Przebieg drogi, oraz możliwość zabudowy ww. działek, zostały ustalone w obowiązującym miejscowym planie. Kwestia organizacji ruchu drogowego w przypadku prowadzonych remontów dróg sąsiednich nie jest przedmiotem ustaleń planu miejscowego.

2. Trzy uwagi wniesione 11.09.2018 r.:

Dotyczą działek nr: 23/1, 23/2 obręb 11;

treść uwagi (ww. uwagi mają identyczną treść): Budynek, który miał być budowlany na działce po starej drukarni większość mieszkańców wieżowca przy ul. Łopuskiego 30-32 nie wyraża zgody na jego budowę. Mieszkańcy 100-tu letnich budynków przy ul. Zygmuntowskiej też nie wyrażają zgody ze względu na możliwą katastrofę budowlaną przy wpuszczeniu ciężkiego sprzętu budowlanego.

rozstrzygnięcie: uwagi nieuwzględnione;

uzasadnienie: Dla działek 23/1, 23/2 obręb 11 wydano pozwolenie na budowę, które powinno znaleźć swoje odzwierciedlenie w zapisach planu miejscowego. Przebieg drogi, oraz możliwość zabudowy ww. działek, zostały ustalone w obowiązującym miejscowym planie.

3. Uwaga wniesiona 11.09.2018 r.:

Dotyczy działek nr: 23/1, 23/2 obręb 11;

treść uwagi: Wnoszę o uwzględnienie mojej propozycji na w/w działkę.

1. Teren w całości przeznaczyć na przestrzeń rekreacyjną bez możliwości zabudowy mieszkalnej budowy drogi wewnętrznej. 2. Przekształcić teren z obecnego na tzw. Centrum Zabaw i rekreacji dla ludzi w każdym wieku. 3. Więcej nasadzeń roślin szlachetnych wolno rosnących. 4. Na rzece fontanny z prawdziwego zdarzenia. 5. Przebudowa bulwaru, ścieżka rowerowa.

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona;

uzasadnienie: Dla działek 23/1, 23/2 obręb 11 wydano pozwolenie na budowę, które powinno znaleźć swoje odzwierciedlenie w zapisach planu miejscowego. Przebieg drogi, oraz możliwość zabudowy ww. działek, zostały ustalone w obowiązującym miejscowym planie.

4. Uwaga wniesiona 11.09.2018 r.:

Dotyczy działek nr: 23/1, 23/2 obręb 11;

treść uwagi: Nie wyrażam zgody na postawienie budynku po starej drukarni ze względu na możliwość katastrofy budowlanej;

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona;

uzasadnienie: Dla działek 23/1, 23/2 obręb 11 wydano pozwolenie na budowę, które powinno znaleźć swoje odzwierciedlenie w zapisach planu miejscowego. Możliwość zabudowy ww. działek została ustalona w obowiązującym miejscowym planie.

5. Uwaga wniesiona 11.09.2018 r.:

Dotyczy działek nr: 12/9, 13/1, 14/1, 15/1, 16/1, 17/1, 18/1, 19/1, 20/3, 21/2, 22/1, 23/1, 23/2 obręb 11;

treść uwagi: Stanowczo nie wyrażam zgody na budowę drogi dojazdowej do terenu budowy w związku z budową w/w drogi zostaną zniszczone tereny zielone, plac seniora, plac zabaw dla dzieci i parking.

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona;

uzasadnienie: Droga określona w projekcie planu jako KDW5 stanowi drogę pożarową dla projektowanego na działkach 23/1, 23/2 budynku. Służebność przechodu i przejazdu ustanowiono wyrokiem sądu. Przebieg drogi, oraz możliwość zabudowy ww. działek, zostały ustalone w obowiązującym miejscowym planie.

6. Dwie uwagi wniesione 11.09.2018 r.

Dotyczą działek nr: 12/9, 13/1, 14/1, 15/1, 16/1, 17/1, 18/1, 19/1, 20/3, 21/2, 22/1, 23/1, 23/2 obręb 11;

treść uwagi (ww. uwagi mają identyczną treść): Nie wyrażam zgody na budowę drogi, która zostałaby wybudowana przez teren zielony, który by uległ dewastacji. Zniszczono by plac zabaw dla dzieci, kącik seniora i parkingi.

rozstrzygnięcie: uwagi nieuwzględnione;

uzasadnienie: Droga określona w projekcie planu jako KDW5 stanowi drogę pożarową dla projektowanego na działkach 23/1, 23/2 budynku. Służebność przechodu i przejazdu ustanowiono wyrokiem sądu. Przebieg drogi, oraz możliwość zabudowy ww. działek, zostały ustalone w obowiązującym miejscowym planie.

7. Uwaga wniesiona 11.09.2018 r.:

Dotyczy działek nr: 12/9, 13/1, 14/1, 15/1, 16/1, 17/1, 18/1, 19/1, 20/3, 21/2, 22/1, 23/1, 23/2 obręb 11;

treść uwagi: Nie wyrażam zgody na budowę drogi przy ul. Zygmuntowskiej na terenach zielonych.

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona;

uzasadnienie: Droga określona w projekcie planu jako KDW5 stanowi drogę pożarową dla projektowanego na działkach 23/1, 23/2 budynku. Służebność przechodu i przejazdu ustanowiono wyrokiem sądu. Przebieg drogi, oraz możliwość zabudowy ww. działek, zostały ustalone w obowiązującym miejscowym planie.

8. Uwaga wniesiona 11.09.2018 r.:

Dotyczy działek nr: 12/9, 13/1, 14/1, 15/1, 16/1, 17/1, 18/1, 19/1, 20/3, 21/2, 22/1, 23/1, 23/2 obręb 11;

treść uwagi: Proszę o uwzględnienie propozycji: Wykonanie placu zielonego w bardzo wysokiej jakości i nowoczesnym designu. 1. Zakaz, całkowity zakaz nanoszenia infrastruktury drogowej na w/w terenie. Przekształcić teren zielony i place zabaw dla dzieci w różnym wieku 3-4, 5-11, 12-18 lat. 2. Przeznaczyć w całości teren na cele rekreacyjno-sportowe z małą architekturą techniczną. Dla przykładu place zabaw w Białogardzie i Szczecinku. 3. Mieszkańcy nie zgadzają się na budowę drogi wew. Rozbudować tzw. kącik seniora: siłownia, ławeczki do ćwiczeń. 4. Budowa bulwaru przy rzece z infr. ławki, ścieżka rowerowa. Nowa nawierzchnia z nową wizją architektoniczną. 5. Nowe zabawki na placu zabaw, obecnie są dla dzieci w określonym wieku.

rozstrzygnięcie: uwaga w części nieuwzględniona;

uzasadnienie: w zakresie w zakresie usunięcia drogi KDW5. Droga określona w projekcie planu jako KDW5 stanowi drogę pożarową dla projektowanego na działkach 23/1, 23/2 budynku. Służebność przechodu i przejazdu ustanowiono wyrokiem sądu. Ustalenia planu miejscowego nie odnoszą się do kwestii urządzania placu zabaw, rodzaju małej architektury, czy też nawierzchni. Przebieg drogi, oraz możliwość zabudowy ww. działek, zostały ustalone w obowiązującym miejscowym planie.

9. Uwaga wniesiona 13.09.2018 r.:

Dotyczy działek nr: 12/9, 13/1, 14/1, 15/1, 16/1, 17/1, 18/1, 19/1, 20/3, 21/2, 22/1 obręb 11;

treść uwagi: Zlikwidować status drogi wewnętrznej. Teren dla w/w działek przeznaczyć na funkcję zu- teren zieleni urządzonej.

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona;

uzasadnienie: Droga określona w projekcie planu jako KDW5 stanowi drogę pożarową dla projektowanego na działkach 23/1, 23/2 budynku. Służebność przechodu

i przejazdu ustanowiono wyrokiem sądu. Przebieg drogi, oraz możliwość zabudowy ww. działek, zostały ustalone w obowiązującym miejscowym planie.

10. Uwaga wniesiona 13.09.2018 r.:

Dotyczy działek nr: 23/1, 23/2 obręb 11;

treść uwagi: Zniesienie funkcji MW—mieszkaniówka wielorodzinna i zastąpienie jej funkcją ZU-teren zieleni urządzonej.

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona;

uzasadnienie: Dla działek 23/1, 23/2 obręb 11 wydano pozwolenie na budowę, które powinno znaleźć swoje odzwierciedlenie w zapisach planu miejscowego. Przebieg drogi, oraz możliwość zabudowy ww. działek, zostały ustalone w obowiązującym miejscowym planie.

11. Uwaga wniesiona 14.09.2018 r.:

Dotyczy działek nr: 12/9, 13/1, 14/1, 15/1, 16/1, 17/1, 18/1, 19/1, 20/3, 21/2, 22/1, 23/1, 23/2 obręb 11;

treść uwagi: Ekspertyza techniczna sporządzona przez inżyniera Kazimierza Burzyńskiego wykazała, że przejazd ciężkimi samochodami transportowymi przewożącymi materiały budowlane oraz sprzęt i maszyny budowlane będą poważnym zagrożeniem dla zabytkowych kamienic znajdujących się na ul. Zygmuntowskiej. Budowa drogi znajdującej się po środku pasa zieleni spowoduje zniszczenie placu zabaw dla dzieci, ogródka seniora.

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona;

uzasadnienie: Dla działek 23/1, 23/2 obręb 11 wydano pozwolenie na budowę, które powinno znaleźć swoje odzwierciedlenie w zapisach planu miejscowego. Droga określona w projekcie planu jako KDW5 stanowi drogę pożarową dla projektowanego na działkach 23/1, 23/2 budynku. Służebność przechodu i przejazdu ustanowiono wyrokiem sądu. Przebieg drogi, oraz możliwość zabudowy ww. działek, zostały ustalone w obowiązującym miejscowym planie.

12. Uwaga wniesiona 14.09.2018 r.:

Dotyczy działek nr: 23/1, 23/2 obręb 11;

treść uwagi: Wnoszę o zmianę przeznaczenia użytkowania na cele budownictwa mieszkalnego wielorodzinnego działki nr 23/1, 23/2 oznaczonej symbolem MWU2 przy ul. Zygmuntowskiej w Kołobrzegu. Wnoszę o nieprzeznaczenie terenu pod zabudowę mieszkaniową. Powołując się na przeprowadzoną przez Naczelną Organizację Techniczną Ekspertyzę stwierdzić można, iż istnieje poważne zagrożenie, że budowa w pobliżu kamienic jakiegokolwiek obiektu budowlanego wpłynie na zmianę warunków gruntowo-wodnych, a co za tym idzie na zmianę właściwości geotechnicznych gruntu. Prowadzenia robót budowlanych może doprowadzić nie tylko do pogorszenia stanu technicznego kamienic, ale wręcz do przekroczenia stanów granicznych nośności i użytkowości konstrukcji budynków., co w konsekwencji może doprowadzić do katastrofy budowlanej. Budynki (kamienica) przy ul. Zygmuntowskiej są objęte ochroną konserwatorską i są obiektami miejscowymi do Wojewódzkiej Ewidencji Zabytków Województwa.

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona;

uzasadnienie: Dla działek 23/1, 23/2 obręb 11 wydano pozwolenie na budowę, które powinno znaleźć swoje odzwierciedlenie w zapisach planu miejscowego. Możliwość zabudowy ww. działek, zostały ustalone w obowiązującym miejscowym planie.

13. Dwie uwagi wniesione 14.09.2018 r.:

Dotyczą działek nr: 23/1, 23/2 obręb 11;

treść uwagi (ww. uwagi mają identyczną treść): Wnoszę o zmianę przeznaczenia dz. nr 23 oznaczonej symbolem MW 6 przy ul. Zygmuntowskiej w Kołobrzegu. Wnoszę o nieprzeznaczenie tego terenu na cele budownictwa mieszkalnego wielorodzinnego. Znane są dokumenty (eksp. Techniczna) wg której istnieje powstanie zagrożenia, że budowa budynku bliskiej odległości od kamienicy wpłynie negatywnie na ich stan technicznym. Prowadzenie robót budowlanych jak stwierdzono w ekspertyzie może doprowadzić nawet do katastrofy budowlanej wielokondygnacyjnego budynku, którego budowa planowana jest na dz. 23 (MW6) spowoduje zaciemnienie dla kamienicy znajdującej się na ul. Zygmuntowskiej 3. Zabytkowe kamienice przy ul. zygmuntowskiej objęte są ochrona konserwatorską i znajdują się w wojewódzkiej ewidencji zabytków województwa zachodniopomorskiego.

rozstrzygnięcie: uwagi nieuwzględnione;

uzasadnienie: Dla działek 23/1, 23/2 obręb 11 wydano pozwolenie na budowę, które powinno znaleźć swoje odzwierciedlenie w zapisach planu miejscowego. Możliwość zabudowy ww. działek, zostały ustalone w obowiązującym miejscowym planie.

14. Dwie uwagi wniesione 14.09.2018 r. oraz 05.09.2018 r.

Dotyczy działek nr: 12/9, 13/1, 14/1, 15/1, 16/1, 17/1, 18/1, 19/1, 20/3, 21/2, 22/1, 23/1, 23/2 obręb 11;

o treściach: "Wnoszę o usunięcie z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego drogi wewnętrznej KDW5 przy ul. Zygmuntowskiej w Kołobrzegu na działkach nr 12/9, 13/1, 14/1, 15/1, 16/1, 17/1, 18/1, 19/1, 20/3, 21/2, 22/1 obręb 11 mającej stanowić dojazd do działki nr MW, U2. Powołując się na przeprowadzoną przez Naczelną Organizację Techniczną ekspertyzę stwierdzić można, że przejazdy ciężkimi samochodami transportowymi z ładunkami na ww. drodze oraz praca sprzętu i maszyn budowlanych stanowić będą poważne zagrożenie dla kamienic wpisanych do ewidencji zabytków. Nie bez znaczenia pozostaje wpływ planowanej inwestycji na miejscową społeczność korzystającą z terenów zielonych (plac zabaw dla dzieci, ogródek seniora)."

