

Projekt

**UCHWAŁA NR
RADY MIASTA KOŁOBRZEG**

z dnia 2017 r.

**w sprawie przystąpienia do sporządzania
miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
części obszaru miasta Kołobrzeg "Ekopark Wschodni"
oraz terenu działek nr 151, 162/11 i części działki nr 136 w obrębie 4**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t. j. Dz. U. z 2017 r., poz. 1875) oraz art. 14 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2017 r., poz. 1073) **uchwała się, co następuje:**

§ 1. Przystępuje się do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obszaru miasta Kołobrzeg „Ekopark Wschodni” oraz terenu działek nr 151, 162/11 i części działki nr 136 w obrębie 4.

§ 2. Integralną częścią niniejszej uchwały są załączniki graficzne przedstawiające granice obszaru i terenu objętych sporządzaniem planu miejscowego.

§ 3. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Kołobrzeg.

§ 4. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

4
N

Załącznik nr 1
do uchwały Nr
Rady Miasta Kołobrzeg
z dnia

SKALA 1:10 000



GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO
SPORZĄDZANIEM PLANU MIEJSCOWEGO



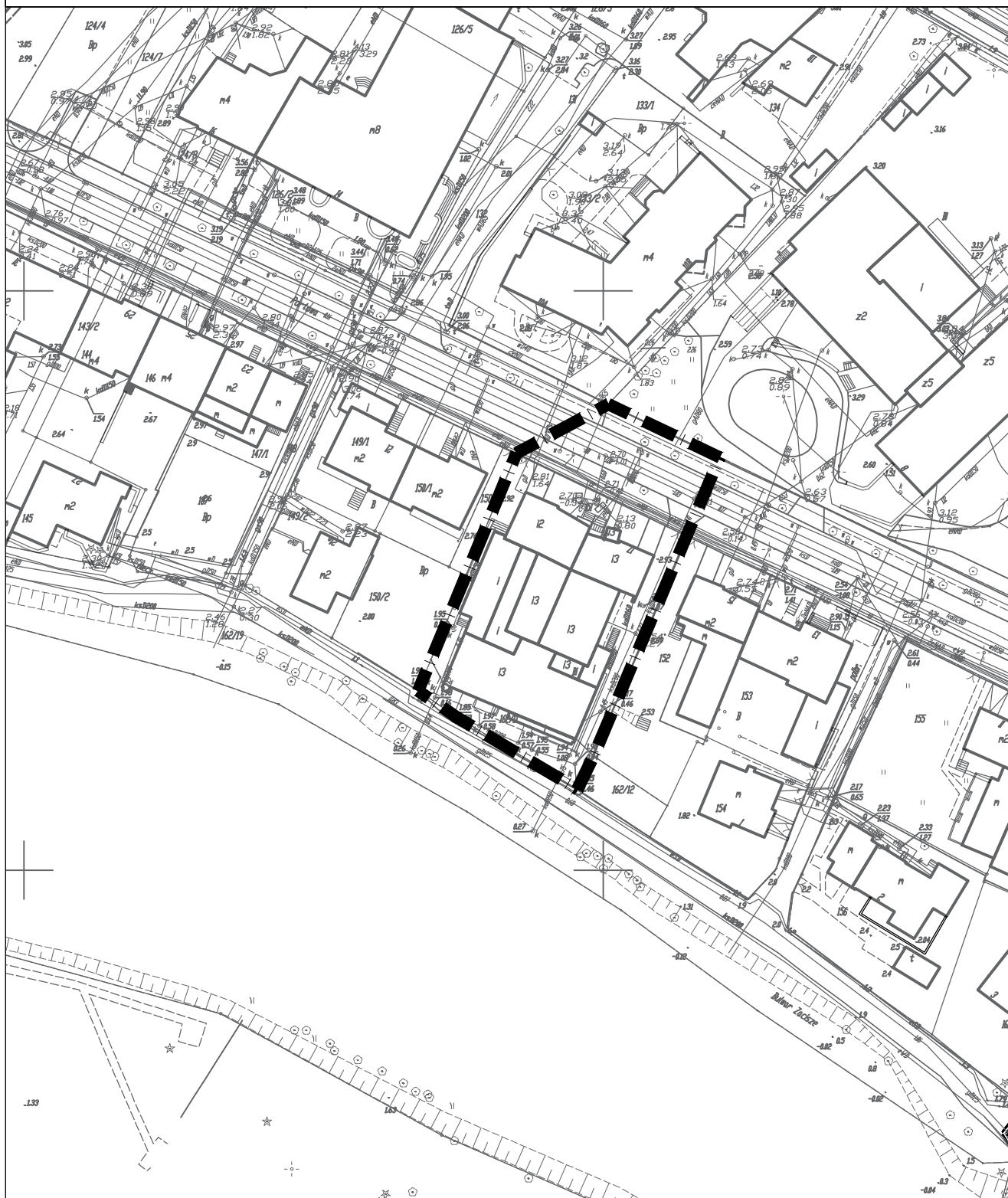


Załącznik nr 2
do uchwały Nr
Rady Miasta Kołobrzeg
z dnia

SKALA 1:1000



GRANICA TERENU OBJĘTEGO
SPORZĄDZANIEM PLANU MIEJSCOWEGO



Uzasadnienie

Zgodnie z art. 38b ustawy z dnia 28 lipca 2005 r. o lecznictwie uzdrowiskowym, uzdrowiskach i obszarach ochrony uzdrowiskowej oraz o gminach uzdrowiskowych (t.j. Dz. U. z 2017 r., poz. 1056), gmina, która na podstawie decyzji ministra właściwego do spraw zdrowia uzyska potwierdzenie możliwości prowadzenia lecznictwa uzdrowiskowego na swoim obszarze, sporządza i uchwała miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla strefy „A” ochrony uzdrowiskowej. Gmina Miasto Kołobrzeg podejmując uchwałę o sporządzaniu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wypełnia zatem ustawowy obowiązek. Zasięg przestrzenny planu obejmuje wszystkie tereny znajdujące się w strefie „A” ochrony uzdrowiskowej, które nie są jeszcze objęte miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego. Na zaledwie niewielkiej części obszaru obowiązuje Uchwała Nr XXXII/304/96 Rady Miejskiej w Kołobrzegu z dnia 17 czerwca 1996 r. w sprawie uchwalenia planu zagospodarowania przestrzennego osiedla „Podczele II”. Zakres przestrzenny niniejszej uchwały objął również te tereny ze względu na podział działek ewidencyjnych (obowiązujący plan dzielił działki w sposób utrudniający ich późniejsze zagospodarowanie i klasyfikację) oraz niekompletność i niezgodność zapisów obowiązującego planu z aktualnymi wytycznymi odnośnie sporządzania planów miejscowych, standardami i zakresem ustaleń jakie plan powinien obejmować.

Dotychczas opracowanie projektu planu miejscowego było wstrzymywane, ze względu na trwające prace nad waloryzacją przyrodniczą miasta Kołobrzeg oraz dokonywanymi zmianami w zakresie przestrzennym użytku ekologicznego „Ekopark Wschodni”, który obejmuje większość terenu objętego niniejszą uchwałą. W dniu 13 września 2017 r. Rada Miasta Kołobrzeg podjęła Uchwałę Nr XXXV/529/17 zmieniającą uchwałę w sprawie uznania za użytek ekologiczny „Ekopark Wschodni” terenów leżących we wschodniej części Kołobrzegu, co dało podstawę przystąpienia do uruchomienia procedury sporządzania planu miejscowego.

Zatem z uwagi na powyższe, stwierdzono, że w zakresie wskazanych obszarów ustalenie planu miejscowego ma szansę na szybkie i pozytywne rozstrzygnięcie. Zakres tego planu bowiem nie będzie naruszał ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Kołobrzeg, nie dotyczy terenów konfliktowych pod względem przepisów prawa i nie budzi konfliktów społecznych.

Ocena

1. Cel wprowadzenia:

Niniejsza uchwała ma na celu umożliwienie rozpoczęcia opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obszaru miasta Kołobrzeg „Ekopark Wschodni” oraz dla działek nr 151, 162/11 i części działki nr 136 w obrębie 4, pozwalającego na doprowadzenie zgodności z obecnie obowiązującymi przepisami prawa.

