

Projekt

**UCHWAŁA NR
RADY MIASTA KOŁOBRZEG**

z dnia 2017 r.

**w sprawie przystąpienia do sporządzania
zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
części obszaru miasta Kołobrzeg "Nr 8 - Uzdrowisko Zachód"
dla terenu położonego pomiędzy ulicami Bałtycką, Wiosenną, Jedności Narodowej i Wylotową**

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, w związku z art. 27 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 zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obszaru miasta Kołobrzeg "Nr 8 - Uzdrowisko Zachód" przyjętego Uchwałą NrVIII/105/11 Rady Miasta Kołobrzeg z dnia 28 czerwca 2011 r. (Dz. Urz. Woj. Zachodniopomorskiego z dnia 12 września 2011 r., Nr 107, poz. 1952), dla terenu położonego pomiędzy ulicami Bałtycką, Wiosenną, Jedności Narodowej i Wylotową.

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

§ 3. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Kołobrzeg.

§ 4. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Załącznik graficzny
do uchwały Nr
Rady Miasta Kołobrzeg
z dnia

skala 1:2000

█ | █ granica terenu objętego
sporządzaniem planu miejscowego



Uzasadnienie

Zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2017 r., poz. 1073), w celu ustalenia przeznaczenia terenów, w tym dla inwestycji celu publicznego, oraz określenia sposobów ich zagospodarowania i zabudowy, rada gminy podejmuje uchwałę o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Zmiana planu miejscowego następuje w takim trybie, w jakim jest on uchwalany.

Przystąpienie do podjęcia niniejszej uchwały zgodnie z art 14 ust. 5 ww. ustawy następuje po wykonaniu analizy dotyczącej zasadności przystąpienia do sporządzenia planu miejscowego lub jego zmiany i stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. Dokonując wspomnianej analizy stwierdzono, że przystąpienie do sporządzania zmiany planu miejscowego dla terenu nieruchomości ma szansę na pozytywne rozstrzygnięcie, gdyż przewidywane rozwiązania nie naruszają ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Kołobrzeg przyjętego Uchwałą Nr XXXIV/466/13 Rady Miasta Kołobrzeg z dnia 12 czerwca 2013 r.

Współwłaścicielka działki nr 200 w obrębie 2 wystąpiła bowiem z wnioskiem o doprowadzenie do zgodności ze stanem prawnym i faktycznym obowiązującego dla przedmiotowej działki miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obszaru miasta Kołobrzeg "Nr 8 -Uzdrowisko Zachód". Wnioskuje ona o dokonanie zmiany ustaleń tego planu w sposób umożliwiający docieplenie budynku mieszkalnego od zewnątrz. W obecnie obowiązującym planie teren oznaczono symbolem „32MN” – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. W związku z ujęciem budynku w Gminnej Ewidencji Zabytków, obiekt ten został w planie wskazany do ochrony. Ochronie podlegają między innymi detale architektoniczne, kształt dachu, wysokość budynku. Obowiązuje również zakaz docieplenia od zewnątrz, co uniemożliwia właścicielowi realizację zamierzeń remontowo-budowlanych na obiekcie. Prezydent w 2104 r., 2016 r. i 2017 r. dokonał weryfikacji obiektów ujętych w Gminnej Ewidencji Zabytków i Zarządzeniem Nr 87/14 z dnia 21 października 2014 r. w sprawie przyjęcia Gminnej Ewidencji Zabytków Miasta Kołobrzeg usunął z wykazu ww. budynek.

W toku analizy uznano jednak, że aby dokonać racjonalnych zmian uwzględniając sytuację, w tym nie tylko przedmiotowej nieruchomości, zmianą planu należy objąć nie tylko działkę nr 200 w obr. 2 ale cały obszar wskazany na załączniku graficznym do projektu uchwały. Dopiero w takim zakresie sporządzenie zmiany planu jest zasadne, a przewidywane rozwiązania będą uwzględniały realne potrzeby właścicieli. Dopuszcza się również zmianę innych parametrów zasad kształtowania zabudowy w zależności od składanych wniosków. Zmiana planu przyczyni się do doprowadzenia do zgodności dokumentu ze stanem prawnym i faktycznym.