"Wnoszę o usunięcie z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego drogi wewnętrznej KDW5 przy ul. Zygmuntowskiej w Kołobrzegu na działkach nr 12/9, 13/1, 14/1, 15/1, 16/1, 17/1, 18/1, 19/1, 20/3, 21/2, 22/1 obręb 11 mającej stanowić dojazd do działki nr 23 (MW6). Budowa ww. drogi, przejazd po niej samochodów przewożących materiały budowlane oraz przejazdy sprzętu i maszyn budowlanych stanowić będą zagrożenie dla zabytkowych kamienic, które są w bardzo złym stanie technicznym i wymagają remontów kapitalnych. Potwierdza to ekspertyza techniczna kamienicy ul. Zygmuntowska 3. Budowa drogi spowoduje także niszczenie terenów zielonych i placu zabaw dla dzieci. Przeprowadzona przez NOT ekspertyza stwierdza, że budowa jakiegokolwiek obiektu (MW6) wpłynie na pogorszenie stanu technicznego kamienic, wręcz do katastrofy budowlanej."

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona;

uzasadnienie: Droga określona w projekcie planu jako KDW5 stanowi drogę pożarową dla projektowanego na działkach 23/1, 23/2 budynku. Służebność przechodu i przejazdu ustanowiono wyrokiem sądu. Przebieg drogi, oraz możliwość zabudowy ww. działek, zostały ustalone w obowiązującym miejscowym planie.

15. Uwaga wniesiona 14.09.2018 r.:

Dotyczy działek nr: 23/1,23/2 obręb 11;

treść uwagi: Wnoszę o zmianę przeznaczenia dz. nr 23 oznaczonej symbolem MW 6 przy ul. Zygmuntowskiej w Kołobrzegu. Wnoszę o nieprzeznaczenie tego terenu na cele mieszkalnego budownictwa wielorodzinnego. Sporządzone są dokumenty - ekspertyza techniczna wg której istnieje duże zagrożenie, że planowana inwestycja budowlana w tak bliskiej odległości od kamienic wpłynie niekorzystnie na ich stan techniczny. Powstanie budynku i parkingu częściowo podziemnego spowoduje zmianę warunków gruntowo-wodnych, co doprowadzi do dalszego nierównomiernego osadzania się kamienic przy ul. Zygmuntowskiej. Ekspertyza stwierdza, że nie tylko istnieje zagrożenie katastrofą budowlaną, ale także taka budowa przyczyni się do dalszej degradacji budynków.

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona;

uzasadnienie: Dla działek 23/1, 23/2 obręb 11 wydano pozwolenie na budowę, które powinno znaleźć swoje odzwierciedlenie w zapisach planu miejscowego. Możliwość zabudowy ww. działek, zostały ustalone w obowiązującym miejscowym planie.

16. Uwaga wniesiona 14.09.2018 r.:

Dotyczy działek nr: 12/9, 13/1, 14/1, 15/1, 16/1, 17/1, 18/1, 19/1, 20/3, 21/2, 22/1, 23/1, 23/2 obręb 11;

treść uwagi: Wnoszę o usunięcie z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego drogi oznaczonej symbolem KDW5 przy ulicy Zygmuntowskiej w Kołobrzegu na działkach nr 12/9, 13/1, 14/1, 15/1, 16/1, 17/1, 20/3, 21/2, 22/1, obr.11, stanowiącej dojazd do działki nr 23(MW6). Zgodnie z ekspertyzą techniczną jakiegokolwiek przejazdu ciężkich samochodów transportujących materiały budowlane są zagrożeniem dla starych zabytkowych kamienic, przy ulicy Zygmuntowskiej, którym w takiej sytuacji może grozić zawalenie. Droga w odległości 15 m od kamienic niszczy pas zieleni wraz ze skwerem dla seniorów, placem zabaw dla dzieci. Inwestor za przyzwoleniem władz miasta planuje budowę drogi nie bacząc na zagrożenia dla dzieci i mieszkańców.

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona;

uzasadnienie: Droga określona w projekcie planu jako KDW5 stanowi drogę pożarową dla projektowanego na działkach 23/1, 23/2 budynku. Służebność przechodu i przejazdu ustanowiono wyrokiem sądu. Przebieg drogi, oraz możliwość zabudowy ww. działek, zostały ustalone w obowiązującym miejscowym planie.

17. Dwie uwagi wniesione 14.09.2018 r.

Jedna uwaga dotyczy działek nr: 12/9, 13/1, 14/1, 15/1, 16/1, 17/1, 18/1, 19/1, 20/3, 21/2, 22/1, 23/1, 23/2 obręb 11;

Dруга uwaga dotyczy działek nr: 23/1,23/2 obręb 11;

treść uwagi (ww. uwagi mają identyczną treść): Ruch ciężkich samochodów ciężarowych z ładunkami, przejazd i praca ciężkiego sprzętu: maszyn budowlanych, to realna groźba wpływu drgań na konstrukcji budynków mogąca doprowadzić do katastrofy budowlanej. Zniszczeniu uległby rekreacyjny teren zielony, ogródek seniora, pozbawiono by dzieci jedyne miejsce radości na powietrzu jakim jest plac zabaw z huśtawkami, zjeżdżalnią, drabinkami sprawnościami, piaskownicą, boisko do koszykówki i siatkówki.

rozstrzygnięcie: uwagi nieuwzględnione;

uzasadnienie: Droga określona w projekcie planu jako KDW5 stanowi drogę pożarową dla projektowanego na działkach 23/1, 23/2 budynku. Służebność przechodu i przejazdu ustanowiono wyrokiem sądu. Przebieg drogi, oraz możliwość zabudowy ww. działek, zostały ustalone w obowiązującym miejscowym planie.

18. Uwaga wniesiona 14.09.2018 r.:

Dotyczy działek nr: 12/9, 13/1, 14/1, 15/1, 16/1, 17/1, 18/1, 19/1, 20/3, 21/2, 22/1, 23/1, 23/2 obręb 11;

treść uwagi: Wnoszę o usunięcie z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego drogi oznaczonej symbolem KDW5 przy ul. Zygmuntowskiej w Kołobrzegu na dz. nr 12/9, 13/1, 14/1, 15/1, 16/1, 17/1, 18/1, 19/1, 20/3, 21/2, 22/1 obr.11. Stanowiący dojazd do dz. nr 23 MW. Ekspertyza tech. sporządzona przez pana Kazimierza Burzyńskiego wykazała, że przejazdy ciężkimi samochodami transportowymi przewożącymi materiały budowlane oraz sprzęt maszyny budowlane będą poważnym zagrożeniem dla zabytkowych kamienic znajdujących się na ul. Zygmuntowskiej. Budowa drogi znajdującej się po środku pasa zieleni spowoduje zniszczenie palcu zabaw dla dzieci, ogródka dla seniora.

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona;

uzasadnienie: Droga określona w projekcie planu jako KDW5 stanowi drogę pożarową dla projektowanego na działkach 23/1, 23/2 budynku. Służebność przechodu i przejazdu ustanowiono wyrokiem sądu. Przebieg drogi, oraz możliwość zabudowy ww. działek, zostały ustalone w obowiązującym miejscowym planie.

19. Pięć uwag wniesionych 18.09.2018 r.:

Dotyczą działek nr: 12/9, 13/1, 14/1, 15/1, 16/1, 17/1, 18/1, 19/1, 20/3, 21/2, 22/1 obręb 11;

treść uwagi (ww. uwagi mają identyczną treść): Wnoszę o zmianę przeznaczenia użytkowania działek 12/9, 13/1, 14/1, 15/1, 16/1, 17/2, 18/1, 19/1, 20/3, 21/2, 22/1, oznaczonych w projekcie symbolem KDW5, obszar 11 na cele publiczne poprzez przyłączenie do sąsiedniego terenu oznaczonego symbolem ZP.

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona;

uzasadnienie: Droga określona w projekcie planu jako KDW5 stanowi drogę pożarową dla projektowanego na działkach 23/1, 23/2 budynku. Służebność przechodu i przejazdu ustanowiono wyrokiem sądu. Przebieg drogi, oraz możliwość zabudowy ww. działek, zostały ustalone w obowiązującym miejscowym planie.

20. Uwaga wniesiona 18.09.2018 r.:

Dotyczy działek nr: 12/9, 13/1, 14/1, 15/1, 16/1, 17/1, 18/1, 19/1, 20/3, 21/2, 22/1, obręb 11;

treść uwagi: Wnoszę o usunięcie z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem KDW5 przy ul. Zygmuntowskiej na działkach nr 12/9, 13/1, 14/1, 15/1, 16/1, 17/1, 18/1, 19/1, 20/3, 21/2, 22/1, obr. 11, mającej stanowić dojazd do działki nr 23 MWU2. Duży ruch w trakcie budowy ciężkiego sprzętu jest dużym zagrożeniem dla konstrukcji naszych budynków. Zmiany w terenie rekreacyjnym (placu zabaw, kącia seniora, nie są korzystne dla swobodnego wypoczynku osób korzystających, bezpieczeństwo naszych dzieci, również zostanie mocno ograniczone podczas zabawy na placu zabaw. Zmniejszenie miejsc parkingowych znacznie utrudni codzienne funkcjonowanie mieszkańców.

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona;

uzasadnienie: Droga określona w projekcie planu jako KDW5 stanowi drogę pożarową dla projektowanego na działkach 23/1, 23/2 budynku. Służebność przechodu i przejazdu ustanowiono wyrokiem sądu. Przebieg drogi, oraz możliwość zabudowy ww. działek, zostały ustalone w obowiązującym miejscowym planie.

21. Uwaga wniesiona 18.09.2018 r.:

Dotyczy działek nr: 23/1, 23/2 obręb 11;

treść uwagi: Wnoszę o nieprzeznaczanie terenu przy ul. Zygmuntowskiej w Kołobrzegu oznaczonego symbolem (MW6) na działce nr 23 pod zabudowę mieszkaniową. Ekspertyza techniczna budynków oraz opinia konserwatora zabytków wskazuje na realne duże zagrożenie naszych budynków podczas prac budowlanych. Nowo powstały budynek wpłynie negatywnie na grunty pod naszymi budynkami, które już teraz wymagają sporego nakładu finansowego na remont.

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona;

uzasadnienie: Dla działek 23/1, 23/2 obręb 11 wydano pozwolenie na budowę, które powinno znaleźć swoje odzwierciedlenie w zapisach planu miejscowego. Możliwość zabudowy ww. działek, zostały ustalone w obowiązującym miejscowym planie.

22. Pięć uwag wniesionych 18.09.2018 r.:

Dotyczy działek nr: 23/1, 23/2 obręb 11;

treść uwagi: Wnoszę o zmianę przeznaczonego użytkowania działki nr 23/1, 23/2, oznaczonej w projekcie planu symbolem MWU2, obszar 11 na cele publiczne poprzez przyłączenie do sąsiedniego terenu oznaczonego symbolem ZP łącznie z drogą planowaną pośrodku obszaru.

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona;

uzasadnienie: Dla działek 23/1, 23/2 obręb 11 wydano pozwolenie na budowę, które powinno znaleźć swoje odzwierciedlenie w zapisach planu miejscowego. Możliwość zabudowy ww. działek, zostały ustalone w obowiązującym miejscowym planie.

23. Uwaga wniesiona 19.09.2018 r.:

Dotyczy działek nr: 12/9, 13/1, 14/1, 15/1, 16/1, 17/1, 18/1, 19/1, 20/3, 21/2, 22/1, obręb 11;

treść uwagi: 1. W §155 pkt 2 zasady gospodarowania dokonać zmian przez skreślenie:
W ppkt b) skreślić pow. zabudowy nie większą niż 30 % działki budowlanej;
W ppkt określić pow. biol. czynną nie mniejszą niż 50 % pow. działki budowlanej;
Ppkt d) skreślić wskaźnik. intensywności zabudowy działki budowlanej nie większą niż

0,01 i nie większy niż 0,3 działki budowlanej 2. W § 155 pkt e) obniżyć wysokość zabudowy dla obiektów tymczasowych do 4,5 m² 3. W § 155 pkt. 4 skreślić w całości (nie wyznaczać działek budowlanych zgodnie z zapisem §1 przeznaczenie terenu to zieleni urządzonej ZU. 4. Dokładnie zdefiniować i opisać słowa, obiekty tymczasowe” i określić dla nich parametry 5. W § 57 dla terenu element. Oznaczonego symbolem MW,U2. O pow. 0,0660 ha zmienić treść przez skreślenie dotychczasowego zapisu pkt 1-5 i zastąpić zapisem określonym symbolem ZU i KDp (zieleni urządzonej i parkingi).

rozstrzygnięcie: uwaga w części nieuwzględniona;

uzasadnienie: w zakresie zmiany parametrów zabudowy i definicji zabudowy tymczasowej, ze względu na całkowite wykreślenie dopuszczenia jej lokalizacji w ww. terenie oznaczonym symbolem ZU. Dla działek 23/1, 23/2 obręb 11 (teren MW,U) wydano pozwolenie na budowę, które powinno znaleźć swoje odzwierciedlenie w zapisach planu miejscowego. Możliwość zabudowy ww. działek, zostały ustalone w obowiązującym miejscowym planie.

24. Uwaga wniesiona 06.09.2018 r.:

Dotyczy działek nr: 4/2,4/3 obręb 11;

treść uwagi: Wnoszę sprzeciw zamiaru przekształcenia działek będących moją własnością – 4/2 i 4/3, obr.11 przy ul. Zygmuntowskiej w Kołobrzegu. Uzasadnienie: Uchwała Rady Miasta z dn. 24.10.2008 r, uchwała XXV/346/08 teren oznaczono symbolem MN1 przeznaczony został pod budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne. Kolejna uchwała RM Kołobrzeg z dn. 12.06.2013-XXXIV/466/13 w sprawie uchwalenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Kołobrzeg potwierdziła przeznaczenie tego terenu pod budownictwo mieszkaniowe i oznaczono go symbolem MW-4. Nieuzasadniony jest więc projekt zmiany polegający na przekształceniu terenu moich działek na usługowy jako niezgodny z przyjętymi przez Radę miasta Kołobrzeg uchwałami. Ponadto informuje, iż działkę 4/2, obręb 11 nabyłam w wyniku postanowienia Sądu Rejonowego w Kołobrzegu w 2014 roku, a czynnikiem decydującym była wycena biegłego sądowego, który na podstawie Uchwały Rady Miasta określił działkę 4/2 przeznaczoną pod budownictwo mieszkaniowe i ja ją nabyłam z zamiarem budowy. Jeśli jednak , wbrew przepisom, wbrew mojej woli zostanie narzucony mi projekt zmiany planu, a moje działki zostaną zamienione na usługowe, zmuszona będę na skierowanie sprawy do sądu.

