

Projekt

**UCHWAŁA NR
RADY MIASTA KOŁOBRZEG**

z dnia 2019 r.

**w sprawie przystąpienia do sporządzania zmiany
miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obszaru miasta Kołobrzeg -
Uzdrowisko Wschód dla terenu działek nr 52/1, 52/3, 53/1 i 54/1 położonych w obrębie 5
przy ul. T. Kościuszki**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2018 r., poz. 994 z późn. zm.) oraz art. 14 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2018 r., poz. 1945) **uchwała się, co następuje:**

§ 1. Przystępuje się do sporządzania zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obszaru miasta Kołobrzeg - Uzdrowisko Wschód, przyjętego Uchwałą Nr XVIII/242/08 Rady Miasta Kołobrzeg z dnia 18 lutego 2008 r. (Dz. Urz. Woj. Zachodniopomorskiego z 9 maja 2008 r., Nr 47, poz. 1021), dla terenu działek nr 52/1, 52/3, 53/1 i 54/1 położonych w obrębie 5 przy ul. T. Kościuszki.

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

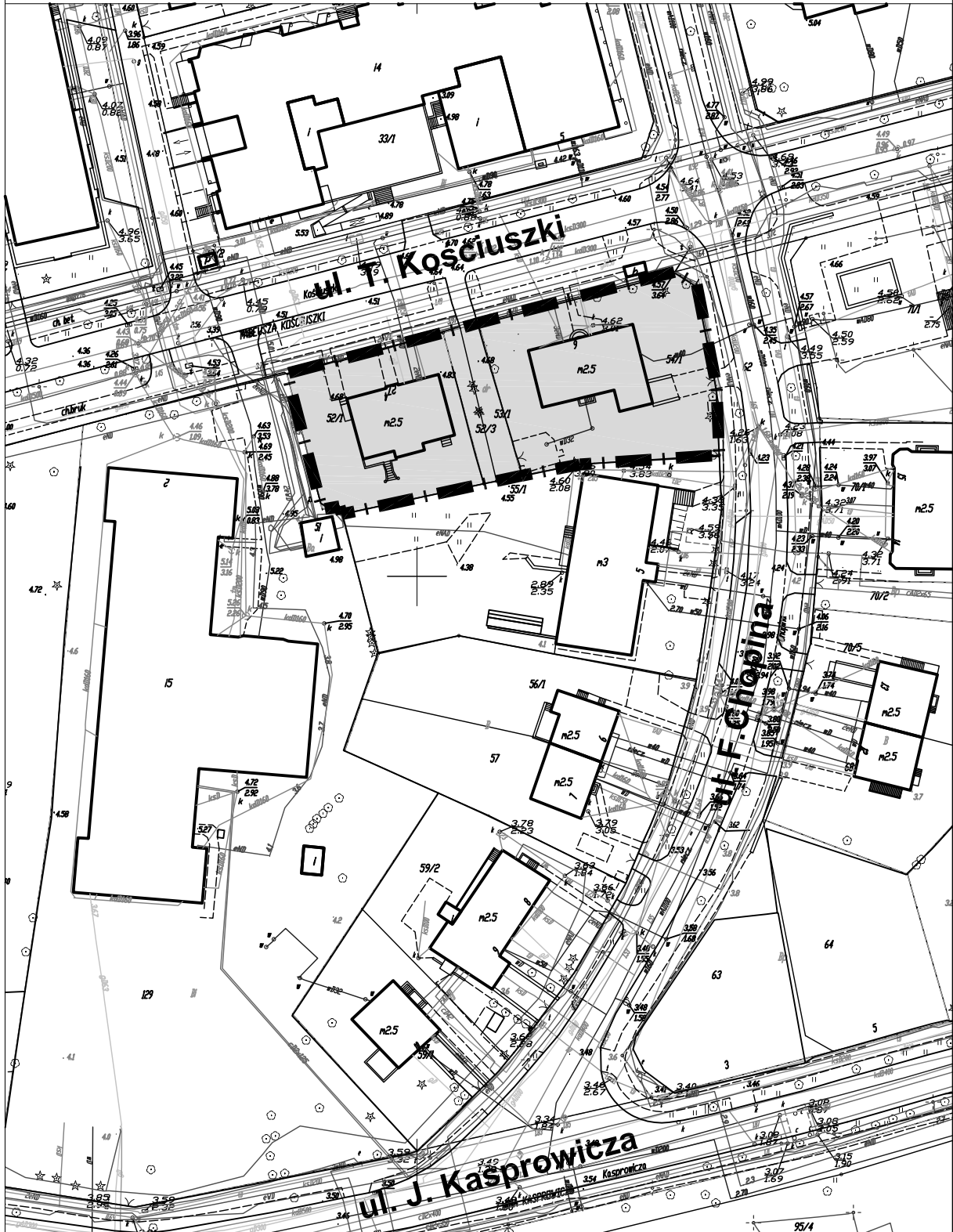
§ 3. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Kołobrzeg.