2. Zakres regulacji:

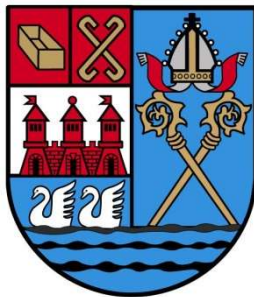
Niniejsza uchwała dotyczy zakresu przestrzennego obszaru i terenu przedstawionych na załącznikach graficznych do uchwały.

3. Konsultacje społeczne:

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

4. Skutki:

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



**ANALIZA ZASADNOŚCI PRZYSTĄPIENIA
DO SPORZĄDZANIA
MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
CZĘŚCI OBSZARU MIASTA KOŁOBRZEG „EKOPARK WSCHODNI”
ORAZ TERENU DZIAŁEK NR 151, 162/11 i CZĘŚCI DZIAŁKI NR 136 W OBRĘBIE 4
ORAZ
STOPNIA ZGODNOŚCI PRZEWIDYWANYCH ROZWIĄZAŃ
Z USTALENIAMI STUDIUM UWARUNKOWAŃ
I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
MIASTA KOŁOBRZEG**

Wykonał:

Prezydent Miasta Kołobrzeg

Opracowała:

Inspektor ds. urbanistyki i architektury
mgr inż. Monika Strzelczyk

1. Podstawa wykonania analizy:

Analiza została wykonana w związku z art. 14 ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2017 r., poz. 1073), który wskazuje wójtowi, burmistrzowi albo prezydentowi miasta wykonanie przed podjęciem uchwały o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, zwanego dalej "planem miejscowym", analiz dotyczących zasadności przystąpienia do sporządzenia planu i stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami studium, przygotowanie materiałów geodezyjnych do opracowania planu miejscowego oraz ustalenie niezbędnego zakresu prac planistycznych.

2. Przedmiot analizy:

Przedmiotem analizy jest określenie zasadności przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obszaru miasta Kołobrzeg „Ekopark Wschodni” oraz terenu działek nr 151, 162/11 i części działki nr 136 w obrębie 4, oraz stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami studium.

3. Stan formalno-prawny:

Zgodnie z art. 38b ustawy z dnia 28 lipca 2005 r. o lecznictwie uzdrowiskowym, uzdrowiskach i obszarach ochrony uzdrowiskowej oraz o gminach uzdrowiskowych (t. j. Dz. U. z 2017 r. poz. 1056), gmina, która na podstawie decyzji ministra właściwego do spraw zdrowia uzyska potwierdzenie możliwości prowadzenia lecznictwa uzdrowiskowego na swoim obszarze, sporządza i uchwała miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla strefy „A” ochrony uzdrowiskowej. Gmina Miasto Kołobrzeg podejmując uchwałę o sporządzaniu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wypełnia zatem ustawowy obowiązek. Zasięgiem przestrzennym projektu uchwały inicjującej powinny być objęte wszystkie tereny znajdujące się w strefie „A” ochrony uzdrowiskowej, dla których nie obowiązuje jeszcze miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego. Dotychczas opracowanie projektu planu miejscowego było wstrzymywane, ze względu na trwające prace nad waloryzacją przyrodniczą miasta Kołobrzeg oraz dokonywanymi zmianami w zakresie przestrzennym użytku ekologicznego „Ekopark Wschodni”. W dniu 13 września 2017 r. Rada Miasta Kołobrzeg podjęła Uchwałę Nr XXXV/529/17 zmieniającą uchwałę w sprawie uznania za użytek ekologiczny „Ekopark Wschodni” terenów leżących we wschodniej części Kołobrzegu, co daje podstawę przystąpienia do sporządzania planu miejscowego.

Dla niewielkiej części obszaru wskazanego do objęcia opracowaniem planu miejscowego obowiązuje Uchwała Nr XXXII/304/96 Rady Miejskiej w Kołobrzegu z dnia 17 czerwca 1996 r. w sprawie uchwalenia planu zagospodarowania przestrzennego osiedla „Podczele II”. Zakres przestrzenny uchwały inicjującej powinien objąć również te tereny ze względu na podział działek ewidencyjnych (obowiązujący plan dzieli działki w sposób utrudniający ich zagospodarowanie i klasyfikację) oraz niekompletność i niezgodność zapisów obowiązującego planu z aktualnymi wytycznymi odnośnie sporządzania planów miejscowych, standardami i zakresem ustaleń jakie plan powinien obejmować.