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona;

uzasadnienie: Zgodnie z obowiązującym Studium, przyjętym Uchwałą Nr XXXIV/466/13 Rady Miasta Kołobrzeg z dnia 12.06.2013 r., zmienionym Uchwałą Nr XLI/631/18 Rady Miasta Kołobrzeg z dnia 27 marca 2018 r., od 2013 r. teren ten oznaczony jest jako MW-4. Zgodnie z zapisami Studium są to „*tereny istniejącej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej; możliwość uzupełnienia terenu o następujące preferowane funkcje: mieszkaniowa wielorodzinna, usługowa, gastronomiczna, wystawiennicza – muzealna. Należy dążyć do rewitalizacji historycznej zabudowy wzdłuż ulicy Zygmuntowskiej. Tereny na zapleczach ul. Zygmuntowskiej – wzdłuż rzeki Parsęty należy w mpzp przeznaczyć pod funkcję rekreacyjną. Należy dążyć do odpowiedniego zagospodarowania terenu i odtworzenia historycznych studni solankowych przy ulicy Solnej.*” W Studium nie wskazuje się kierunku rozwoju pod funkcję mieszkaniową jednorodziną. Dodatkowo, ze względu na lokalizację przy bulwarze, obiektach usługowych oraz przy drodze ul. Solnej, która na części stanowi drogę krajową nr 11, nie ma tam dobrych uwarunkowań, aby wprowadzać enklawę zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, ze względu

na potencjalne uciążliwości. Istniejące obiekty nie stanowią wyłącznie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – partery budynków zostały przystosowane do prowadzenia działalności usługowej, co było związane z funkcją, jaką była dla nich pierwotnie wskazana – tj. zapewnienie usług zw. z obsługą bulwaru. Projekt planu dopuszcza zachowanie funkcji mieszkalnej, w tym przebudowę, rozbudowę i nadbudowę istniejących obiektów. Dodatkowo, dopuszcza wybudowanie nowych obiektów, gdzie przewiduje się 1 lokal mieszkalny powyżej 1 kondygnacji, co umożliwi zrealizowanie na dotychczas niezabudowanych działkach zabudowy analogicznej do istniejącej po sąsiedzku. Działka 4/3 w 1994 r. została przeznaczona do sprzedaży pod usługi i działalność handlową, co zostało odnotowane w akcie notarialnym.

25. Uwaga wniesiona 06.09.2018 r.:

Dotyczy działek nr: 122/1, 122/3 obręb 18 oraz działek nr: 175/42, 175/51 obręb 11

treść uwagi: 1.W zakresie warunków podziału i scalania działek proszę ujednolicić na obu terenach projektowanego planu (MW21 i MW22) minimalna szerokość frontu działki jako minimum 20 metrów. 2. proszę ograniczyć wymaganą liczbę miejsc postojowych dla zabudowy wielorodzinnej do współczynnika 1:1. Proponuję przeanalizować możliwość lokalizacji dodatkowych miejsc postojowych na obszarze pasów drogowych (teren KDD13 czy KDD 15). Pozwoli to wyprowadzić część ruchu kołowego terenów mieszkaniowych i zwiększyć bezpieczeństwo na drogach wewnętrznych.

rozstrzygnięcie: uwaga w części nieuwzględniona;

uzasadnienie: w zakresie ograniczenia wymaganej liczby miejsc postojowych. Tereny te są aktualnie niezabudowane, dlatego też nie ma przeciwwskazań, aby uzyskanie wskazanego w projekcie współczynnika miejsc postojowych było niewykonalne. Zachowanie wyższego wskaźnika jest zgodne z prowadzoną przez miasto polityką parkingową. Zachowanie wymaganej liczby miejsc postojowych powinno ograniczać się do granic nieruchomości, do której inwestor ma tytuł prawny, nie zaś do pasów drogowych.

26. Uwaga wniesiona 11.09.2018 r.:

Dotyczy działki nr 567/1 obręb 9;

treść uwagi: Do działki nr 567/1 obr. 9. Przeznaczyć teren pod budowę wielorodzinną oraz budowę szeregową. Zjazd na posesję z ulicy Grzybowskiej.

rozstrzygnięcie: uwaga w części nieuwzględniona;

uzasadnienie: w zakresie zmiany funkcji terenu z funkcji usługowej na mieszkalną. Projekt planu nie może naruszać ustaleń studium. W Studium U-28 „*teren istniejącej zabudowy usługowej, pensjonatowej oraz stacji paliw; możliwość uzupełnienia terenu o następujące preferowane funkcje: usługowa, gastronomiczna, produkcyjna, rozrywkowa, rekreacyjno – sportowa (np. aquapark itp.). Należy dążyć do odpowiedniego wyeksponowania zabudowy (pierzei) od strony projektowanej obwodnicy oraz umożliwienie kontynuacji osi widokowej na wieżę Katedry przez właściwą lokalizację projektowanej zabudowy.*”

27. Uwaga wniesiona 11.09.2018 r.:

Dotyczy działki nr 38/9 obręb 17;

treść uwagi: Przeznaczyć teren pod budowę wielorodzinną oraz budowę szeregową. Drogę na posesję od strony obwodnicy, zjazd z obwodnicy.

rozstrzygnięcie: uwaga w części nieuwzględniona;

uzasadnienie: w zakresie dopuszczenia zabudowy wielorodzinnej.

Działka ta w obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego znajduje się w granicach MN-19 i U-29. Projekt planu nie może naruszać ustaleń studium. *U-29 teren istniejącej zabudowy usługowej; możliwość uzupełnienia terenu o następujące preferowane funkcje: usługowa, gastronomiczna, rekreacyjno – sportowa. Należy dążyć do wyeksponowania zabudowy od strony projektowanej obwodnicy. MN-19 tereny istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, wielorodzinnej, mieszkaniowo-usługowej i usługowej; możliwość uzupełnienia terenu o następujące preferowane funkcje: mieszkaniowa jednorodzinna, usługowa (na potrzeby lokalne), gastronomiczna, rekreacyjno – sportowa, usługowa – oświatowa i kulturowa. Należy dążyć do uporządkowania przestrzeni.* Uwaga nieuwzględniona w zakresie zapewnienia bezpośredniego dostępu do drogi będącej obwodnicą. W obowiązującym planie działka ta również nie posiadała innego dostępu do ul. Europejskiej niż przez zjazd z Ronda Borowinowego.

28. Uwaga wniesiona 17.09.2018 r.:

Dotyczy obszaru objętego zmianą planu (bez wskazania konkretnej nieruchomości);

treść uwagi: I. Uwaga do § 15 ust.3. pkt 1 Plan ten w zakresie zaopatrzenia w wodę nakazuje zaopatrzenie w wodę z wodociągu grupowego ujęcia wody Bogucino-Rościęcino zlokalizowanego poza granicą obszaru objętego planem. Wnioskuje o dodanie w § 15. Ust.3.pkt 1 ppkt d o treści: „d w razie braku warunków przyłączenia do sieci wodociągowej dopuszcza się możliwość czerpania wody z ujęcia indywidualnego, pod warunkiem, że spełnia ono kryteria zawarte w przepisach odrębnych” Uzasadnienie: Obecny zapis pozostaje w sprzeczności z aktami normatywnymi wyższego rzędu. Zgodnie z Ustawą z dnia 13 września 1996 r. o utrzymaniu czystości w gminach (D. U. z 2028 r.,poz. 1454 z późn. zm.), ustawodawca nie nakłada na właściciela nieruchomości obowiązku przyłączenia do sieci wodociągowej. Zasady zaopatrywania w wodę nieruchomości stanowiących działki budowlane zawiera natomiast § 26 ust. 4 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz.U. z 2015 r., poz. 1422 z późn zm.), stosownie do którego w razie braku warunków przyłączenia do sieci wodociągowej może być zabudowana budynkami przeznaczonymi do pobytu ludzi, jeżeli zapewniona została możliwość czerpania wody z ujęcia indywidualnego (studni) Z treści powyższych przepisów wynika zatem uprawnienie do dokonywania przez właściciela nieruchomości wyboru pomiędzy zaopatrywaniem w wodę z sieci miejskiej, a korzystaniem z własnego ujęcia wody, pod warunkiem, iż spełnia ono kryteria zawarte w przepisach odrębnych.

II. Uwaga do §15.ust.4. pkt 1 Plan ten w zakresie odprowadzenia ścieków bytowych i przemysłowych nakazuje odprowadzenie ścieków do sieci kanalizacyjnej zlokalizowanej wzdłuż istniejących i projektowanych dróg do oczyszczalni ścieków zlokalizowanej poza granicą obszaru objętego planem.

2. Wniosek o dodanie § 15 ust. 4 pkt 1 ppkt c o treści: „c przyłączenie do sieci kanalizacyjnej nie jest obowiązkowe, jeżeli nieruchomość jest wyposażona w przydomową oczyszczalnię ścieków spełniającą wymagania określone w przepisach odrębnych; Uzasadnienie: obecny zapis powstaje w sprzeczności z aktami normatywnymi wyższego rzędu. Materialnoprawną podstawę ustalenia obowiązku przyłączenia do istniejącej sieci kanalizacyjnej stanowi art. 5 ust. 1 pkt 2 ustawy z dnia 13 września 1996r. o utrzymaniu czystości i porządku w gminach (Dz.U. z 2018 r., poz. 1454 z późn. zm.), zgodnie z którym przyłączenie do sieci kanalizacyjnej nie jest obowiązkowe, jeżeli nieruchomość jest wyposażona w przydomową oczyszczalnię ścieków spełniającą wymagania określone w przepisach odrębnych. W pozostałych przypadkach - z wyjątkiem sytuacji, gdy budowa kanalizacji nie jest technicznie lub ekonomicznie uzasadniona - przyłączenie do sieci ma charakter obligatoryjny. Z treści powyższych przepisów wynika zatem uprawnienie do dokonywania przez właściciela nieruchomości wyboru pomiędzy odprowadzaniem odpadów do sieci miejskiej, a korzystaniem z przydomowej oczyszczalni ścieków, pod warunkiem, iż spełnia ona kryteria zawarte w przepisach odrębnych.

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona;

uzasadnienie: Ad. I i Ad. II - Gmina Miasto Kołobrzeg na mocy ustawy z dnia 28 lipca 2005 r. o lecznictwie uzdrowiskowym, uzdrowiskach i obszarach ochrony uzdrowiskowej oraz o gminach uzdrowiskowych oraz Uchwały Nr XL/526/13 Rady Miasta Kołobrzeg z dnia 26 listopada 2013 r. w sprawie uchwalenia Statutu Uzdrowiska Kołobrzeg jest uzdrowiskiem, w którym zgodnie z zakazami określonymi w ww. statucie, w granicach stref „A” i „B” ochrony uzdrowiskowej, ze względu na obecność złóż wód leczniczych (solanki) oraz ochronę kopalin leczniczych (torfu), zakazuje korzystania z indywidualnych ujęć wody (z wyjątkiem szpitali i sanatoriów oraz Ośrodka Wypoczynkowego „PODCZELE II” do czasu jego przyłączenia do miejskiej sieci wodociągowej) i stosowania zbiorników bezodpływowych lub przydomowych oczyszczalni ścieków. Obszar planu zlokalizowany jest w granicach dwóch stref ochrony uzdrowiskowej – „B” i „C”. W treści uwagi nie sprecyzowano, dla jakiego terenu wnosi się o dopuszczenie korzystania z indywidualnych ujęć wody oraz przydomowych oczyszczalni ścieków. Niemniej jednak, ze względu na wysoki poziom wód gruntowych, ochronę borowiny i występowanie wód leczniczych, zgodnie z realizowaną od lat polityką dotyczącą rozwoju infrastruktury technicznej, nie dopuszcza się odstępstw dotyczących braku przyłączenia budynków do sieci wodociągowej i kanalizacyjnej.

29. Uwaga wniesiona 18.09.2019 r.:

Dotyczy działki nr 2/2 obręb 18;

treść uwagi: W nowym planie zagospodarowania nie wymieniono funkcji uzupełniającej mieszkaniowej (49%)-jak to było dotychczas. Wnoszę o pozostawienie tej funkcji.

rozstrzygnięcie: uwaga w części nieuwzględniona;

uzasadnienie: w zakresie dopuszczenia udziału 49% funkcji uzupełniającej – w obowiązującym planie nie ma ustalenia, że dokładnie taka proporcja rozumiana jest jako uzupełnienie funkcji podstawowej.

30. Uwaga wniesiona 21.09.2018 r.:

Dotyczy działki nr 388/3 obręb 11;

treść uwagi: 1) Uzupełnienie wpisu dla działki 388/3, obr.11 następującej treści: Dopuszcza się lokalizację mieszkania dla właściciela po warunkiem zachowania aktualnej funkcji ogrodniczej. Uzasadnienie: wprowadzona zmiana nie wpłynie na funkcję terenu, w/w działka jest własnością rodziny od 1977 r., właściciel inwestuje na w/w działce, umożliwienie osadzenia mieszkania miało by pozytywnym bodźcem dla aktywnego mieszkańca do dalszego rozwoju w mieście Kołobrzeg.

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona;

uzasadnienie: Dopuszczanie zabudowy mieszkaniowej, w tym lokali mieszkaniowych jest niezgodne z ustawą z dnia 13 grudnia 2013 r. o rodzinnych ogrodach działkowych. Zgodnie z ww. ustawą na terenie ogrodów działkowych obowiązuje zakaz zamieszkiwania oraz prowadzenia działalności gospodarczej lub innej działalności zarobkowej. Dla prywatnej nieruchomości objętej uwagą dopuszczono funkcję ogrodniczą, z możliwością lokalizacji szklarni oraz budynków gospodarczych związanych z produkcją ogrodniczą - ze względu na to, iż nieruchomość ta stanowiła w przeszłości część gospodarstwa rolnego, dodatkowo takie dopuszczenia uwzględnia obowiązujący plan miejscowy. Niemniej jednak na ww. nieruchomości nie było dotychczas zlokalizowanych budynków lub pomieszczeń mieszkalnych, nie dopuszcza ich również obowiązujący plan miejscowy. Wprowadzenie funkcji mieszkalnej na tereny ogrodów działkowych jest niezgodne z polityką rozwoju gminy, w tym ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. W Studium znajduje się zapis „Należy dążyć do odpowiedniego ograniczenia ewentualnej zabudowy wykraczającej poza dopuszczalne normy w obowiązujących przepisach odrębnych oraz do zachowania istniejących zadrzewień.”