§ 4. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.



Załącznik graficzny
do uchwały Nr
Rady Miasta Kołobrzeg
z dnia
skala 1:1000

■ | ■ | ■ granica obszaru objętego
sporządzaniem zmiany planu miejscowego



Uzasadnienie

Przystąpienie do podjęcia niniejszej uchwały zgodnie z art 14 ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2018 r. poz. 1945) następuje po wykonaniu analizy dotyczącej zasadności przystąpienia do sporządzania planu miejscowego lub jego zmiany i stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego.

Z wnioskiem o zmianę obowiązującego planu miejscowego Uzdrowisko Wschód przyjętego Uchwałą Nr XVIII/242/08 Rady Miasta Kołobrzeg z dnia 18 lutego 2008 r. wystąpiła Wspólnota Mieszkaniowa przy ul. Kościuszki 6 wnosząc o zniesienie zakazu docieplania budynku od zewnątrz. Budynek mieszkalny wielorodzinny ten jest wpisany do Gminnej Ewidencji Zabytków

i objęty ochroną w obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego Uzdrowisko Wschód. Na rysunku planu oznaczony jest nr 55 w terenie elementarnym **10 MW** teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej. Ochronie podlega bryła, elewacje i geometria dachu. Obowiązuje zakaz nadbudowy i rozbudowy oraz docieplenia od zewnątrz, dopuszczalna jest adaptacja na funkcje usługowe bez zmiany bryły i elewacji, nakazuje się stosowanie stolarki w formie historycznej oraz krycie dachówką zakładkową.

Budynek nie posiada bogatego detalu, który należałoby bezwzględnie chronić poprzez istniejący obecnie zakaz docieplania z zewnątrz. W elewacji frontowej posiada jedynie niewielki detal w postaci opaski ze zwornikiem wokół drzwi wejściowych i opaski wokół okien klatki schodowej oraz gzyms pod okapem. Posiada natomiast inne walory historycznej zabudowy, które nadal powinny pozostawać pod ochroną jak bryła budynku, geometria dachu czy kompozycja elewacji w tym kształt i podziały otworów okiennych.

Wnioskowana zmiana umożliwi Wspólnocie Mieszkaniowej wykonanie remontu polegającego na termomodernizacji budynku mieszkalnego w formie jego docieplenia od zewnątrz. Wspólnota wykonała już audyt energetyczny, który wykazał, iż dzięki temu Wspólnota może zaoszczędzić do 40% obecnego zapotrzebowania na ciepło oraz pozbyć się kłopotu z zawilgacaniem i zagrzybieniem przyziemia budynku. Dotychczas podjęte przez Wspólnotę działania osuszania murów piwnicy i kondygnacji przyziemia nie przynoszą efektów. Zachodzi potrzeba izolacji fundamentów i docieplenia przyziemia.

Dokonując wspomnianej analizy stwierdzono, że przystąpienie do sporządzania zmiany planu miejscowego dla terenu nieruchomości ma szansę na pozytywne rozstrzygnięcie, jednakże uznano że zasadnym jest objęcie sporządzaniem planu miejscowego nie tylko nieruchomości przy ul. T. Kościuszki 6 ale również i nieruchomości sąsiednią położoną przy ul. T. Kościuszki 4, objętą tymi samym ustaleniem mpzp - zakazem docieplenia budynku od zewnątrz.

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. i zmienionego Uchwałą Nr XLI/631/18 Rady Miasta Kołobrzeg z dnia 27 marca 2018 r.

Ocena

1. Cel wprowadzenia:

Niniejsza uchwała ma na celu umożliwienie rozpoczęcia opracowania zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Kołobrzeg, pozwalającej Wspólnotom na realizację ich zamierzeń inwestycyjnych.

2. Zakres regulacji:

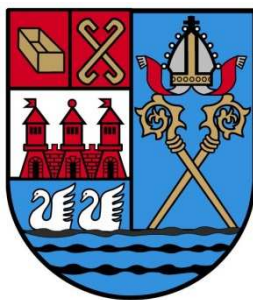
Niniejsza uchwała dotyczy opisanego w uchwale obszaru oznaczonego na załączniku graficznym do uchwały.

3. Konsultacje społeczne:

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



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

dotyczy części obszaru miasta Kołobrzeg obejmującego
teren położony przy ul. T. Kościuszki

Wykonał:

Prezydent Miasta Kołobrzeg

Opracowała:

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

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

styczeń 2019 r.