Ocena

1. Cel wprowadzenia:

Niniejsza uchwała ma na celu umożliwienie rozpoczęcia opracowania zmiany obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obszaru miasta Kołobrzeg "Nr 8 - Uzdrowisko Zachód", regulującej stan faktyczny i prawny, a także pozwalającej na realizację zamierzeń inwestycyjnych właścicieli nieruchomości objętych zmianą planu.

2. Zakres regulacji:

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

3. Konsultacje społeczne:

Nie zostały przeprowadzone, nie były konieczne na etapie podjęcia uchwały wywołującej sporządzenie 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.

1)



**ANALIZA ZASADNOŚCI PRZYSTĄPIENIA
DO SPORZĄDZANIA
ZMIANY MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
CZĘŚCI OBSZARU MIASTA KOŁOBRZEG „NR 8 – UZDROWISKO ZACHÓD”
DLA TERENU POŁOŻONEGO POMIĘDZY ULICAMI
BAŁTYCKĄ, WIOSENNA, JEDNOŚCI NARODOWEJ I WYLOTOWĄ
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

Dla terenu oznaczonego na rysunku planu miejscowego symbolem **16MW, 17MW** plan miejscowy ustalił:

- 1) przeznaczenie terenów:
 - a) podstawowe - tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
 - b) uzupełniające - usługowych nieuciążliwe;
- 2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:
 - a) zakaz lokalizacji więcej niż jednego budynku mieszkalnego lub mieszkalno-usługowego na działce budowlanej,
 - b) forma zabudowy:
 - dla terenów 15MW i 16MW ustala zakaz realizacji wolnostojących budynków garażowych, gospodarczych lub garażowo-gospodarczych,
 - dla dachów o pochyleniu połaci dachowych powyżej 25° obowiązuje dostosowanie rodzaju i kolorystyki pokrycia dla budynków zlokalizowanych na jednej działce budowlanej,
 - w granicach terenu 16MW ustala się objęcie ochroną budynku zabytkowego wskazanego na rysunku, dla którego obowiązują zasady kształtowania zabudowy określone w § 6 ust. 4 oraz pokrycie dachu dachówką ceramiczną,
 - c) zasady lokalizowania nośników reklam, szyldów i słupów ogłoszeniowych określone w § 4 ust. 6;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:
 - a) maksymalna powierzchnia zabudowy - 35% powierzchni działki budowlanej,
 - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 55% powierzchni działki budowlanej,
 - c) maksymalna wysokość obiektów budowlanych:
 - dla terenu 16MW - 10 m,
 - dla terenu 17MW - 17 m,
 - budynków garażowych, gospodarczych lub garażowo-gospodarczych - 5 m,
 - d) geometria dachów:
 - dla terenu 16MW - obowiązuje zakaz zmiany geometrii dachu istniejącego budynku,
 - dla terenu 17MW - dach o pochyleniu połaci dachowych do 15°,
 - e) minimalna wielkość nowowydzielanych działek budowlanych - zgodnie z § 11 ust. 7,
 - f) minimalna szerokość frontu nowowydzielanych działek - zgodnie z § 11 ust. 8;
- 4) szczególne warunki zagospodarowania terenów wynikające z położenia terenów w granicach:
 - a) obszaru Chronionego Krajobrazu „Koszaliński Pas Nadmorski”,
 - b) dla terenów 16MW i 17MW - strefy „B-6” pośredniej ochrony konserwatorskiej - zgodnie z § 6 ust. 2,
 - c) strefy ochronnej „Bz” uzdrowiska Kołobrzeg,
 - d) pasa ochronnego w strefie pasa nadbrzeżnego,
 - e) obszaru górniczego „Kołobrzeg II” oraz terenu górniczego wód leczniczych i borowin,
 - f) obszaru bezpośredniego zagrożenia powodzią;
- 5) zasady obsługi terenów komunikacyjnej terenów:
 - a) ustala się dostęp do terenu z przyległych dróg publicznych,
 - b) ustala się wskaźniki zapewnienia ilości miejsc parkingowych dla samochodów osobowych określone § 13 ust. 8;
- 6) zasady obsługi terenów w infrastrukturę techniczną - zgodnie z zapisami § 14 ust. 1-10.