31. Uwaga wniesiona 26.09.2018 r.:

Dotyczy działki nr 388/3 obręb 11;

treść uwagi: Uzupełnienie do uwag z dn. 2018-08-20 Uzupełnienie wpisu dla działki 388/3 obr. 11 następującej treści : Dopuszcza się lokalizację mieszkania dla właściciela, technologa, dozorca do powierzchni użytkowej 120 m² pod warunkiem zachowania aktualnej funkcji ogrodniczej. Uzasadnienie: podstawową funkcją działki będzie produkcja ogrodnicza, przy powierzchni szklarni i budynków gospodarczych 1000 m² wymagany będzie całodobowy dozór właściciela/ technologa/ dozorca ze względów bezpieczeństwa (ogrzewanie, kradzieże) oraz technologii produkcji (siew, sadzenie, podlewanie, dogrzewanie, regulacja nasłonecznienia, hartowanie itp.). W związku z powyższymi uzasadnieniami proszę o akceptację w/w uzupełniania wpisu.

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona;

uzasadnienie: Dopuszczanie zabudowy mieszkaniowej, w tym lokali mieszkaniowych jest niezgodne z ustawą z dnia 13 grudnia 2013 r. o rodzinnych ogrodach działkowych. Zgodnie z ww. ustawą na terenie ogrodów działkowych obowiązuje zakaz zamieszkiwania oraz prowadzenia działalności gospodarczej lub innej działalności zarobkowej. Dla prywatnej nieruchomości objętej uwagą dopuszczono funkcję ogrodniczą, z możliwością lokalizacji szklarni oraz budynków gospodarczych związanych z produkcją ogrodniczą - ze względu na to, iż nieruchomość ta stanowiła w przeszłości część gospodarstwa rolnego, dodatkowo takie dopuszczenia uwzględnia obowiązujący plan miejscowy. Niemniej jednak na ww. nieruchomości nie było dotychczas zlokalizowanych budynków lub pomieszczeń mieszkalnych, nie dopuszcza

ich również obowiązujący plan miejscowy. Wprowadzenie funkcji mieszkalnej na tereny ogrodów działkowych jest niezgodne z polityką rozwoju gminy, w tym ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. W Studium znajduje się zapis „Należy dążyć do odpowiedniego ograniczenia ewentualnej zabudowy wykraczającej poza dopuszczalne normy w obowiązujących przepisach odrębnych oraz do zachowania istniejących zadrzewień.”

32. Uwaga wniesiona 26.09.2018 r.:

Dotyczy całego terenu objętego zmianą planu;

treść uwagi: Niniejszym zwracam się z prośbą o uwzględnienie w nowym **Miejscowym Planie Zagospodarowania Przestrzennego (dalej MPZP lub Plan) „5 – Trzebiatowska”** następujących uwag, które w poniższym opracowaniu dopisano kursywą lub wykreślono: **§2 5) nieprzekraczalna linia zabudowy** – należy przez to rozumieć wyznaczone na rysunku planu linie, na których dopuszcza się ~~wznoszenie budynków~~ *sytuowanie lica elewacji budynku z dopuszczeniem wysunięcia przed nie na głębokość do 1,5 m gzymsów, balkonów, wykuszy, zadaszeń nad wejściami, pochylni i schodów zewnętrznych a także rynien i rur spustowych oraz balustrad montowanych do elewacji i elementów reklamowych opisanych w §21, na głębokość nie większą niż 0,5m;* wyznaczone na rysunku planu linie nie dotyczą grubości warstw izolacji termicznej, tynków lub okładzin zewnętrznych *realizowanych na budynkach* ~~budynków~~ istniejących; 6) **obowiązująca linia zabudowy** – należy przez to rozumieć wyznaczone na rysunku planu linie określające usytuowanie co najmniej 80% ~~zewnętrznej ściany długości lica elewacji~~ *realizowanych budynków z pominięciem balkonów i wykuszy oraz wysuniętych elementów wejścia do budynku (schody wejściowe na poziom pierwszej kondygnacji nadziemnej, podest dla tych schodów, daszek stanowiący osłonę wejścia do budynku, pochylnia dla niepełnosprawnych na poziom pierwszej kondygnacji nadziemnej i itp., lokalizowane zgodnie z przepisami odrębnymi),* wyznaczone na rysunku planu linie nie dotyczą grubości warstw izolacji termicznej, tynków lub okładzin zewnętrznych *realizowanych na budynkach* ~~budynków~~ istniejących; ww. elementy nie mogą być wysunięte poza obowiązującą linię zabudowy więcej niż 1,5 m; *dopuszcza się wysunięcie poza obowiązujące linie zabudowy rynien i rur spustowych oraz balustrad montowanych do elewacji i elementów reklamowych opisanych w §21, na głębokość nie większą niż 0,5m;*

7) **powierzchnia biologicznie czynna** – należy przez to rozumieć część terenu elementarnego z nawierzchnią ziemną urządzoną w sposób zapewniający naturalną roślinność, a także 50% powierzchni tarasów i stropodachów z taką nawierzchnią o powierzchni nie mniejszej niż 10,0 m², oraz wodę powierzchniową na tym terenie; *dopuszcza się zaliczenie na poczet powierzchni biologicznie czynnej 100% powierzchni z nawierzchnią ziemną urządzoną w sposób zapewniający naturalną roślinność nad kondygnacją całkowicie ukrytą poniżej poziomu terenu;*

8) **przeznaczenie podstawowe** – należy przez to rozumieć ustalone w planie przeznaczenie dominujące na danym terenie *tj. nie mniej niż 51% powierzchni użytkowej projektowanych obiektów przeznaczone jest na realizację funkcji przeznaczenia podstawowego*

9) **przeznaczenie dopuszczalne** – należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe, dopuszczone na warunkach określonych planem *tj. nie więcej niż 49% powierzchni użytkowej projektowanych obiektów przeznaczone jest na realizację funkcji przeznaczenia dopuszczalnego*

10) **reklama remontowo-budowlana** – należy przez to rozumieć siatki okrywające rusztowanie budowlane, zawierające treści reklamowe, dopuszczone do stosowania

wyłącznie w trakcie formalnie prowadzonych prowadzenia robót budowlanych wymagających zastosowania siatki okrywającej;

14) **usługi ogólne** – należy przez to rozumieć usługi służące zaspokojeniu podstawowych, lokalnych i ponadlokalnych potrzeb mieszkańców, takich jak np.: fryzjer, szewc, serwis RTV i AGD, usługi krawieckie i inne o podobnym profilu, a także apteki, punkty pomocy medycznej i lokalne oddziały pogotowia ratunkowego z wyłączeniem usług handlu, w tym o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m² i, gastronomii, usług pogrzebowych i pokrewnych;

17) **zabudowa pierzejowa** – należy przez to rozumieć zabudowę stanowiącą ciąg frontowych elewacji budynków ustawionych w szeregu po jednej stronie ulicy lub placu, która po granicach działki; należy przez to rozumieć zabudowę z elewacją usytuowaną zgodnie z obowiązującą linią zabudowy i licami ścian szczytowych bez otworów okiennych i drzwiowych bezpośrednio przy granicach pomiędzy terenem, na którym projektowana jest zabudowa pierzejowa a działkami sąsiednimi

§4 1. Zakazuje się lokalizacji: 1) barakowozów, obiektów kontenerowych nie związanych z infrastrukturą techniczną oraz Foodtracków – pojazdów, w których świadczone są usługi gastronomiczne i sprzedaż produktów spożywczych oraz gastronomicznych; 2. Nakazuje się kształtowanie i przekształcanie pierzei eksponowanych w kierunku coraz wyższego standardu i jakości w celu uzyskania spójnego charakteru wnętrza (poprzez odpowiedni dobór materiałów, kolorystyki i detali) oraz zakaz lokalizacji balkonów, wykuszy i loggie, oznaczonych na rysunku planu.

§10 1.2) dla istniejących budynków i części budynków zlokalizowanych pomiędzy linią rozgraniczającą drogi, a linią zabudowy nieprzekraczalną lub obowiązującą możliwość ich przebudowy, nadbudowy i rozbudowy, jeżeli zachowane zostaną ustalenia przepisów odrębnych oraz ustalenia szczegółowe dla danych terenów; linie zabudowy określone na rysunku planu nie dotyczą tych budynków i części tych budynków;

1.4) dopuszczenie sytuowania budynków garażowych lub gospodarczych zwróconych ścianą bez otworów okiennych lub drzwiowych w stronę granicy z sąsiednią działką budowlaną, bezpośrednio przy tej granicy lub w odległości 1,5 m od niej;

3.3) dla terenów, w których zlokalizowane są dwa przeznaczenia na terenach, na których zgodnie z ustaleniami planu projektuje się więcej niż jedno przeznaczenie funkcjonalne, należy zapewnić odpowiednią ilość miejsc do parkowania miejsca do parkowania wyznaczane są oddzielnie dla każdego przeznaczenia;

3.5) w przypadku terenów zlokalizowanych na Wyspie Solnej oznaczonych w planie odpowiednio symbolami MW7, MW, U4 i MW, U7 dopuszczenie bilansowania miejsc do parkowania w liniach rozgraniczających drogi oraz w terenach parkingów i obsługi komunikacji;

§13 – UWAGA!!!!!!!!!!!! 1.3) budynków i obiektów trwale związanych z gruntem oraz nasadzeń drzew i krzewów w pasie technicznym rurociągu tłoczego dn 800 o szerokości 3,0 m. – UWAGA!!!! Na rysunku planu obowiązkowo należy usunąć linie nieprzekraczalne – MWIK przewiduje przeniesienie rurociągu w pas 12m wzdłuż ul. Mazowieckiej!!!!

§14 2.3) obsługę terenów wyznaczonych planem z dróg wewnętrznych nieoznaczonych na rysunku planu, o minimalnej szerokości 10,0 m pasa drogowego;

3. Zakazuje się wygradzania terenów dróg publicznych, dróg wewnętrznych oraz terenów komunikacji pieszej.

§15 Wnosi się o usunięcie słowa „wzdłuż”, które może być rozumiane jako „równoległe” a to może być bardzo często niemożliwe. Proponuje się zastąpienie słowa „wzdłuż” zwrotem „w sąsiedztwie”.

§20 § 20. W zakresie kolorystyki obiektów budowlanych oraz pokrycia dachów, z zastrzeżeniem zawartym w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów elementarnych: 1) Nakazuje się stosowanie: a) kolorystyki elewacji zewnętrznej budynków w odcieniach bieli, szarości, brązu i brązu, z dopuszczeniem kolorów

~~naturalnych materiałów budowlanych, b) jednolitych rozwiązań w zakresie kolorystyki i doboru materiałów elewacyjnych w obrębie zwartych zespołów zabudowy (takich jak zabudowa w formie pierzejowej, szeregowej, bliźniaczej, zabudowa jednego osiedla, zespół budynków wielorodzinnych), c) pokryć dachowych przy dachach: – stromych dachówką ceramiczną lub materiałem dachówkopodobnym typu: dachówka cementowa lub bitumiczna, łupek, blacha trapezowa, w odcieniach: czerwieni, brązu lub grafitu, – płaskich dopuszcza się dachy z nawierzchnią ziemną urządzone w sposób zapewniający naturalną wegetację; 2) Zakazuje się stosowania w elewacji materiałów takich jak blacha.~~

§21 2) Dopuszcza się lokalizowanie: a) reklam na budynkach usługowych, związanych tematycznie z miejscem prowadzonej na działce działalności (maksymalnie jedną na działkę) o powierzchni do 10,0 m² i wysokości górnej krawędzi do ~~3,5 m~~ 5 m nad poziom terenu, c) szyldów na elewacjach budynków: - wyłącznie na elewacjach budynków do wysokości nie większej niż ~~4,0 m~~ 5 m n. p. t., o powierzchni nie większej niż ~~1,0 m², 3m²~~ - zawierających się w całości w granicach obrysu budynku, zamontowanych wyłącznie po obrysie budynku - nie wyższych niż ~~0,7 m, 1m~~ d) szyldów na ogrodzeniach: - o powierzchni nie większej niż ~~1,0 m², 3m²~~ - zawierających się w całości na ogrodzeniu, - nie wyższych niż ~~0,5 m, 1m~~

§22 - od strony ulic, placów, przestrzeni i miejsc publicznych nie większą niż ~~1,8 m~~ 4,2 m mierząc od poziomu terenu do najwyższego punktu ogrodzenia, 3) Zakazuje się stosowania ogrodzeń z prefabrykowanych płyt betonowych, metalowych, tworzyw sztucznych wykonanych z betonu metalu, tworzywa sztucznego lub innych pełnych

UWAGA!!! Dla terenów zielonych wzdłuż Parsęty na południe od mostu na ul. Młyńskiej, na przedłużeniu ul. Basztowej – należy przewidzieć możliwość realizacji ścieżki rowerowej wzdłuż Parsęty – po wale przeciwpowodziowym lub wzdłuż niego – po trasie istniejących ścieżek pieszych i polnych dróg dojazdowych istniejących. Ścieżka, wraz z przedłużeniem przez Zieleniewo, połączyłaby rowerowo Kołobrzeg ze ścieżką w kierunku Charzyna.