Zasięg przestrzenny ww. zmiany obejmuje tereny w ww. obecnie obowiązującym planie miejscowym oznaczone symbolami:

- 47UH/UG/UI, dla którego ustala się przeznaczenie - zespół obsługi plaży wymagający opracowania kompleksowego w oparciu o warunki zabudowy i zagospodarowania terenu określone indywidualnie przez organ ds. gospodarki przestrzennej i budownictwa;
- 8UT, dla którego ustala się możliwość modernizacji i rozbudowy zespołu wg indywidualnie określonych warunków. Charakter rozwiązania spójny architektonicznie z zespołem kubaturowym (5 UG);
- 5UG, dla którego ustala się przeznaczenie - adaptowany na cele usługowo-mieszkalne obiekt koszarowy. Możliwość wprowadzenia usług turystycznych (pensjonat). Dopuszcza się możliwość rozbudowy obiektu w kierunku zachodnim pod warunkiem utrzymania spójnego charakteru architektonicznego zespołu (utrzymanie kąta nachylenia połaci, rodzaju pokrycia, nawiązania materiałowego detalu architektonicznego);

- 6UH, dla którego ustala się przeznaczenie - istniejący obiekt handlowy do utrzymania, z możliwością jego rozbudowy i modernizacji. Możliwość ewentualnego wprowadzenia funkcji mieszkaniowej. Rozbudowa winna być realizowana w spójny architektonicznie sposób z budynkiem sąsiednim (5UG);
- 7EC, dla którego ustala się przeznaczenie - istniejący zespół zbiorników paliwa współdziałający z kotłownią;
- część 46ZP, dla którego ustala się przeznaczenie - tereny zieleni otwartej swobodnie kształtowanej krajobrazowo z przewagą zieleni średniej; oraz kolorem zielonym oznaczającym tereny lasów.



Fragment rysunku ukazujący przebieg strefy „A” ochrony uzdrowiskowej

■ ■ ■ ■ ■ ■ ■ ■ ■ ■ granice terenu objętego proponowanym sporządzaniem planu miejscowego



— — — — — granice terenu objętego proponowanym sporządzaniem planu miejscowego

4. Zasadność przystąpienia do sporządzenia planu:

Uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wynika między innymi z potrzeby doprowadzenia zgodności z obecnie obowiązującymi przepisami. Zgodnie z art. 38b ustawy z dnia 28 lipca 2005 r. o lecznictwie uzdrowiskowym, uzdrowiskach i obszarach ochrony uzdrowiskowej oraz o gminach uzdrowiskowych (t. j. Dz. U. z 2017 r. poz. 1056), gmina, która na podstawie decyzji ministra właściwego do spraw zdrowia uzyska potwierdzenie możliwości prowadzenia lecznictwa uzdrowiskowego na swoim obszarze, sporządza i uchwała miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla strefy „A” ochrony uzdrowiskowej. Gmina Miasto Kołobrzeg sukcesywnie sporządza i uchwała miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego, kierując się przepisami prawa, zapotrzebowaniem inwestycyjnym na dane tereny, zainteresowaniem mieszkańców, potrzebą zachowania ładu przestrzennego, ochroną przyrody, środowiska oraz krajobrazu, czy też racjonalnym gospodarowaniem budżetem miasta. Obszar wschodniej części strefy „Aw”, który nie jest jeszcze objęty planem miejscowym, stanowi w większości pokryty wodami użytk ekologiczny „Ekopark Wschodni”, dla którego w dniu 13 września 2017 r. Rada Miasta Kołobrzeg podjęła Uchwałę Nr XXXV/529/17 zmieniającą uchwałę w sprawie uznania za użytk ekologiczny „Ekopark Wschodni” terenów leżących we wschodniej części Kołobrzegu. Niniejsza uchwała koryguje zasięg przestrzenny użytku ekologicznego, dodatkowo zmianie uległy regulacje prawne dotyczące wprowadzenia obszarów Natura 2000 na terenie Ekoparku, co stanowi dodatkową przesłankę do objęcia tych terenów sporządzaniem planu miejscowego. Opracowanie planu dla niewielkiej części obszaru sąsiadującego z ww. użytkiem ekologicznym, obejmującej fragment terenu, na którym obowiązuje już plan zagospodarowania przestrzennego osiedla „Podczele II”, jest zasadna ze względu na podział działek ewidencyjnych (obowiązujący plan dzieli działki w sposób utrudniający ich zagospodarowanie i klasyfikację) oraz niekompletność i niezgodność zapisów obowiązującego planu z aktualnymi wytycznymi odnośnie sporządzania planów miejscowych, standardami i zakresem ustaleń jakie plan powinien obejmować.