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami **32MN, 33MN, 34MN, 35MN, 36MN, 37MN, 38MN, 39MN, 40MN, 41MN, 42MN, 43MN, 44MN, 45MN, 46MN, 47MN** plan miejscowy ustalił:

- 1) przeznaczenie terenów - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:
 - a) forma zabudowy:
 - ustala się objęcie ochroną konserwatorską budynków wskazanych na rysunku planu i wymienionych w wykazie w § 6 ust. 3, dla których obowiązują zasady kształtowania zabudowy określone w § 6 ust. 4,
 - dla dachów o pochyleniu połaci dachowych powyżej 25° obowiązuje pokrycie dachów dachówką ceramiczną oraz dostosowanie rodzaju i kolorystyki pokrycia dla budynków zlokalizowanych na jednej działce budowlanej,
 - b) na terenach 32MN, 36MN i 37MN dopuszcza się realizację obiektów tymczasowych zgodnie z § 15 ust. 2,
 - c) zasady lokalizowania nośników reklam, szyldów i słupów ogłoszeniowych określone w § 4 ust. 6;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:
 - a) maksymalna powierzchnia zabudowy działki - 35%,
 - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 55% powierzchni działki budowlanej,
 - c) maksymalna wysokość obiektów budowlanych:

- budynków mieszkalnych: na terenach 34MN, 35MN, 39MN, 40MN i 42MN - 8 m przy realizacji dachu o pochyleniu połaci dachowych do 15° lub 10 m przy realizacji dachu o pochyleniu połaci dachowych od 30° do 50°; na terenach 32MN, 33MN, 36MN, 37MN, 38MN i 41MN - 10 m; na terenach 46MN i 48MN - 10 m przy realizacji dachu o pochyleniu połaci dachowych od do 15° lub 12 m przy realizacji dachu o pochyleniu połaci dachowych 30° do 50°; na terenach 43MN, 44MN i 45MN - 12 m,
- budynków garażowych, gospodarczych lub garażowo-gospodarczych - 5 m,
- d) geometria dachów:
 - na terenach 32MN, 33MN, 36MN, 37MN, 38MN, 41MN, 43MN, 44MN i 45MN - dachy jedno- lub wielospadowe o pochyleniu połaci dachowych od 30° do 50°,
 - na terenach 34MN, 35MN, 39MN, 40MN, 42MN, 46MN i 47MN - dachy o pochyleniu połaci dachowych do 15° lub od 30° do 50)
 - obowiązuje zakaz zmiany geometrii dachów istniejących budynków zabytkowych objętych ochroną konserwatorską,
 - dla budynków zlokalizowanych w terenach 32MN i 33MN przy ul. Jana III Sobieskiego, obowiązuje sytuowanie głównej kalenicy dachu prostopadłe względem frontu działki,
 - dla budynków zlokalizowanych w terenach 37MN, 38MN i 41MN przy ul. Próżnej, obowiązuje sytuowanie głównej kalenicy dachu prostopadłe względem frontu działki,
- e) minimalna wielkość nowowydzielanych działek budowlanych - zgodnie z § 11 ust. 7,
- f) minimalna szerokość frontu nowowydzielanych działek - zgodnie z § 11 ust. 8;
- 4) szczególne warunki zagospodarowania terenów wynikające z położenia terenów w granicach:
 - a) obszaru Chronionego Krajobrazu „Koszaliński Pas Nadmorski”,
 - b) strefy „B-6” pośredniej ochrony konserwatorskiej - zgodnie z § 6 ust. 2,
 - c) strefy ochronnej „Bz” uzdrowiska Kołobrzeg,
 - d) pasa ochronnego w strefie pasa nadbrzeżnego,
 - e) obszaru górniczego „Kołobrzeg II” oraz terenu górniczego wód leczniczych i borowin,
 - f) obszaru bezpośredniego zagrożenia powodzią;
- 5) zasady obsługi komunikacyjnej terenów:
 - a) ustala się dostęp do terenu z przyległych dróg publicznych oraz dróg i placów wewnętrznych,
 - b) ustala się wskaźniki zapewnienia ilości miejsc parkingowych dla samochodów osobowych określone w § 13 ust. 8;
- 6) zasady obsługi terenów w infrastrukturę techniczną - zgodnie z zapisami § 14 ust. 1-10

Dla terenu oznaczonego na rysunku planu miejscowego symbolem **66E** plan miejscowy ustalił:

- 1) przeznaczenie terenów:
 - a) przeznaczenie terenów - tereny wolnostojących obiektów i urządzeń elektroenergetycznych - stacji transformatorowych 15/0,4kV,
 - b) zakaz lokalizacji obiektów i urządzeń niezwiązanych z funkcją terenów;
- 2) zasady kształtowania zabudowy:
 - a) maksymalna wysokość obiektów budowlanych - 3 m,
 - b) zakaz umieszczania nośników reklam,
- 3) szczególne warunki zagospodarowania terenów wynikające z położenia terenów w granicach:
 - a) obszaru Natura 2000 Trzebiatowsko - Kołobrzесьkiego Pasa Nadmorskiego - zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) obszaru Chronionego Krajobrazu „Koszaliński Pas Nadmorski”,
 - c) strefy „B-6” pośredniej ochrony konserwatorskiej - zgodnie z rysunkiem planu i § 6 ust. 2,
 - d) strefy „K-12” ochrony krajobrazu kulturowego - zgodnie z rysunkiem planu i § 5 ust. 4,
 - e) strefy „E” ochrony ekspozycji krajobrazu kulturowego - zgodnie z rysunkiem planu i § 5 ust. 5,
 - f) stref ochronnych uzdrowiska Kołobrzeg - zgodnie z rysunkiem planu,
 - g) pasa ochronnego w strefie pasa nadbrzeżnego,
 - h) obszaru górniczego „Kołobrzeg II” oraz terenu górniczego wód leczniczych i borowin,
 - i) obszaru bezpośredniego zagrożenia powodzią;
- 4) zasady obsługi komunikacyjnej terenów - ustala się dojazd do terenów z przyległych dróg publicznych, dróg i placów wewnętrznych lub poprzez ustanowienie odpowiedniej służebności drogowej.

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami: **40KDW, 41KDW, 42KDW, 51KDWP, 52KDWP, 53KDWP** plan miejscowy ustalił:

- 1) przeznaczenie terenów:
 - a) oznaczonych symbolami 40KDW, 41KDW, 42KDW - tereny dróg wewnętrznych,
 - b) oznaczonych symbolami 51KDWP, 52KDWP, 53KDWP - tereny placów wewnętrznych;
- 2) zasady zagospodarowania terenów:

- a) szerokość w liniach rozgraniczających - zgodna z rysunkiem planu,
- b) dopuszcza się przekrój jednoprzestrzenny, bez wyodrębnionej jezdni i chodników,
- c) zalecane typy skrzyżowań - zwykłe;
- 3) szczególne warunki zagospodarowania terenów wynikające z położenia terenów w granicach:
 - a) obszaru Natura 2000 Trzebiatowsko - Kołobrzeskiego Pasa Nadmorskiego - zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) obszaru Chronionego Krajobrazu „Koszaliński Pas Nadmorski,
 - c) strefy „B-6” pośredniej ochrony konserwatorskiej - zgodnie z rysunkiem planu i § 6 ust. 2,
 - d) strefy „K-12” ochrony krajobrazu kulturowego - zgodnie z rysunkiem planu i § 5 ust. 4,
 - e) stref ochronnych uzdrowiska Kołobrzeg - zgodnie z rysunkiem planu,
 - f) pasa ochronnego w strefie pasa nadbrzeżnego,
 - g) obszaru górniczego „Kołobrzeg II” oraz terenu górniczego wód leczniczych i borowin,
 - h) obszaru bezpośredniego zagrożenia powodzią.

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami: **26KX, 27KX, 28KX** plan miejscowy ustalił:

- 1) przeznaczenie terenów:
 - a) oznaczonych symbolami 26KX, 27KX, 28KX - tereny publicznych ciągów pieszych,
- 2) zasady zagospodarowania terenów:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających - zgodna z rysunkiem planu,
 - b) dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury,
 - c) szczegółowe rozwiązanie geometrii oraz powiązań z terenami komunikacji należy opracować w projektach budowlanych inwestycji,
 - g) zakaz umieszczania nośników reklamowych.
- 3) szczególne warunki zagospodarowania terenów wynikające z położenia terenów w granicach:
 - a) obszaru Natura 2000 Trzebiatowsko - Kołobrzeskiego Pasa Nadmorskiego - zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) obszaru Chronionego Krajobrazu „Koszaliński Pas Nadmorski,
 - c) strefy „B-6” pośredniej ochrony konserwatorskiej - zgodnie z rysunkiem planu i § 6 ust. 2,
 - d) stref „K-4” i „K-12” ochrony krajobrazu kulturowego - zgodnie z rysunkiem planu oraz zapisami § 5 ust. 4,
 - e) strefy „E” ochrony ekspozycji krajobrazu kulturowego - zgodnie z rysunkiem planu i § 5 ust. 5,
 - f) stref ochronnych uzdrowiska Kołobrzeg - zgodnie z rysunkiem planu,
 - g) pasa technicznego i pasa ochronnego w strefie pasa nadbrzeżnego - zgodnie z rysunkiem planu,
 - h) obszaru górniczego „Kołobrzeg II” oraz terenu górniczego wód leczniczych i borowin,
 - i) obszaru bezpośredniego zagrożenia powodzią.

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami **6KD-D, 18KD-D** plan miejscowy ustalił:

- 1) przeznaczenie terenów - tereny dróg publicznych - ulice klasy dojazdowej;
- 2) zasady zagospodarowania terenów:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających - zgodna z rysunkiem planu,
 - b) ulice jednojezdniowe dwu-kierunkowe z obustronnymi chodnikami, oraz wydzielonymi miejscami parkingowymi,
 - c) zalecane typy skrzyżowań: skanalizowane lub zwykłe,
 - d) lokalizacja nowych zjazdów na (rozstrzygnięciem nadzorczym z dnia 5 sierpnia 2011 r., znak: NK-4.K.4131.187.2011.K Wojewoda Zachodniopomorski stwierdził nieważność § 40 pkt 2 lit. j uchwały w zakresie wyrazów: „warunkach zarządcy drogi”);
- 3) szczególne warunki zagospodarowania terenów wynikające z położenia terenów w granicach:
 - a) obszaru Natura 2000 Trzebiatowsko - Kołobrzeskiego Pasa Nadmorskiego - zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) obszaru Chronionego Krajobrazu „Koszaliński Pas Nadmorski,
 - c) strefy „B-6” pośredniej ochrony konserwatorskiej - zgodnie z rysunkiem planu i § 6 ust. 2,
 - d) strefy „K-12” ochrony krajobrazu kulturowego - zgodnie z rysunkiem planu i § 5 ust. 4,
 - e) strefy „E” ochrony ekspozycji krajobrazu kulturowego - zgodnie z rysunkiem planu i § 5 ust. 5,
 - f) stref ochronnych uzdrowiska Kołobrzeg - zgodnie z rysunkiem planu,
 - g) pasa ochronnego w strefie pasa nadbrzeżnego,
 - h) obszaru górniczego „Kołobrzeg II” oraz terenu górniczego wód leczniczych i borowin,
 - i) obszaru bezpośredniego zagrożenia powodzią

Dla terenu oznaczonego na rysunku planu miejscowego symbolem **51ZP** plan miejscowy ustalił:

- 1) przeznaczenie terenu - tereny zieleni urządzonej - parkowej;
- 2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- a) zakaz realizacji zabudowy,
 - b) na terenie 51ZP dopuszcza się realizację obiektów tymczasowych zgodnie z § 15 ust. 3,
 - c) dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury,
 - d) ustala się przebieg ciągów pieszych co najmniej w miejscach oznaczonych na rysunku planu,
 - e) obowiązuje utrzymanie istniejących cieków wodnych i rowów melioracyjnych,
 - f) zakaz grodzenia terenów,
 - g) zasady lokalizowania nośników reklam, szyldów i słupów ogłoszeniowych określone w § 4 ust. 6;
- 3) szczególne warunki zagospodarowania terenów wynikające z położenia terenów w granicach:
- a) obszaru Natura 2000 Trzebiatowsko - Kołbrzeskiego Pasa Nadmorskiego - zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) obszaru Chronionego Krajobrazu „Koszaliński Pas Nadmorski”,
 - c) dla terenu 51ZP - strefy „B-6” pośredniej ochrony konserwatorskiej - zgodnie z § 6 ust. 2,
 - d) stref ochronnych uzdrowiska Kołobrzeg - zgodnie z rysunkiem planu,
 - e) pasa ochronnego w strefie pasa nadbrzeżnego - zgodnie z rysunkiem planu,
 - f) obszaru górniczego „Kołobrzeg II” oraz terenu górniczego wód leczniczych i borowin,
 - g) obszaru bezpośredniego zagrożenia powodzią;
- 4) zasady obsługi komunikacyjnej terenu - dostęp do terenu z przyległych dróg publicznych, dróg wewnętrznych oraz ciągów pieszych;
- 5) zasady obsługi terenów w infrastrukturę techniczną - zgodnie z zapisami § 14 ust. 1-10