§25 MW7, działki od 428 do 433, 55/14, obręb 11

§ 25. Dla terenu elementarnego oznaczonego na rysunku planu symbolem **MW7** o powierzchni ok. 2,6124 ha ustala się: 1) przeznaczenie: teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej; *zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami*; 2) zasady zagospodarowania: - w zakresie usług handlu powierzchnię *sprzedaży* nie większą niż ~~400~~ 1000 m², j) wysokość zabudowy: nie większą niż 22,0 m, *dopuszcza się lokalne przewyższenie projektowanych budynków do wysokości 30,0m przy czym powierzchnia całkowita obrysu kondygnacji przewyższenia nie może być większa niż 70% powierzchni całkowitej obrysu kondygnacji znajdującej się bezpośrednio poniżej 22m* **§34 MW17, działka 275/5, obręb 11 § 34.** 1) przeznaczenie: teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej; *zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami*; c) powierzchnię zabudowy: nie większą niż 60% powierzchni działki budowlanej, w przypadku istniejącej zabudowy powyżej 60% powierzchni działki *dopuszcza się powiększenie istniejącej powierzchni zabudowy o 20% lecz nie więcej niż do 100% powierzchni działki*; d) powierzchnię biologicznie czynną: nie mniejszą niż 30% powierzchni działki budowlanej *dla powierzchni zabudowy do 60% a w przypadku powierzchni zabudowy powyżej 60% powierzchni biologicznie czynnej nie określa się*; e) wskaźnik intensywności zabudowy: - nie mniejszy niż 0,1 dla działki budowlanej, - nie większy niż ~~3,6~~ 5 dla działki budowlanej,

§38 MW21, działka 122/19, obręb 18 § 38. 1) przeznaczenie: teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej; *zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami*; 2) zasady zagospodarowania: b) dopuszcza się: w zakresie usług handlu powierzchnię *sprzedaży* nie większą niż ~~4000 m²~~ 2000 m², f) wysokość zabudowy: nie większą niż ~~48,0 m~~ 19,0 m, (wyjaśnienie: maksymalna wysokość 19 m pozwala na realizację zabudowy o wysokości do 6 kondygnacji nadziemnych – przykładowo parter

przeznaczony na usługi o wysokości brutto 4m i posadzką na poziomie terenu oraz 5 pięter każde po 3 m wysokości brutto lub parter i 5 pięter przeznaczone na mieszkania, wysokość kondygnacji brutto 3 m i posadzka parteru wyniesiona na wysokość 1m powyżej poziomu terenu – mieszkania usytuowane na parterze dostępne bezpośrednio z poziomu terenu nie gwarantują oczekiwanego poziomu prywatności i bezpieczeństwa)

UWAGA!!! Dodatkowo ustaleniami Planu należy objąć działki drogowe 122/12 i 122/14 wraz z ich skrzyżowaniem z działką 122/6, która częściowo objęta jest ustaleniami Planu – wielkość kwartałów MW21 i MW29 oraz ich parametry zapisane w nowej wersji Planu będą wymuszać obsługę komunikacyjną tych kwartałów również z dróg położonych na działkach 122/12 i 122/16 – jeśli działki te będą poza ustaleniami Planu zjazd na te działki będzie niemożliwy!!!! Jeśli to nie jest możliwe należy wprowadzić zapis umożliwiający obsługę terenu elementarnego z dróg publicznych usytuowanych poza obszarem objętym niniejszym Planem.

§46 MW29, działka 122/11, obręb 18 § 46. 1) przeznaczenie: teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, *zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami*; 2) zasady zagospodarowania: b) dopuszcza się: w zakresie usług handlu powierzchnię sprzedaży nie większą niż ~~1000 m²~~ 2000 m², f) wysokość zabudowy: nie większą niż ~~18,0 m~~ 19,0 m, (wyjaśnienie: maksymalna wysokość 19m pozwala na realizację zabudowy o wysokości do 6 kondygnacji nadziemnych – przykładowo parter przeznaczony na usługi o wysokości brutto 4m i posadzką na poziomie terenu oraz 5 pięter każde po 3m wysokości brutto lub parter i 5 pięter przeznaczone na mieszkania, wysokość kondygnacji brutto 3m i posadzka parteru wyniesiona na wysokość 1m powyżej poziomu terenu – mieszkania usytuowane na parterze dostępne bezpośrednio z poziomu terenu nie gwarantują oczekiwanego poziomu prywatności i bezpieczeństwa)

UWAGA!!! Dodatkowo ustaleniami Planu należy objąć działki drogowe 122/12 i 122/14 wraz z ich skrzyżowaniem z działką 122/6, która częściowo objęta jest ustaleniami Planu – wielkość kwartałów MW21 i MW29 oraz ich parametry zapisane w nowej wersji Planu będą wymuszać obsługę komunikacyjną tych kwartałów również z dróg położonych na działkach 122/12 i 122/16 – jeśli działki te będą poza ustaleniami Planu zjazd na te działki będzie niemożliwy!!!! Jeśli to nie jest możliwe należy wprowadzić zapis umożliwiający obsługę terenu elementarnego z dróg publicznych usytuowanych poza obszarem objętym niniejszym Planem.

§59 MW,U4, działki 60, 408, 59/4, 59/2, obręb 11 § 59. Dla terenu elementarnego oznaczonego na rysunku planu symbolem **MW,U4** (*położonego na Wyspie Solnej*) o powierzchni ok. 0,1748 ha ustala się: 1) przeznaczenie: teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, *zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami* i/lub teren zabudowy usługowej; 2) zasady zagospodarowania: a) w zabudowie śródmiejskiej: budynki mieszkalne, mieszkalno-usługowe (usługi nieuciążliwe ~~wyłącznie w parterach budynków oraz usługi gastronomii na ostatniej kondygnacji~~), usługowo - mieszkalne, usługowe, w tym związane z gastronomią i handlem, obiekty i urządzenia sportowo-rekreacyjne, b) dopuszcza się: w zakresie usług handlu powierzchnię sprzedaży nie większą niż ~~400 m²~~ 1000 m², f) wysokość zabudowy: nie większą niż 22,0 m, z zastrzeżeniem, że dla przebudowy, *rozbudowy* i nadbudowy istniejącej zabudowy w dniu wejścia w życie niniejszej uchwały w części przekraczającej poziom 22,0 m: do wysokości istniejącej, z dopuszczeniem przebudowy dwunastej kondygnacji na gastronomię i taras; ~~w części nieprzekraczającej poziomu 22,0 m: nie większą niż 22,0 m~~, 5) obsługę komunikacyjną: zgodnie z rysunkiem planu; *teren zlokalizowany na Wyspie Solnej – dopuszcza się*

bilansowanie miejsc do parkowania w liniach rozgraniczających drogi oraz w terenach parkingów i obsługi komunikacji;

§62 MW,U7, działka 328, obręb 11 § 62. Dla terenu elementarnego oznaczonego na rysunku planu symbolem **MW,U7** (*położonego na Wyspie Solnej*) o powierzchni ok. 0,5074 ha ustala się: 1) przeznaczenie: teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, *zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami* i/lub teren zabudowy usługowej; b) dopuszcza się: w zakresie usług handlu powierzchnię *sprzedaży* nie większą niż ~~400 m²~~ 1000 m², c) nakazuje się: - utworzenie pierzei ul. Młyńskiej, - realizację dominanty przestrzennej o wysokości nie większej niż ~~20,0 m~~ 24,0 m, w obszarze wskazanym na rysunku planu, h) wysokość zabudowy: nie większą niż ~~16,0 m~~ 22,0 m, z zastrzeżeniem pkt 2 lit. c tiret drugie, 5) obsługę komunikacyjną: zgodnie z rysunkiem planu; *nieograniczoną ilością wjazdów z KDD4 oraz przez zjazd istniejący z KDG1; teren zlokalizowany na Wyspie Solnej – dopuszcza się bilansowanie miejsc do parkowania w liniach rozgraniczających drogi oraz w terenach parkingów i obsługi komunikacji;*

§115 U22, U26, działki 215/1, 215/6, 218/8, 218/11, obręb 17 § 115. a) budynki usługowe, w tym z zakresu gastronomii i handlu, *usług pogrzebowych i pokrewnych;*

§120 U29, działki 28/177, 28/178, obręb 16 § 120. 2) zasady zagospodarowania: a) budynki usługowe, w tym z zakresu gastronomii i handlu, *dopuszcza się lokalizację stacji benzynowej* b) dopuszcza się: w zakresie usług handlu powierzchnię nie większą niż 2000 m², c) powierzchnię zabudowy: nie większą niż ~~30%~~ 40% powierzchni działki budowlanej, d) powierzchnię biologicznie czynną: nie mniejszą niż ~~30%~~ 10% powierzchni działki budowlanej, **§146 U,P3, U,P4, U,P6, U,P7, U,P8, U,P9, U,P10, działki 28/77, 28/78, 28/115, 28/116, 28/138, obręb 16 § 146.** 1) przeznaczenie: tereny zabudowy usługowej i/lub składów i magazynów; *na terenie U,P9 dopuszcza się lokalizację stacji benzynowej;* 2) zasady zagospodarowania: a) budynki usługowe, w tym usługi związane z gastronomią i handlem i/lub składy i magazyny, wolnostojące budynki pomocnicze i gospodarcze, *w zakresie usług handlu powierzchnię sprzedaży nie większą niż 2000 m²*, c) powierzchnię biologicznie czynną: - dla terenów elementarnych U,P3 i U,P4: nie mniejszą niż ~~25%~~ 10% powierzchni działki budowlanej, - dla terenów elementarnych U,P6, U,P7, U,P8, U,P9 i U,P10: nie mniejszą niż ~~35%~~ 20% powierzchni działki budowlanej,

rozstrzygnięcie: uwaga w części nieuwzględniona;

uzasadnienie: w zakresie doprecyzowania definicji przeznaczenia podstawowego i dopuszczalnego, reklamy remontowo-budowlanej, gdyż terminy te zostały usunięte z definicji i ustaleń planu; doprecyzowania, dla jakich terenów na Wyspie Solnej dopuszcza się bilansowanie miejsc postojowych. Nie uwzględniono również wykreślenia §20, gdyż uchwała inicjująca niniejszą zmianę planu została podjęta zanim odstąpiono od zamieszczania ustaleń w planach miejscowych odnośnie kolorystyki obiektów. Uwaga nieuwzględniona również dla MW7 i MW,U4 – w zakresie zwiększenia powierzchni sprzedaży do 1000m², ze względu na położenie w strefie „B” ochrony uzdrowiskowej, dla której istnieje ograniczenie ww. powierzchni do 400m², dopuszczenia zwiększenia wysokości zabudowy do 30,0 m, co jest niezgodne ze Studium, które dopuszcza dla tych terenów jedynie wysokość 22,0 m. Generalnie dopuszczalne wysokości i dominant dla terenu MW7, w związku z uzgodnieniem konserwatora zabytków, zostały przeniesione z obowiązującego planu; Uwaga została nieuwzględniona również dla terenu MW18 (w uwadze 17) w zakresie zwiększenia powierzchni zabudowy oraz intensywności zabudowy – (studium dopuszcza nie więcej niż 60% powierzchni zabudowy). Nie uwzględniono zwiększenia wysokości dla terenu MW 27 (w uwadze 21) i MW,U7– na wniosek konserwatora, w związku z położeniem w strefie ochrony ekspozycji, wysokość ta została obniżona do 16,0 m dla MW 27 i 18 m dla MW,U7 i nie może podlegać podwyższeniu. Nie uwzględniono objęcia niniejszą zmianą planu działek 122/12 i 122/14 i skrzyżowania z działką 122/6, gdyż wymagałoby

to zmiany uchwały inicjującej i przeprowadzenia w tym zakresie procedury planistycznej od początku – teren ten, zgodnie z brzmieniem uchwały inicjującej, jest wyłączony z procedowanej zmiany planu. Nie uwzględniono również skorygowania zapisów odnośnie wysokości zabudowy dla terenu MW,U4 w brzmieniu zaproponowanym w uwadze, nie powielono również zapisów odnośnie możliwości bilansowania miejsc postojowych dla terenów zlokalizowanych na Wyspie Solnej – taki zapis (obecny również w obowiązującym planie) znajduje się w ustaleniach ogólnych projektu planu. Nie uwzględniono uwagi również w zakresie zmniejszenia powierzchni biologicznie czynnej dla U32 w uwadze U29) oraz wymienionych w uwadze terenów U,P.

33. Uwaga wniesiona 26.09.2018 r.:

Dotyczy działek nr: 6/1, 208/9 obręb 17;

treść uwagi: 1.) Zmiana przebiegu linii zabudowy w północno-zachodnim krańcu działki nr 6/1 lub jej likwidacja (zał. graficzny nr 1); 2.) Zmiana kierunku osi widokowej z uwagi na rozmijanie się jej z wieżą katedry, a co za tym idzie korekta przebiegu linii zabudowy, które towarzyszą osi (zał. Graficzny nr 1 i nr 2); 3.) Zmniejszenie współczynnika parkingowego do 1mp/1lokal z uwagi na lokalizację nie w centrum a na przedmieściach; 4.) Ze względu na duże obniżenie poziomu terenu względem poziomu ul. Europejskiej oraz ze względu na występowanie terenów zalewowych wnoszę o dopilnowanie aby w mpzp nie pojawił się zakaz makroniwelacji.

rozstrzygnięcie: uwaga w części nieuwzględniona;

uzasadnienie: w zakresie zmiany przebiegu lub likwidacji linii zabudowy w północno-zachodnim narożniku – wyznaczenie tej linii wynika z przebiegu osi widokowej i ochrony ekspozycji (Ad. 1), oraz w zakresie ograniczenia wymaganej liczby miejsc postojowych. Tereny te są aktualnie niezabudowane, dlatego też nie ma przeciwwskazań, aby uzyskanie wskazanego w projekcie współczynnika miejsc postojowych było niewykonalne. Zachowanie wyższego wskaźnika jest zgodne z prowadzoną przez miasto polityką parkingową (Ad. 3).

34. Uwaga wniesiona 27.09.2018 r.:

Dotyczy działek nr: 1128/3, 562/1, 563/1, 564/1, 564/2, 563/2, 564/2 obręb 9;

treść uwagi: Dotyczy rowów przy ul. Gnieźnieńskiej i rowy granicznej od Zachodu i Wschodu, łączące rów przy ul. Gnieźnieńskiej do rowu przy torach kolejowych. Proszę wyjaśnić pasa leżącego wzdłuż wymienionych rowów. Są one konserwowane dwa razy do roku a worek wyrzucany na odległość od 1 do 2 m wzdłuż rowów. Proszę o wykupienie w/w obszarów przez Urząd Miasta, który odpowiada za konserwację w/w rowów.

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona;

uzasadnienie: Uwaga dotyczy rowów melioracyjnych stanowiących miejski system odprowadzania wód opadowych położonych na gruntach prywatnych. Celem uwagi jest wydzielenie rowów oraz niezbędnego pasa do ich obsługi i wywłaszczenie. Zastosowano jedynie zapisy ograniczające zagospodarowanie działek celem umożliwienia konserwacji ww. rowów melioracyjnych.

35. Uwaga wniesiona 27.09.2018 r.:

Dotyczy działek nr: 1128/3, 562/1, 563/1, 564/1, 564/2, 563/2, 564/2 obręb 9;

treść uwagi: Rowy przy ul. Gnieźnieńskiej i rowy poprzeczne łączące rów przy ul. Gnieźnieńskiej rowem leżącym przy torach kolejowych. W/w rowy są bardzo ważne dla gospodarki wodnej i są dwa razy w roku konserwowane (czyszczone), przez Urząd Miasta Kołobrzeg. Urobek z czyszczenia wyrzucany jest koło rowu na odległość 1-2 m wokół rowów, teren przeznaczony jest pod budownictwo jednorodzinne. W celu jasności sytuacji (wytyczenia działek budowlanych) proszę o przejęcie rowów wraz z obszarem niezbędnym do ich konserwacji, przez Urząd Miasta Kołobrzeg, który jest odpowiedzialny za ich utrzymanie

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona;

uzasadnienie: Uwaga dotyczy rowów melioracyjnych stanowiących miejski system odprowadzania wód opadowych położonych na gruntach prywatnych. Celem uwagi jest wydzielenie rowów oraz niezbędnego pasa do ich obsługi i wywłaszczenie. Zastosowano jedynie zapisy ograniczające zagospodarowanie działek celem umożliwienia konserwacji ww. rowów melioracyjnych.