Dokonując niniejszej analizy stwierdzono, że w zakresie wskazanych obszarów sporządzenie planu miejscowego jest zasadne. Zakres tego planu bowiem nie będzie naruszał ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Kołobrzeg, nie dotyczy terenów konfliktowych pod względem przepisów prawa i nie budzi konfliktów społecznych.

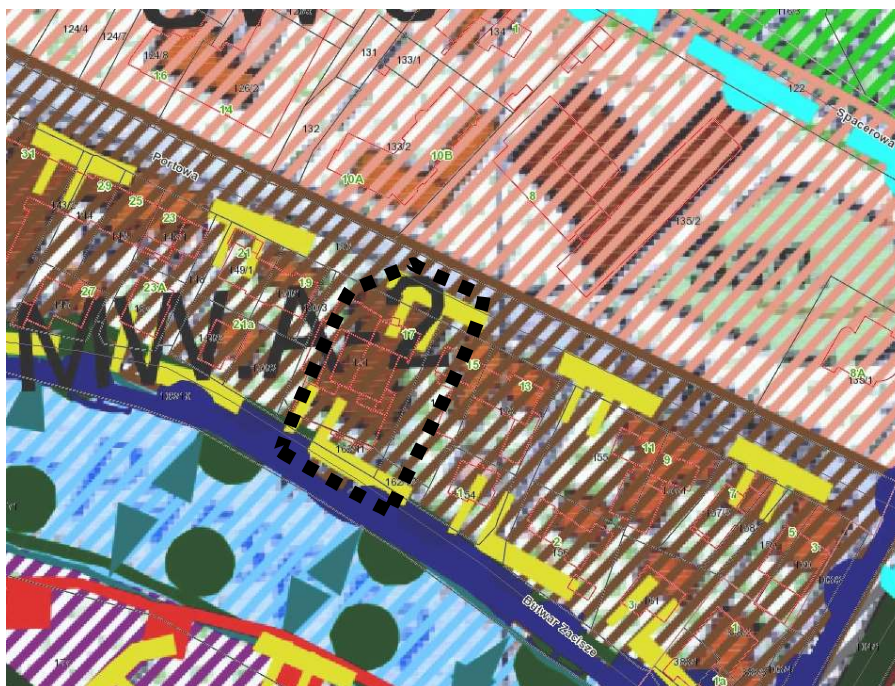
5. Przewidywane rozwiązania:

Przewiduje się wykonanie projektu planu miejscowego zawierającego ustalenia w części graficznej i tekstowej, które byłyby spójne z zapisami studium.

6. Stopień zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami studium:

Na obszarze miasta Kołobrzeg obowiązuje Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Kołobrzeg przyjęte uchwałą Rady Miasta Kołobrzeg Nr XXXIV/466/13 z dnia 12 czerwca 2013 r. Niniejsza analiza ocenia stopień zgodności ze studium.

Teren działek nr 151, 162/11 i części działki nr 136 w obrębie 4 przy ul. Portowej znajduje się na terenie oznaczonym w tym Studium symbolem MW.A-2.



Fragment załącznika nr 3 do studium – kierunki zagospodarowania przestrzennego

■ ■ ■ ■ ■ ■ ■ ■ ■ ■ granica terenu objętego proponowanym sporządzaniem planu miejscowego

MW.A – TERENY O PRZEWADZE ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ WIELORODZINNEJ I APARTAMENTOWEJ Z DOPUSZCZENIEM FUNKCJI HOTELOWEJ I PENSJONATOWEJ

ZAŁOŻENIA OGÓLNE:

Wysokość zabudowy: ograniczenie wysokości nowoprojektowanych budynków do 20 m n.p.t.