4. Zasadność przystąpienia do sporządzenia zmiany planu:

Przeprowadzenie zmian obecnie obowiązującego planu miejscowego wynika między innymi z potrzeby doprowadzenia zgodności miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Nr 8 - Uzdrowisko Zachód” z Zarządzeniem Nr 87/17 Prezydenta Miasta Kołobrzeg z 12 września 2017 r. w sprawie zmiany wykazu obiektów ujętych w Gminnej Ewidencji Zabytków Miasta Kołobrzeg. Od 2011 r. znacznie zmienił się wykaz budynków ujętych w Gminnej Ewidencji Zabytków, wiele budynków jednorodzinnych zostało wykreślonych m.in. przy ul. Jana III Sobieskiego, Próżnej, Wiosennej. Obecnie tylko 24 budynki znajdują się w Gminnej Ewidencji Zabytków. Plan zaś wskazuje 50 obiektów do ochrony.



Fragment rysunku planu miejscowego Uzdrowisko Zachód

- ■ ■ ■ ■ ■ ■ ■ ■ ■ granice terenu objętego proponowaną zmianą planu miejscowego
- ■ ■ ■ ■ ■ ■ ■ ■ ■ budynki będące obecnie w wykazie Gminnej Ewidencji Zabytków M. Kołobrzeg

Dokonując niniejszej analizy stwierdzono, że w zakresie wskazanego obszaru dokonanie zmiany planu miejscowego ma szanse na szybkie i pozytywne rozstrzygnięcie. Zakres tej zmiany będzie zgodny z ustaleniami projektowanego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Kołobrzeg, nie dotyczy terenów konfliktowych pod względem przepisów prawa i nie budzi konfliktów społecznych. Przewidywane rozwiązania będą uwzględniały realne potrzeby właścicieli nieruchomości. Pozwolą na wykreślenie budynków obecnie chronionych planem nie będących już w Gminnej Ewidencji Zabytków. Pozwoli to właścicielom nieruchomości m.in. na docieplenie budynków od zewnątrz.

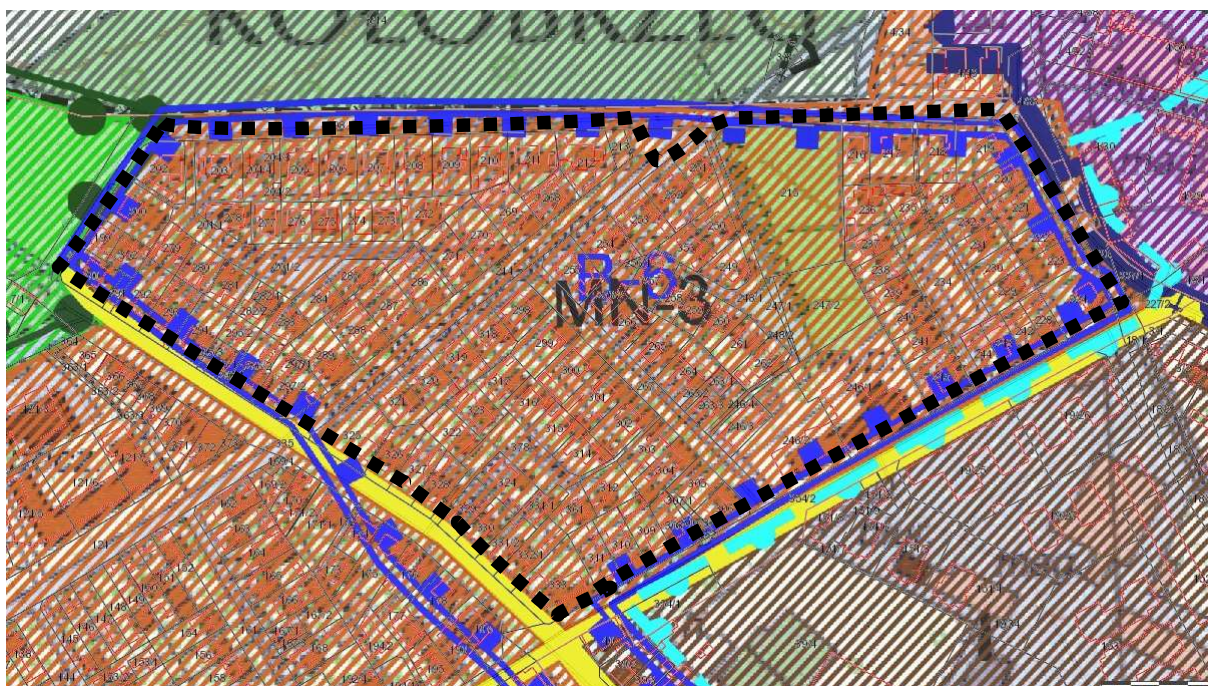
5. Przewidywane rozwiązania:

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

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 objęty sporządzeniem zmiany planu znajduje się na terenie oznaczonym w studium symbolem MN-3.



Fragm. zał. nr 3 do studium – kierunki zagospodarowania przestrzennego

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

MN - TERENY O PRZEWADZE ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ Z USŁUGAMI TOWARZYSZĄCYMI ZAŁOŻENIA OGÓLNE:

- Wysokość zabudowy: ograniczenie wysokości nowoprojektowanych budynków do 12 m n.p.t.,
- Parcelacja: minimalna wielkość nowo wydzielanych działek:
 - dla zabudowy wolnostojącej od 600 m²,
 - dla zabudowy bliźniaczej od 350 m²,
 - dla zabudowy szeregowej od 250 m²,

Za wyjątkiem terenów: MN12, MN21, gdzie minimalna wielkość nowo wydzielanych działek wynosi 1000 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:

- dla zabudowy wolnostojącej 30%,
- dla zabudowy bliźniaczej 40%,
- dla zabudowy szeregowej 50%,

wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki lub pojedynczego terenu elementarnego.

W przypadku zabudowy usługowej wolnostojącej oraz towarzyszącej zabudowy usługowej w ramach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej dopuszcza się zwiększenie powierzchni zabudowy do 60%, pozostałe parametry jak dla zabudowy jednorodzinnej.

- Na terenach mieszkaniowych o określonym rodzaju zabudowy, dopuszcza się realizację zabudowy odbiegającej od rodzaju przeważającego na danym terenie, w zakresie umożliwiającym wytworzenie lub dokończenie założenia urbanistycznego, co oznacza możliwość wprowadzenia niewielkich enklaw zabudowy wielorodzinnej wśród zabudowy jednorodzinnej i odwrotnie.

- Należy zadbać o zachowanie relacji przestrzennych zespołów mieszkaniowych osiedli z terenami zieleni poprzez wyznaczenie połączeń, otwarć, panoram, punktów widokowych

- 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.

Kierunki rozwoju terenu elementarnego **MN-3**

MN-2 – MN-3 tereny istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz mieszkaniowo usługowej i oświatowej; możliwość uzupełnienia terenu o następujące preferowane funkcje:

- mieszkaniowa jednorodzinna
- pensjonatowa
- usługowa (na potrzeby lokalne)
- gastronomiczna
- rekreacyjno – sportowa
- usługowa – oświatowa i kulturowa
- usługowa – administracyjna.

Należy dążyć do uporządkowania przestrzeni oraz stopniowej eliminacji funkcji wyłącznie pensjonatowych na rzecz zabudowy jednorodzinnej.

Projektowana zmiana planu nie będzie naruszała ustaleń projektu studium.

7. Wnioski:

1. W wyniku przeprowadzonej analizy stwierdza się, iż planowana zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Nr 8 - Uzdrowisko Zachód” jest celowa i uzasadniona, jak również nie będzie naruszała ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Kołobrzeg, wobec czego wnioskuje się o podjęcie uchwały w sprawie przystąpienia do sporządzenia przedmiotowej zmiany.
2. Plan miejscowy (zmianę) należy wykonać na mapie w skali 1:1000.
3. Ustala się standardowy zakres prac planistycznych zgodny z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym i rozporządzeniem do niej.