36. Uwaga wniesiona 27.09.2018 r.:

Dotyczy działki nr 55 obręb 16;

treść uwagi: Jako właściciele działki nr 55 położonej przy ul. Michała Wołodyjowskiego w Kołobrzegu (obręb 16), po zapoznaniu się z wyłożonym do publicznego wglądu projektem planu miejscowego jak wyżej (teren elementarny oznaczony na rysunku planu symbolem MN80), składamy wniosek o wprowadzenie następujących zmian: - dla działki nr 55 zamiast proponowanej, obowiązującej linii zabudowy umiejscowionej w odległości 13,5 m od linii rozgraniczającej z drogą, wprowadzić nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 11,5 m od linii rozgraniczającej z drogą.

Uzasadnienie: Na przedmiotowej działce trwa aktualnie inwestycja -budowa budynku mieszkalnego w zabudowie szeregowej -dla którego uzyskano decyzję o pozwoleniu na budowę znak B. 6740.00285.2018 z dnia 8.06.2018 r., wydaną przez Starostę Kołobrzegskiego. Zatwierdzony projekt zakłada budowę budynku ze ścianą frontową umiejscowioną, zgodnie z obowiązującym planem miejscowym, w odległości zaledwie 5 m od linii rozgraniczającej z drogą. Jako inwestorzy planujemy wprowadzić zmianę do projektu polegającą na cofnięciu ściany frontowej budynku (dotyczy części garażowej) w głąb działki, jednak z jej ostatecznym wysunięciem o 2 m przed planowanym umiejscowieniem obowiązującej linii zabudowy w nowym planie miejscowym.

rozstrzygnięcie: uwaga w części nieuwzględniona;

uzasadnienie: w zakresie zmiany rodzaju linii zabudowy z obowiązującej na nieprzekraczalną – w planie obowiązującym dla tego obszaru jest ustalona linia obowiązująca, co jest zasadne przy dopuszczeniu lokalizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w formie szeregowej -pozwala to kształtować ład przestrzenny. Projekt planu utrzymuje rodzaj linii zabudowy.

37. Uwaga wniesiona 27.09.2018 r.:

Dotyczy działki nr 204/23 obręb 17;

treść uwagi: Na podstawie Obwieszczenia Prezydenta Miasta Kołobrzeg o wyłożeniu do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania

przestrzennego części obszaru miast Kołobrzeg „5-Trzebiatowska” znak: UA.6721.5.2011.V z dnia 23.sierpnia 2018 roku, jako właściciele nieruchomości gruntowej zabudowanej oznaczonej jako działka nr ewid. 204/2 z obrębu 17 położonej w Kołobrzegu przy ul. Kolumba 12 stwierdzamy, że dokonane zmiany w projekcie ww. planu zagospodarowania są dla nas wyjątkowo niekorzystne.

W aktualnie obowiązującym planie zagospodarowania przestrzennego uchwalonym Uchwałą Nr XXV/346/08 Rady Miasta Kołobrzeg z dnia 24 października 2008 r. w sprawie: uchwalenia „5-Trzebiatowska” przedmiotowa nieruchomość znajduje się w terenie elementarnym U44, dla którego przeznaczenie podstawowe obejmowało usługi ogólne, usługowe warsztaty samochodowe oraz lokale handlowe o pow. sprzedaży do 200 m². Podczas gdy w projekcie planu przedmiotowa nieruchomość znajduje się w terenie U, P5, dla którego przeznaczenie podstawowe to teren zabudowy usługowej i/lub składów i magazynów. Brak możliwości prowadzenia warsztatu samochodowego czy handlu w lokalu o powierzchni sprzedaży do 200 m² jest znaczącym ograniczeniem w wykorzystaniu naszej nieruchomości i będzie miał poważne konsekwencje finansowe. Kolejną zmianą, która czyni, że nasza nieruchomość straci na wartości są zasady i warunki scalenia i podziału nieruchomości. W aktualnie obowiązującym planie zagospodarowania przestrzennego części obszaru miasta Kołobrzeg „5-Trzebiatowska” możliwe było dokonanie wtórnego podziału istniejących działek na działki budowlane przy założeniu, iż będą one miały powierzchnię minimalną 500 m², co przy powierzchni ponad 1500 m² stwarzało możliwość wydzielenia 3 działek przeznaczonych pod budownictwo. W wyłożonym projekcie planu minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek to aż 2000 m², co oznacza, że nasza nieruchomość nie będzie mogła zostać podzielona. Tym samym prawo do dysponowania przedmiotową działką zostanie ograniczone w sposób znaczny. Dotychczasowe plany dotyczące wydzielenia działek pod domy dla naszych dzieci oraz sprzedaż części nieruchomości zabudowanej budynkiem magazynowym będzie niemożliwe. Na podstawie wskazanych powyżej projektowanych zmian w planie zagospodarowania stwierdzamy, że są one wyjątkowo niekorzystne i wnosimy o pozostawienie przeznaczenia oraz zasad i warunków scalenia zgodnie z aktualnie obowiązującym planem zagospodarowania. Informujemy, że odrzucenie zgłaszanych przez nas uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obszaru miasta Kołobrzeg „5-Trzebiatowska” spowoduje utratę wartości nieruchomości na skutek zmiany planu zagospodarowania i będzie skutkować po naszej stronie roszczeniem w tryb. Art., 36 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym 9tj. Dz.U. z 2017 r., poz. 1073 z późn. zm.).

rozstrzygnięcie: uwaga w części nieuwzględniona;

uzasadnienie: w zakresie możliwości wydzielenia działek budowlanych przeznaczonych na samodzielną zabudowę mieszkaniową. W obowiązującym planie nie było możliwości lokalizowania na tym terenie zabudowy mieszkaniowej.

38. Uwaga wniesiona 1.10.2018 r.:

Dotyczy działek nr 563/1, 563/2 obręb 9;

treść uwagi: Uwagi nie dotyczą rodzaju planowanej Funkcji MPZP „Trzebiatowska”. Poprzednio i obecnie jest to MN (Budownictwo Rodzinne). Natomiast teren ten w przypadku dalszego opóźniania uchwalania planu powinien być już wyłączony gdyż jest on poddany scaleniu i podziałowi (Uchwała nr XXXII/437/13 z 16.05.2013). I te działania powinny być zakończone (minęło już 5 lat). Ze względu na przebieg centralny z sieci nasza działka nr 563/1, na niej planowana jest droga wew.(wzdłuż

sieci). Przez co jest duża utrata terenu. Należy dodatkowo uzupełnić podział na mniejsze działki od strony prawej drogi, oznaczonej MW17 (część działki 563/1 i 564/1). Zgodnie z zasadami scalenia i podziału właściciele nieruchomości powinni otrzymać działki proporcjonalnie, po uwzględnieniu zmniejszenia na drogi dojazdowe wewnętrzne. Wnoszę o zakończenie procedury scalenia i podziału mojej działki i sąsiednich przy założeniach obecnej proporcji planu.

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona;

uzasadnienie: w zakresie wyłączenia tego obszaru z opracowywanej zmiany planu – procedurę scalenia i podziału wskazanych nieruchomości prowadzi w Urzędzie Miasta Kołobrzeg Wydział Gospodarki Nieruchomościami, który zawiesił dalszy przebieg procedury do czasu uchwalenia niniejszej zmiany planu. Uwaga nieuwzględniona również w zakresie wydzielenia kolejnych nieruchomości na północ od drogi KDW. Wrysowane w planie podziały geodezyjne nie są obowiązujące, a jedynie stanowią propozycję dokonania podziału nieruchomości. Dlatego też brak ich wrysowania umożliwia w przyszłości dowolny ich podział przez właścicieli nieruchomości, z zachowaniem odpowiednich proporcji terenu, zgodnie z parametrami określonymi w tekście planu. Uwaga nierozstrzygnięta w zakresie zakończenia rozpoczętej już ww. procedury scalenia i podziału. Uwagi składane do projektu planu odnoszą się wyłącznie do niniejszej procedury planistycznej.

39. Uwaga wniesiona 2.10.2018 r.:

Dotyczy działki nr 103/25 obręb 18;

treść uwagi: W nawiązaniu do projektu planu miejscowego obejmującego dz. nr 103/25, obr.18 zwracam się z wnioskiem o uwzględnienie następujących uwag: 1. Mając na względzie możliwość usytuowania na przedmiotowej działce zabudowę szeregową dwulokalową wnoszę o zmianę liczby miejsc postojowych przypadających na jeden lokal mieszkalny w taki sposób, aby jedno miejsce postojowe przypadało na jeden lokal mieszkalny. 2. Zmianę odległości nieprzekraczalnej linii zabudowy od strony ul. Mazowieckiej z 12 na 8 metrów. 3. Zmianę minimalnej powierzchni działki pod zabudowę szeregową z 250 m² na 200 m² (wymiar planowanego obiektu uniemożliwiają uzyskanie dla jednego segmentu w zabudowie szeregowej powierzchni 250²). 4. Określenie (sprostowanie) minimalnej powierzchni biologicznej na poziomie 30%-bowiem w projekcie planu wpisano, i pow. biologicznie czynna nie większa niż 30%-takie sformułowanie (obecnie) wskazuje na konieczność zabudowania/utwardzenia terenu powierzchniami.

rozstrzygnięcie: uwaga w części nieuwzględniona;

uzasadnienie: w zakresie Ad. 1 (wskaźnik miejsc postojowych pozostaje na poziomie 1,3 miejsca na 1 lokal mieszkalny, co jest zgodne z prowadzoną od lat polityką parkingową), Ad. 2 (zmiana odległości linii zabudowy z 12 m na 8 nie jest możliwa, gdyż w odległości 6 m od dz. 103/25 obręb 18 znajduje się działka drogowa), Ad. 3 (studium dopuszcza wielkość działki nie mniejszą niż 250 m²).;

40. Uwaga wniesiona 2.10.2018 r.:

Dotyczy działek nr 233/4, 233/5 obręb 11;

treść uwagi: W związku z wyłożeniem do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obszaru miasta Kołobrzeg „5-Trzebiatowska” wnoszę następujące uwagi dotyczące działek nr 233/4 i 233/5 obr. 11, położony na narożniku ulic Artyleryjskiej 1 Maja, opisanych w nowym planie

symbolem MW26: 1. Zmniejszenie wskaźnika udziału powierzchni biologicznie czynnej (z 35%) do, „nie mniejszy niż 30% powierzchni działki budowlanej”. (dotyczy to punktu 3 ppt b—dla nowych zapisów6. dla terenu elementarnego MW26) Wniosek motywuję faktem, iż trwa już budowa nowego osiedla mieszkaniowego pt. „Słoneczne tarasy” (na podstawie pozwolenia na budowę na jeden z dwóch już zaprojektowanych budynków. Tym samym posiadamy gotowy projekt zagospodarowania przestrzennego dla tego terenu(w załączeniu). Uwzględnia on jednak zapisy obecnie obowiązującego planu, gdzie wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej wynosi właśnie 30%. W przypadku pozostawienia wskaźnika n poziomie 35% może dojść do konieczności zmiany projektu zagospodarowania-wpłyne to niekorzystnie na obecny spójny projekt. Dodatkowo nadmienimy, że większość mieszkań w budynku jest już zarezerwowana - konieczność zmiany projektu narazi naszych klientów (czyli mieszkańców Kołobrzegu) na wielkie rozczarowanie związane z koniecznością dostosowania się do zwiększenia wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej. 2.Wnosimy o dopuszczenie możliwości wskazania miejsc parkingowych, wliczanych do bilansu wynikającego z zapisów mpzp, wzdłuż odcinków ulicy 1 Maja i/lub ul. Artyleryjskiej, bezpośrednio przylegających do terenu elementarnego MW26. Ewentualna możliwość lokalizacji nowych miejsc parkingowych przy ul. 1 Maja i/lub artyleryjskiej pozytywnie wpłynie na jakość życia mieszkańców osiedla. Pozwoli również na drobne zmiany na terenie naszej działki, dotyczące lokalizacji miejsc parkingowych, które pozytywnie wpłyną na obsługę ruchu wewnątrz osiedla.

rozstrzygnięcie: uwaga w części nieuwzględniona;

uzasadnienie: w zakresie dopuszczenia możliwości bilansowania miejsc parkingowych przy drogach publicznych (Ad. 2). Zachowanie wymaganej liczby miejsc postojowych powinno ograniczać się do granic nieruchomości, do której inwestor ma tytuł prawny, nie zaś do pasów drogowych.