Parcelacja: minimalna wielkość nowo wydzielanych działek 2000 m². W uzasadnionych przypadkach, określonych na etapie sporządzania planu miejscowego, dopuszcza się możliwość posadowienia budynków na istniejących działkach budowlanych o powierzchni mniejszej niż wielkość przyjęta dla danego terenu. Dopuszcza się również mniejsze powierzchnie działek w przypadkach przeznaczenia ich na polepszenie warunków zagospodarowania terenów bezpośrednio sąsiadujących, a także w uzasadnionych przypadkach zgodnie z ustaleniami planów miejscowych.

Powierzchnia zabudowy dla nowoprojektowanych i rozbudowywanych obiektów powinna zostać szczegółowo wyznaczona w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, lecz nie powinna przekraczać 50% wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki lub pojedynczego terenu elementarnego. W zabudowie pierzejowej dopuszcza się zwiększenie intensywności zabudowy do 80%. W zabudowie historycznej oraz w innych szczególnych i uzasadnionych przypadkach dopuszcza się intensywność zabudowy do 100% powierzchni działki.

Parkowanie: zgodnie z polityką parkingową studium.

Ponadto należy dążyć do zachowania ciągłości rozwiązań funkcjonalno - przestrzennych z innymi terenami sąsiadującymi poprzez między innymi: kontynuację ciągów pieszych oraz terenów zielonych na poszczególnych terenach elementarnych.

Należy dążyć do utrzymania wysokiej jakości powietrza poprzez ograniczanie emisji zanieczyszczeń.

MW.A-2 teren istniejącej zabudowy mieszkaniowej jedno- i wielorodzinnej, usługowej i hotelowo pensjonatowej oraz usług oświaty; możliwość uzupełnienia terenu o następujące preferowane funkcje:

- mieszkaniowa wielorodzinna;
- apartamentowa;

- hotelowa i pensjonatowa;
- usługowa;
- gastronomiczna.

Należy dążyć do kontynuacji ciągu pieszego wzdłuż brzegu Parsęty oraz realizacji połączenia komunikacyjnego do portu jachtowego (w przypadku zaniechania realizacji mostu).

Pozostałe tereny znajdują się na terenach oznaczonym w studium symbolami: MW.A.-4, UE/R – 1, UW-8, U-11, TO-5, TO-7, ZL-3-5.



Fragment załącznika nr 3 do studium – kierunki zagospodarowania przestrzennego

■■■■■■■■■■ granica terenu objętego proponowanym sporządzaniem planu miejscowego

MW.A-4 teren istniejącej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, magazynowo-produkcyjnej, usługowej i hotelowo-pensjonatowej tzw. „Osiedle Podczele”; możliwość uzupełnienia terenu o następujące preferowane funkcje:

- mieszkaniowa wielorodzinna;
- mieszkaniowa jednorodzinna;
- apartamentowa;
- hotelowa i pensjonatowa;
- usługowa;
- gastronomiczna;
- kulturowa;
- rekreacyjno-sportowa.

Dopuszcza się wprowadzenie enklaw zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej przy usankcjonowaniu wytycznych założeń ogólnych jak dla terenów MN.

Należy dążyć do wykształcenia zwartego układu przestrzennego osiedli mieszkaniowych oraz do uzyskania na wyznaczonych terenach wysokiej jakości środowiska zamieszkania dostosowanego do współczesnych wymogów i norm poprzez:

- uczynienie zasad kompozycji prowadzących do poprawy systemu identyfikacji przestrzeni osiedli;
- wprowadzanie zieleni wysokiej i zakomponowanie zieleni niskiej, w tym urządzenie terenów o funkcji parkowej;
- poprawę estetyki i standardu technicznego budynków;
- wymianę obiektów budowlanych, których stan techniczny nie pozwala na opłacalne ekonomicznie przeprowadzenie remontów, oraz wprowadzenie na uwolnionych i niezabudowanych terenach nowej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – kwartałowej średniowysokiej.