41. Uwaga wniesiona 3.10.2018 r.:

Dotyczy działek nr: 60, 408, 59/4, 59/2, 328 obręb 11, oraz działek nr: 28/77, 28/78, 28/115, 28/116, 28/138, 28/177, 28/178, obręb 16

treść uwagi: W celu ułatwienia odczytania i przeanalizowania proponowanych zmian wskazujemy, że:- zapisy Projektu, które uważamy za konieczne do usunięcia zaznaczyliśmy poniżej poprzez ich wykreślenie, - proponowane uzupełnienia (w tym zapisy mające zastąpić fragmenty wykreślane) wpisane zostały kursywą. Proponowane zmiany zostały naniesione na jednostki redakcyjne zgodnie z systematyką (numeracją jednostek redakcyjnych tekstów) przyjętą w Projekcie MPZP 5 Trzebiatowska. I. §59 MW,U4, działki 60, 408, 59/4, 59/2, obręb 11 § 59. Dla terenu elementarnego oznaczonego na rysunku planu symbolem MW,U4 (*położonego na Wyspie Solnej*) o powierzchni ok. 0,1748 ha ustala się: 1) przeznaczenie: teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, *zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami i/lub teren zabudowy usługowej*; 2) zasady zagospodarowania: a) w zabudowie śródmiejskiej: budynki mieszkalne, mieszkalno-usługowe (usługi nieuciążliwe ~~wyłącznie w parterach budynków oraz usługi gastronomii na ostatniej kondygnacji~~), usługowo - mieszkalne, usługowe, w tym związane z gastronomią i handlem, obiekty i urządzenia sportowo-rekreacyjne, b) dopuszcza się: w zakresie usług handlu powierzchnię *użytkowania usług handlu* nie większą niż 400 m² f) wysokość zabudowy: nie większą niż 22,0 m, z zastrzeżeniem, że dla przebudowy, rozbudowy i nadbudowy istniejącej zabudowy w dniu wejścia w życie niniejszej uchwały w części przekraczającej poziom 22,0 m: do wysokości istniejącej, z dopuszczeniem przebudowy dwunastej kondygnacji ~~na gastronomię i taras; w części nieprzekraczającej poziomu 22,0 m: nie większą niż 22,0 m~~, 5) obsługę komunikacyjną: zgodnie z rysunkiem planu; *teren zlokalizowany na Wyspie Solnej – dopuszcza się*

bilansowanie miejsc do parkowania w liniach rozgraniczających drogi oraz w terenach parkingów i obsługi komunikacji;

II. §62 MW,U7, działka 328, obręb 11 § 62. Dla terenu elementarnego oznaczonego na rysunku planu symbolem MW,U7 (*położonego na Wyspie Solnej*) o powierzchni ok. 0,5074 ha ustala się: 1) przeznaczenie: teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, *zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami i/lub teren zabudowy usługowej*; 2) zasady zagospodarowania: b) dopuszcza się: w zakresie usług handlu powierzchnię *użytkowania usług handlu* nie większą niż 400 m², c) nakazuje się: - utworzenie pierzei ul. Młyńskiej, - realizację dominanty przestrzennej o wysokości nie większej niż ~~20,0 m~~ 24,0 m, w obszarze wskazanym na rysunku planu, g) wskaźnik intensywności zabudowy: - nie większy niż 3,3 5,1 dla działki budowlanej, h) wysokość zabudowy: nie większą niż 16,0 m *dla zabudowy pierzejowej od strony KDG1 zaś dla pozostałej zabudowy 22,0 m*, z zastrzeżeniem pkt 2 lit. c tiret drugie, 5) obsługę komunikacyjną: zgodnie z rysunkiem planu; *nieograniczoną ilością wjazdów z KDD4 oraz przez zjazd istniejący z KDG1; teren zlokalizowany na Wyspie Solnej – dopuszcza się bilansowanie miejsc do parkowania w liniach rozgraniczających drogi oraz w terenach parkingów i obsługi komunikacji;*

III. §120 U29, działki 28/177, 28/178, obręb 16 § 120. Dla terenu elementarnego oznaczonego na rysunku planu symbolem U29 o powierzchni ok. 1,5249 ha ustala się: 2) zasady zagospodarowania: a) budynki usługowe, w tym z zakresu gastronomii i handlu, *dopuszcza się lokalizację stacji benzynowej* c) powierzchnię zabudowy: nie większą niż 30% 40% powierzchni działki budowlanej, d) powierzchnię biologicznie czynną: nie mniejszą niż 30% 10% powierzchni działki budowlanej, IV. §146 U,P3, U,P4, U,P6, U,P7, U,P8, U,P9, U,P10, działki 28/77, 28/78, 28/115, 28/116, 28/138, obręb 16 Teren elementarny KDp11; KDp12; U, P7; U, P8 i U, P9 włączyć do terenu elementarnego MN75 lub wprowadzić dla tych terenów zapisy identyczne jak dla MN75.

rozstrzygnięcie: uwaga w części nieuwzględniona;

uzasadnienie: w zakresie w zakresie Ad. 1 – potrzeby doprecyzowania, iż nieruchomość położona jest na Wyspie Solnej, doprecyzowania zapisów odnośnie miejsc postojowych – są one opisane w przepisach ogólnych, w zakresie Ad. 2 – dopuszczenia dominanty, zwiększenia wysokości i wskaźnika intensywności zabudowy nie większego niż 4,2 – wynikało to z opinii konserwatora zabytków, który wskazuje na ochronę strefy ekspozycji katedry, dla tergo terenu wskazano ostatecznie wysokość 18,0 m, – potrzeby doprecyzowania, iż nieruchomość położona jest na Wyspie Solnej, doprecyzowania zapisów odnośnie miejsc postojowych – są one opisane w przepisach ogólnych, w zakresie Ad. 4 – dopuszczenia zabudowy mieszkaniowej, ze względu na lokalizację nieruchomości w granicach strefy ochrony sanitarnej od cmentarza – 50 m, w której nie dopuszcza się lokalizacji zabudowy mieszkaniowej.

42. Uwaga wniesiona 3.10.2018 r.:

Dotyczy działki nr 205/15 obręb 17;

treść uwagi: W związku z wyłożeniem do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obszaru miasta Kołobrzeg „5-Trzebiatowska” wnoszę następujące uwagi dotyczące działki nr 205/15, obr.17, położonej przy ul. Kolumba, opisanej w nowym planie symbolem MW, U12: 1. Wnosimy o dopuszczenie możliwości wskazania części miejsc parkingowych, wliczanych do bilansu wynikającego z zapisów mpzp, również na sąsiednim terenie elementarnym opisanym jako MW38. Ewentualna możliwość zapewnienia lokalizacji części miejsc parkingowych nie tylko na działce 205/15, ale również na terenie elementarnym opisanym jako MW 38, pozwoli na bardziej elastyczne i logiczne rozmieszczenie

parkingów na przyszłym osiedlu jakie może powstać na tym terenie. Są to obszary bezpośrednio sąsiadujące ze sobą. Działka 205/15 (znajdująca się w zespole elementarnym MW, U12) oraz zespół działek o numerach od 205/17 do 205/26 (opisanych jako MW 38) będą należeć do jednego właściciela. Dlatego wskazane jest aby można było kwestie parkingowe rozpatrywać łącznie, dla obu obszarów,

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona;

uzasadnienie: w zakresie bilansowania wymaganej liczby miejsc postojowych na sąsiednich terenach elementarnych. Zachowanie wymaganej liczby miejsc postojowych powinno ograniczać się do granic nieruchomości, do której inwestor ma tytuł prawny, w granicach jednego terenu elementarnego.

43. Uwaga wniesiona 3.10.2018 r.:

Dotyczy działek nr: 208/4, 208/7, 208/8, 6/2, 6/3, 7/3 obręb 17;

treść uwagi: 1. Obszar MW 37. Oś widokowa i linie zabudowy. Jako właścicielka działek o numerach 208/4, 208/7, 208/ i 6/2 położonych w obszarze oznaczonym w projekcie MPZP symbolem MW 37 wyrażam sprzeciw przeciwko wprowadzeniu nieprzekraczalnych linii zabudowy wzdłuż planowanej osi widokowej PN-PD w przedłużeniu ulicy Witkowiec. Proponowane nieprzekraczalne linie zabudowy są wyznaczone jedynie na obszarze moich działek i nie mają kontynuacji na sąsiadującej od północy działce nr 6/1. Przerwanie ciągłości nieprzekraczalnych linii zabudowy mających chronić widok w osi widokowej jest niezgodne z zasadami logiki i urbanistyki. Jest to ewidentnie działanie na korzyść właściciela działki 6/1, a na moją niekorzyść. Wnoszę o likwidację tych nieprzekraczalnych linii zabudowy, a początek osi widokowej przenieść na północną stronę małej obwodnicy miasta, gdzie ciągłość linii zabudowy jest już zapewniona. 2. Obszar MW 37. Wprowadzenie dodatkowo poza MW, funkcji usług biurowych. W związku z brakiem funkcji usług biurowych jako dopuszczalnych w obszarze MW 37 wnoszę o wprowadzenie w tym obszarze, poza budownictwem mieszkaniowym wielorodzinnym, także możliwość realizacji wolnostojących budynków o funkcji biurowej o wysokości do 4 kondygnacji. 3. Obszar MW 37. W związku z brakiem w najbliższej okolicy terenów przeznaczonych na szeroko pojęte usługi rekreacji i atrakcji turystycznych, wnoszę o wprowadzenie w tym obszarze poza MW, także możliwość lokalizacji usług rekreacji, wolnostojących budynków przeznaczonych na atrakcje turystyczne o wysokości do 15 m.n.p.t. i park rozrywki.

rozstrzygnięcie: uwaga w części nieuwzględniona;

uzasadnienie: w zakresie rezygnacji z nieprzekraczalnych linii zabudowy na przebiegu osi widokowej. Oś widokowa, wraz z liniami zabudowy, jest wyznaczona również w obowiązującym planie. Przebieg osi dodatkowo wskazuje Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, którego ustaleń plan nie może naruszać. Dlatego nie jest możliwe na tym etapie procedury dowolne przenoszenie zatwierdzonego przez konserwatora zabytków przebiegu osi widokowej, a przez to zupełne usunięcie nieprzekraczalnych linii zabudowy.

44. Uwaga wniesiona 3.10.2018 r.:

Dotyczy działki nr 38/9 obręb 17;

treść uwagi: Na podstawie Obwieszczenia Prezydenta Miasta Kołobrzeg o wyłożeniu do publicznego wglądu projektu planu zagospodarowania przestrzennego części obszaru miasta Kołobrzeg „5-Trzebiatowska” znak: UA.6721.5.2011.V z dnia

23 sierpnia 2018 roku, jako współwłaściciele nieruchomości gruntowej oznaczonej jako działka nr ewid. 38/9 z obrębu 17 położonej w Kołobrzegu wnosimy poniższe uwagi. W Aktualnie obowiązującym planie zagospodarowania przestrzennego uchwalonym Uchwałą Nr XXV/346/08 Rady Miasta Kołobrzeg z dnia 24 października 2008 r. w sprawie: uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obszaru miasta Kołobrzeg „5-Trzebiatowska” przedmiotowa nieruchomość znajduje się w granicach terenów elementarnych: MN27, U33, Uz2. Zgodnie z §15 ust. 22 pkt. 1 Uchwały Nr XXV/346/08 Rady Miasta Kołobrzeg dnia 24 października 2008 r. w sprawie: uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obszaru miasta Kołobrzeg „5-Trzebiatowska” dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonych symbolem MN27 przeznaczenie podstawowe tj. zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca uzupełniono o pkt 2 tj. przeznaczenie uzupełniające, które dopuszcza działalność usługową lub gospodarczą o powierzchni całkowitej nieprzekraczającej 30% powierzchni całkowitej budynku zgodnie z ustawą Prawo Budowlane. Dojazd do terenu elementarnego MN27 zapewniony jest poprzez drogi : KDD44, KDL9 oraz drogi wewnętrzne. Należy zwrócić uwagę na szczególną funkcję drogi KDL9, która w połączeniu z drogą KX10 nie tylko zapewniała obsługę komunikacyjną dla omawianego terenu stanowiąc dojazd do obwodnicy Kołobrzegu, ale także oddzielała go od terenu U33 przeznaczonego na usługi obejmujące m.in. handel o powierzchni sprzedaży do 1900m². W projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obszaru miasta Kołobrzeg „5- Trzebiatowska” znak: UA.6721.5.2011.V z dnia 23 sierpnia 2018 roku przedmiotowa część działki znajduje się w granicach terenu elementarnego MN61, w którym zrezygnowano z przeznaczenia uzupełniającego , które dopuszcza działalność usługową lub gospodarczą o powierzchni całkowitej nieprzekraczającej 30% powierzchni całkowitej budynku, a także zrezygnowano z drogi KDL9, przez co utrudniono dojazd do planowanych działek budowlanych i dojazd do obwodnicy Kołobrzegu oraz niebezpiecznie przybliżono je do terenu U19 przeznaczonego na usługi wśród których często występuje bardzo duże natężenie hałasu (warsztaty samochodowe, myjnie samochodowe, stacje paliw, itp.). W związku z powyższym wnioskujemy o: dodanie przeznaczenia uzupełniającego pod działalność usługową bądź gospodarczą o powierzchni całkowitej nieprzekraczającej 30% powierzchni całkowitej budynku; dodanie do zasad zagospodarowania budynków mieszkalnych w zabudowie szeregowej: przywrócenie drogi KDL9 i drogi KX10. Nieruchomość stanowiąca działkę nr 38/9 z obrębu 17 w aktualnie obowiązującym planie zagospodarowania przestrzennego uchwalonym Uchwałą Nr XXV/346/08 Rady Miasta Kołobrzeg z dnia 24 października 2008 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obszaru miasta Kołobrzeg „5-Trzebiatowska” znajduje się także w granicach terenu elementarnego U33, dla którego przeznaczenie podstawowe obejmuje: usługi ogólne, handel o powierzchni sprzedaży do 1900 m², gastronomię, wystawiennictwo, rozrywkę itp., zaś przeznaczenie uzupełniające dopuszcza: usługi kultury oraz usługi biurowo-administracyjne. W projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru miasta Kołobrzeg „5- Trzebiatowska” znak: UA.6721.5.2011.V z dnia 23 sierpnia 2018 roku przedmiotowa część działki znajduje się w granicach terenu elementarnego U19, w którym zrezygnowano z przeznaczenia uzupełniającego, które dopuszcza usługi kultury oraz usługi biurowo-administracyjne, a które to są bardzo mile widziane na spokojnym osiedlu domów □ jednorodzinnych. Zaznaczyć należy, że usługi tak nie będą emitować nadmiernego hałasu, ale także będą dużym udogodnieniem dla mieszkańców osiedla Radzikowo i przyległych do Kołobrzegu miejscowości. Poza tym usługi kultury w części miasta w ogóle nie występują więc mogłoby to przyczynić się do wielu inicjatyw lokalnych przedsiębiorców oraz utworzenia nowych miejsc pracy. W związku z powyższym wnioskujemy o: dodanie przeznaczenia uzupełniającego,

które dopuszcza usługi kultury oraz biurowo-administracyjne. Przedmiotowa nieruchomość zgodnie z Uchwałą Nr XXV/346/08 Rady Miasta Kołobrzeg z dnia 24 października 2008 r. w sprawie: uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obszaru Miasta Kołobrzeg „5-Trzebiatowska” znajduje się także w terenie elementarnym Uz2, w którym zgodnie z §21 ust. 1 w przeznaczeniu podstawowym dopuszczono lokalizację usług zdrowia, zaś w ust. 2 przeznaczenie to uzupełniono o lokalizację apteki. Maksymalna wysokość budynku określona została jako 12,5 m zaś zasady i warunki scalenia i podziału nieruchomości dopuszczają minimalną powierzchnię działki wynoszącą 1500 m². W projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru miasta Kołobrzeg „5-Trzebiatowska” znak: UA.6721.5.2011.V z dnia 23 sierpnia 2018 roku przedmiotowa część działki znajduje się w granicach terenu elementarnego Uz4, w którym zrezygnowano z przeznaczenia uzupełniającego, dopuszczającego lokalizację apteki. Ponadto zmniejszona została maksymalna wysokość zabudowy do 12 m i zwiększona powierzchnia działek po podziale, która powinna wynosić minimum 2000m². W związku z powyższym wnioskujemy o: dodanie przeznaczenia uzupełniającego, które dopuszcza lokalizację apteki; zwiększenie wysokości zabudowy do 12,5; możliwość dokonywania oddziałów dla działek o powierzchni minimalnej 1500 m². Na podstawie wskazanych powyżej projektowanych zmian w planie zagospodarowania stwierdzamy, że są one dla nas niekorzystne dlatego wnioskujemy o uwzględnienie naszych uwag w całości. Informujemy, że odrzucenie zgłaszanych przez nas uwag w zakresie ustaleń dla nieruchomości na skutek zmiany planu zagospodarowania przestrzennego części obszaru miasta Kołobrzeg „5-Trzebiatowska” spowoduje utratę wartości nieruchomości na skutek zmiany planu i zagospodarowania i będzie skutkować po naszej stronie roszczeniem w trybie art. 36 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2002 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz.U. z 2017 r., poz. 1073 z późn. zm.)

rozstrzygnięcie: uwaga w części nieuwzględniona;

uzasadnienie: w zakresie zapewnienia dostępu do drogi będącej obwodnicą poprzez ciąg oznaczony w obowiązującym planie jako KX10. W obowiązującym planie działka ta również nie posiadała innego dostępu do ul. Europejskiej niż przez zjazd z Ronda Borowinowego, a przywoływana droga KX10 stanowi ciąg pieszy, bez możliwości wprowadzenia ruchu samochodowego.