UE/R - 1 - TERENY PROJEKTOWANEGO REZERWATU PRZYRODY

UE/R- 1 – Teren bez prawa zabudowy, gdzie należy dążyć do zmiany formy ochrony tego obszaru z Użytku Ekologicznego na Rezerwat z uwagi na ochronę i zachowanie pozostałości ekosystemów mających znaczenie dla zachowania unikatowych zasobów genowych i typów siedlisk, a także ochronę bogatych stanowisk rozrodu herpetofauny, ptaków i zadrzewień śródpolnych.

TO - TERENY OTWARTE O PRZEWADZE ZIELENI NISKIEJ - NIEURZĄDZONEJ

TO-1 – TO-15 tereny otwarte, bez prawa zabudowy, za wyjątkiem terenu TO-1, gdzie dopuszcza się budowę całorocznego „domu zdrojowego” wraz z „parkiem rozrywki” i aquaparkiem przy ul. Wylotowej vis a vis hotelu Baltic Plaza, a także zgodnie z inną przyjętą uwagą Rady Miasta Kołobrzeg na ww. terenie dopuszcza się wprowadzenie funkcji rekreacyjnej, sportowej i turystycznej.

Należy dążyć do utrzymania istniejących rowów melioracyjnych oraz objęcia ochroną zadrzewień śródpolnych i oczek wodnych.

ZL – TERENY LEŚNE I ZIELENI WYSOKIEJ – NIEURZĄDZONEJ

Obszary wchodzące w zakres terenów lasów ochronnych należy zagospodarowywać zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.

Przy sporządzaniu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego należy uwzględnić granice oddziałów i pododdziałów terenów leśnych wchodzących w zakres lasów ochronnych występujących w granicach pasa technicznego ochrony brzegu morskiego.

Należy dążyć do sterowania – „kanalizowania” ruchu rekreacyjnego na wyznaczone drogi leśne, szlaki turystyczne i rekreacyjne,

Należy dążyć do urządzania parkingów leśnych i tworzenia nowych szlaków turystycznych wraz z wyposażeniem w infrastrukturę sprzyjającą rekreacji i wypoczynkowi.

ZL-1 – ZL-8 tereny leśne; z możliwością uzupełnienia terenu o następujące preferowane funkcje: rekreacyjną (ścieżka edukacyjna itp.), gastronomiczną (przy przystankach rowerowych za wyjątkiem od ZL-2 do ZL-5).

UW – TERENY O PRZEWADZE FUNKCJI UZDROWISKOWEJ Z DOPUSZCZENIEM FUNKCJI HOTELOWEJ. ISTNIEJE MOŻLIWOŚĆ UZUPEŁNIENIA TERENU O INNE FUNKCJE TOWARZYSZĄCE ZGODNIE Z WYMOGAMI STREFY „A” OCHRONY UZDROWISKOWEJ.

ZAŁOŻENIA OGÓLNE KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY DLA WSZYSTKICH TERENÓW UW:

Wysokość zabudowy: ograniczenie wysokości nowoprojektowanych budynków do 20 m n.p.m., na terenie UW-1 przy uwzględnieniu warunków gruntowo-wodnych terenu oraz stanu ochrony brzegu morskiego dopuszcza się realizację obiektów budowlanych o wysokości do 40 m n.p.m. Na terenie UW-7 dopuszcza się realizację nowoprojektowanych budynków o wysokości do 20 m n. p. m.

Parcelacja: minimalna wielkość nowo wydzielanych działek 2000m². W uzasadnionych przypadkach, określonych na etapie sporządzania planu miejscowego, dopuszcza się możliwość posadowienia budynków na istniejących działkach budowlanych o powierzchni mniejszej niż wielkość przyjęta dla danego terenu. Dopuszcza się również mniejsze powierzchnie działek w przypadkach przeznaczenia ich na polepszenie warunków zagospodarowania terenów bezpośrednio sąsiadujących, a także w uzasadnionych przypadkach zgodnie z ustaleniami planów miejscowych.

Powierzchnia zabudowy dla nowoprojektowanych i rozbudowywanych obiektów powinna zostać szczegółowo wyznaczona w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, lecz nie powinna przekraczać 50% wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki lub pojedynczego terenu elementarnego za wyjątkiem terenu UW-7, gdzie powierzchnia zabudowy nowoprojektowanych i rozbudowywanych obiektów w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego nie powinna przekraczać 25%.

Parkowanie: zgodnie z polityką parkingową studium.