45. Uwaga wniesiona 8.10.2018 r. (uwaga wniesiona po terminie):

Dotyczy działek nr: 325/2, 325/3, 325/4, 325/5, 325/6 obręb 11;

treść uwagi: I. Wnoszę o uzupełnienie postanowień graficznych i tekstowych projektu planu o wprowadzenia wydzielania „A” wewnątrz jednostki urbanistycznej MW10 tożsamej z granicami nieruchomości wnioskodawcy tj. na obszarze działek 325/2, 325/3, 325/4, 325/5, 325/6, obr. 11 przy ul. Młyńskiej 9 w Kołobrzegu i wprowadzenie osobnych zasad zagospodarowania dla tego wydzielania, które są związane z respektowaniem faktu obecnego zagospodarowania nieruchomości. „Na obszarze wydzielania, „A” zlokalizowany jest istniejący obiekt handlowo-usługowy. Dopuszcza się jego modernizację z zachowaniem obecnych parametrów zagospodarowania bez obowiązku dostosowania do postanowień planu”. II. Wnoszę o dodanie w par. 21 ust. 3 „Postanowienia niniejszego paragrafu nie dotyczą wydzielania „A” na obszarze MW10”. Lub „Na obszarze wydzielania „A” na terenie MW10 dopuszcza się dalszą lokalizację wzniesionego pylonu reklamowego oraz dalszą lokalizację reklam wbudowanych, związanych z działalnością usługową prowadzoną na terenie”. III. Wnioskodawca wnosi o wykreślenie ograniczenia wielkości powierzchni obiektów handlowych do 400m². W tym celu wnioskodawca zapowiada podjęcie przewidzianych we właściwych przepisach kroków zmierzających do zmiany granicy

strefy „B” i zaliczenie terenu Kaufland do strefy „C”. Jest to całkowicie uzasadnione rodzajem zabudowy i zagospodarowania terenu, który jest jak najbardziej zbliżony do okolicznych obiektów głównie usługowych i handlowych na dawnych terenach przemysłowych.

rozstrzygnięcie: uwaga w części nieuwzględniona;

uzasadnienie: w zakresie wykreślenia ograniczenia powierzchni obiektów handlowych do 400 m². Teren elementarny na dzień dzisiejszy znajduje się w strefie „B” ochrony uzdrowskiej i na mocy ustawy z dnia 28 lipca 2005 r. o lecznictwie uzdrowskim, uzdrowskach i obszarach ochrony uzdrowskiej oraz o gminach uzdrowskich oraz Uchwały Nr XL/526/13 Rady Miasta Kołobrzeg z dnia 26 listopada 2013 r. w sprawie uchwalenia Statutu Uzdrowska Kołobrzeg, zmieniona w marcu 2015 dla terenów położonych w trefie „B” ochrony uzdrowskiej obowiązują ograniczenia powierzchni handlu.

46. Uwaga wniesiona 12.10.2018 r. (uwaga wniesiona po terminie):

Dotyczy działki nr 12/1 obręb 18;

treść uwagi: 1) Proszę o ustanowienie linii rozgraniczającej teren o oznaczeniu „MW31” w stosunku do drogi o oznaczeniu „KDW19” na odległość 4m, analogicznie do ustanowionej już linii rozgraniczającej sąsiedni teren o oznaczeniu „MW24” w stosunku do drogi o oznaczeniu „KDW 19”; 2) Proszę o ustanowienie wysokości zabudowy (punkt 2) f.) w max. Wartości 16,95 m; 3) Proszę o zwiększenie wskaźnika intensywności zabudowy (pkt. 2 e) do wartości nie większej niż 2,8 (zamiast obecnego 24) a to ze względu na prawdopodobieństwo konieczności zaprojektowania i wykonania 2 kondygnacji garaży podziemnych. 4) Proszę o korektę ilości miejsc do parkowania na 0.9 do miejsca na 1 st. mieszkania.

rozstrzygnięcie: uwaga w części nieuwzględniona;

uzasadnienie: w zakresie Ad. 4 - zmiany wskaźnika miejsc postojowych, co jest zgodne z prowadzoną od lat polityką parkingową. Jest to teren dotychczas niezabudowany, dlatego też nic nie ogranicza możliwości sytuowania miejsc postojowych w obrębie nieruchomości.

47. Uwaga wniesiona 4.12.2018 r. (uwaga wniesiona po terminie):

Dotyczy działek nr: 428, 429, 430, 431, 432, 433, 55/14, 136/1 i 136/2 obręb 11;

treść uwagi: Wnoszone uwagi w naszej ocenie mają przyczynić się do zwiększenia spójności dopuszczalnej projektowanej zabudowy, przy jednoczesnym podniesieniu efektywności zagospodarowania terenu objętego planem. (Uwagi opracowaniu dopisano kursywą lub wykreślono) §25 MW7, działki od 428 do 433, 55/14, obręb 11 1) przeznaczenie: teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej; *zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami*; c) nakazuje się: - *realizację dominanty przestrzennej o wysokości nie większej niż 26,4 m, w obszarze wskazanym na rysunku planu w tym w południowej części terenu elementarnego na powierzchni nie większej niż 85% powierzchni rzutu pierwszej kondygnacji nadziemnej* j) wysokość zabudowy: nie większą niż 22,0 m, *dopuszcza się lokalne przewyższenie projektowanych budynków do wysokości 26,4 przy czym powierzchnia całkowita obrysu kondygnacji przewyższenia nie może być większa niż 85% powierzchni całkowitej obrysu kondygnacji znajdującej się bezpośrednio poniżej 22m* § 129. Dla terenu elementarnego oznaczonego na rysunku planu symbolem Uo2 o powierzchni ok. 0,1008 ha ustala się: 1) przeznaczenie: teren zabudowy usług oświaty

z dopuszczeniem funkcji mieszkalnej wielorodzinnej; 2) zasady zagospodarowania:
a) budynki biblioteki, placówki oświatowo-wychowawczej, placówki artystycznej,
budynki mieszkalne wielorodzinne z usługami

rozstrzygnięcie: uwaga w części nieuwzględniona;

uzasadnienie: uwaga nieuwzględniona w zakresie dopuszczenia zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami na terenie Uo2 – na tym obszarze znajduje się szkoła I LO im. Mikołaja Kopernika w Kołobrzegu wraz z nowym stadionem lekkoatletycznym, dodatkowo budynek szkoły wraz z terenem wokół znajduje się w rejestrze zabytków. Nie uwzględniono również zapisów odnośnie wysokości dla terenu MW7, w tym lokalizacji dominant – warunkiem uzgodnienia projektu planu przez konserwatora zabytków było przywrócenie na tym obszarze ustaleń odnośnie wysokości z obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (ze względu na ochronę ekspozycji katedry).

48. Uwaga wniesiona 22.01.2019 r. (uwaga wniesiona po terminie):

Dotyczy działek nr: 144/10, 144/7, 144/12, 144/11, 143, 142 obręb 10;

treść uwagi: Planowane zamierzenie inwestycyjne, budowa zespołu budynków mieszkalno-usługowych z garażami podziemnymi, zagospodarowaniem terenu oraz infrastrukturą techniczną, mieści się na działkach nr 144/10, 144/7, 144/12, 144/11, 143, 142 obręb ewidencyjny 10 – Kołobrzeg, przy ul. Jedności Narodowej/Solnej w Kołobrzegu i będzie polegało na budowie zespołu budynków mieszkalno-usługowych o prostej, nowoczesnej formie. Planowana wysokość budynków to 12 kondygnacji nadziemnych (ok. 45 m wysokości) z dachem płaskim, z możliwością lokalizacji dominanty wysokościowej – budynku wysokiego ok. 30 kondygnacyjnego (110 m wysokości) oraz kondygnacje garażowe na poziomie -1, -2, -3. Budynki przewiduje się do zrealizowania jako korytarzowe z ekspozycją mieszkań i usług w kierunku północnym, południowym, wschodnim i zachodnim a układ zabudowy w maksymalnym stopniu wykorzystujący naturalne walory działki.

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona;

uzasadnienie: Dla ww. terenów obowiązujące studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego dopuszcza wysokość nie większą niż 22 m od poziomu terenu, dodatkowo od grudnia 2017 r. dla tej części miasta obowiązuje strefa ochronna od terenu zamkniętego, w której nowopowstała zabudowa nie może przekraczać 30 m n. p. m. Projekt planu nie może naruszać ustaleń zawartych w studium, dodatkowo w wyniku uzyskiwania opinii i uzgodnień na wniosek organu wprowadziliśmy ww. ograniczenie wysokości od strefy zamkniętej. Teren ten znajduje się również w strefie ochrony konserwatorskiej, w której konserwator uzgodnił zabudowę nie wyższą niż 16,0 m nad poziomem terenu.

49. Uwaga wniesiona 4.02.2019 r. (uwaga wniesiona po terminie):

Dotyczy działek nr: 82/2, 82/5 obręb 18;

treść uwagi: Treść uwagi odnosi się do zapisów planu: Wnioskuje się o sprecyzowanie, czy ograniczenie powierzchni sprzedaży dotyczy pojedynczego obiektu usług (budynku) czy łącznej sumy powierzchni sprzedaży na działce budowlanej/terenie objętym inwestycją, Wnioskuje się o powierzchnię zabudowy nie większą niż 40% powierzchni działki budowlanej (uzasadnienie – większa dopuszczalna powierzchnia zabudowy zwiększyłaby ekonomikę wykorzystania terenu), Powierzchnia biologicznie czynna – nie mniejszą niż 20% powierzchni działki

budowlanej (uzasadnienie – ze względu na charakter zabudowy, konieczne będą duże powierzchnie komunikacji i parkingów, zmniejszenie minimalnej powierzchni biologicznie czynnej zwiększyłoby ekonomikę wykorzystania terenu), Wskaźnik intensywności zabudowy – minimalny – 0,1 dla działki budowlanej (uzasadnienie – istniejący zapis wymusza zabudowę min. dwukondygnacyjną, co w większości inwestycji wielkopowierzchniowych o charakterze handlowym jest niekorzystne pod względem ekonomicznym), W zakresie warunków scalania i podziału działek nakaz scalenia działek nr 82/2 i 85/2 położonych na terenie U17, - dopuszcza się wtórny podział działki powstałej ze scalenia działek nr 82/2 i 85/2 położonych na terenie U17 (uzasadnienie – nie ma uzasadnienia, a wręcz jest niekorzystny dla inwestycji, nakaz podziału działek nr 82/2 i 82/5 po ich scaleniu, jeżeli inwestycja będzie realizowana przez jednego właściciela/właścicieli na całym terenie powstałym po scaleniu działek), W §15 pkt 2 dopisać lit. a) dla terenu U17 – zezwala się na relokację istniejących zjazdów z ulicy Toruńskiej na zasadach i za zgodą zarządcy drogi, - zezwala się na obsługę terenu na zasadzie prawo skrętu z ulicy KDG (od strony południowej terenu U17 wg załącznika graficznego) (uzasadnienie- dla obsługi komunikacyjnej, zapewnienia ewakuacji i możliwości przeprowadzenia dróg pożarowych dla tak dużego terenu inwestycji wydają się niezbędne przynajmniej dwa połączenia komunikacyjne z systemem dróg publicznych, relokacja istniejącego zjazdu z ulicy Toruńskiej może okazać się niezbędna z powyższych przyczyn) W punkcie 3) dot. miejsc postojowych wnioskuje się o dodatkowy zapis: - dla obiektów handlowych – minimum 3 miejsca do parkowania na 100m² powierzchni sprzedaży w obiekcie (uzasadnienie – dla obiektów handlowych kluczowym wyznacznikiem ilości miejsc postojowych jest powierzchnia sprzedaży, która przekłada się na ilość klientów; obecny, ogólny zapis w projekcie planu odnosi się do powierzchni użytkowej obiektów usługowych, co w przypadku części obiektów handlowych może prowadzić do konieczności wykonania nadmiernej ilości miejsc postojowych), Dodatkowo wnioskuje się o zapisy w planie miejscowym dotyczące możliwości adaptacji, zmiany sposobu użytkowania, przebudowy i rozbudowy istniejącego na terenie działki nr 82/2 budynku. Budynek ten nie jest zgodny z ustaleniami planu w zakresie nieprzekraczalnej linii zabudowy.

rozstrzygnięcie: uwaga w części nieuwzględniona;

uzasadnienie: w zakresie proponowanej liczby miejsc postojowych – odniesiono się nie do powierzchni sprzedaży, a powierzchni użytkowania usług handlu, w zakresie zmniejszenia powierzchni biologicznie czynnej – teren ten jest jeszcze niezagospodarowany, miasto Kołobrzeg jako miasto uzdrowisko powinno zachować możliwie wysokie wskaźniki powierzchni biologicznie czynnej; ograniczenie handlu do 2000m² powierzchni sprzedaży wynika z przepisów odrębnych i nie ma potrzeby doprecyzowania zapisów planu w tym zakresie.