Ponadto należy dążyć do zachowania ciągłości rozwiązań funkcjonalno-przestrzennych z innymi terenami sąsiadującymi poprzez między innymi: kontynuację ciągów pieszych oraz terenów zielonych na poszczególnych, terenach elementarnych.

Należy dążyć do ograniczania emisji zanieczyszczeń.

UW-8 teren istniejącej zabudowy uzdrowskiej i hotelowej, możliwość uzupełnienia terenu o następujące preferowane funkcje:

- uzdrowska;
- hotelowa;
- pensjonatowa;
- konferencyjna;
- gastronomiczna na potrzeby w/w funkcji.

Należy dążyć do objęcia maksymalną ochroną pobliskiego Ekoparku.

Tereny plaż i wydm – oznaczone na mapie kierunków kolorem żółtym:

- zabrania gromadzenia nieruchomości przyległych do powierzchniowych wód publicznych w odległości mniejszej niż 1,5 m od linii brzegu, a także zakazywania lub uniemożliwiania przechodzenia przez ten obszar;
- dopuszcza wprowadzanie wód opadowych lub roztopowych, wód z przelewów kanalizacji deszczowej do wód powierzchniowych, w odległości mniejszej niż 1 kilometr od granic kąpielisk i plaż publicznych nad wodami;
- należy chronić plaże i brzeg przed abrazją. Należy dążyć do zabezpieczenia i urozmaicania krajobrazu brzegowego, ponadto chronić istniejący użytek ekologiczny EKOPARK, który jest unikatowym zespołem roślinności słonolubnej oraz fragment względnie naturalnego wybrzeża morskiego;
- należy dążyć do wspierania istniejącej i tworzenia nowej infrastruktury sportowej i turystycznej potrzebnej do rozwoju innych sportów wodnych (windsurfing, kitesurfing, nurkowanie) oraz lądowych (paralotniarstwo).

U-11 teren niezainwestowany; z możliwością wprowadzenia następujących preferowanych funkcji:

- usługowej – w tym, w szczególności zespołu obsługi plaży, z wyłączeniem funkcji hotelowej i pensjonatowej;
- gastronomicznej.

Należy dążyć do realizacji zabudowy o wysokich walorach architektonicznych.

Na terenach po lewej stronie ulicy Brzeskiej, tj. działkach nr dz. 4/383, dz. 4/384, obręb 8, wprowadza się zakaz:

- lokalizacji budynków i obiektów budowlanych w pasie o szerokości 40 m od granicy zachodniej ww. działek;
- podpiwniczenia budynków i obiektów budowlanych (budowy kondygnacji podziemnych);
- likwidowania i niszczenia zadrzewień śródpolnych, przydrożnych i nadwodnych;
- dokonywania zmian stosunków wodnych.

W przypadku realizacji zabudowy na terenach położonych po lewej stronie ulicy Brzeskiej, tj. działkach nr dz. 4/383, dz. 4/384, obręb 8 należy przeprowadzić badania gruntowo-wodne oraz zachować lub w razie potrzeby przebudować istniejącą strukturę sieci instalacji drenarskich.

Przez zespół obsługi plaży należy rozumieć teren przeznaczony pod bazę obsługi ratowników, pomieszczeń i urządzeń sanitarnych, wypożyczalnię sprzętu plażowego oraz sprzętu do możliwości uprawiania sportów wodnych, turystyki i innych elementów związanych z obsługą plaży, a także towarzyszącą lokalizację koktajlbarów, usług handlu o powierzchni sprzedaży doprecyzowanej w mpzp.

Projektowany miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego nie będzie naruszał ustaleń obowiązującego studium.

7. Wnioski:

1. W wyniku przeprowadzonej analizy stwierdza się, iż sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w przedstawionym zakresie jest niezbędne, celowe i uzasadnione, a dokument końcowy nie będzie naruszał ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Kołobrzeg. Wobec powyższego wnioskuje się o podjęcie uchwały w sprawie przystąpienia do sporządzania przedmiotowego planu.
2. Plan miejscowy należy wykonać na mapie w skali 1:1000 i/lub 1:2000 w zależności od potrzeb.
3. Ustala się standardowy zakres prac planistycznych zgodny z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym i rozporządzeniem do niej.