1. Podstawa wykonania analizy:

Analiza została wykonana w związku z art. 14 ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2018 poz. 1945), który wskazuje przed podjęciem uchwały, o przystąpieniu do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, wójtowi, burmistrzowi albo prezydentowi miasta wykonanie analizy dotyczącej zasadności przystąpienia do sporządzania planu i stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami studium, przygotowanie materiałów geodezyjnych do opracowania planu oraz ustalenie niezbędnego zakresu prac planistycznych.

2. Przedmiot analizy:

Przedmiotem analizy jest zasadność przystąpienia do sporządzania zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obszaru miasta Kołobrzeg - Uzdrowisko Wschód dla terenu działki nr 54/1 w obrębie 5 przy ul. T. Kościuszki oraz stopień zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami studium.

Z wnioskiem o zmianę planu miejscowego wystąpiła Wspólnota Mieszkaniowa przy ul. Kościuszki 6 wnosząc o zniesienie zakazu docieplania budynku od zewnątrz.

3. Stan formalno-prawny:

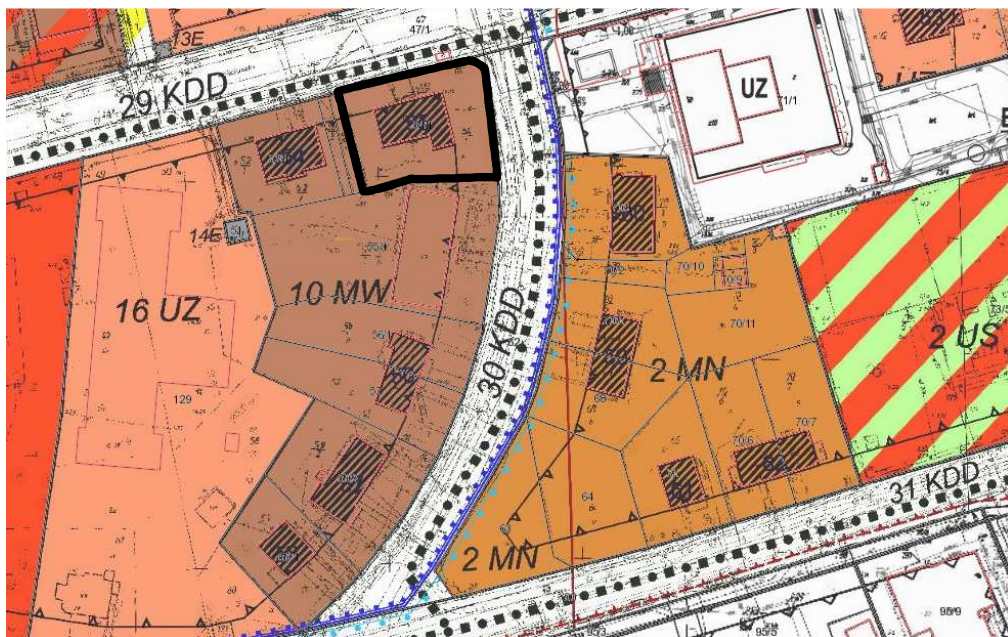


granice działki nr 54/1 obr. 5 przy ul. T. Kościuszki na ortofotomapie

Na terenie działki nr 54/1 w obrębie 5 zlokalizowany jest budynek mieszkalny wielorodzinny, wolnostojący na rzucie prostokąta, podpiwniczony, dwukondygnacyjny, nakryty dwuspadowym dachem z ceramicznej falcówki, rozczłonkowanym prostokątnymi, zróżnicowanymi w proporcjach facjatkami przykrytymi dachami pulpitowymi w połaci frontowej. Fasada siedmioosiowa; środkowa oś z drzwiami w przyziemiu i dwupoziomowym oknem klatki schodowej w obramieniu zamkniętym odcinkiem łuku - na piętrze, ujęta dwiema osiami mniejszych, pionowych okienek. Po bokach - po dwie osie prostokątnych drzwi balkonowych poprzedzonych balustradami z prętów. Otwór drzwi zamknięty odcinkiem łuku, w szerokiej opasce z zewnętrznym rantem i zwornikiem w kluczu. We wschodniej części tylnej elewacji prostokątny ryzalit nakryty trójspadowo. Ściany murowane, tynkowane fakturalnie, detal - w tynku gładkim; portal drzwi murowany, wysunięty okap dachu - z podbitką. Stan techniczny budynku średni: zabrudzenia tynków, niewielkie ubytki tynku w detalach architektonicznych; stolarka okien wymieniona na PCV. Wymienione pokrycie dachowe. Do zachowania: bryła, kompozycja i wystrój elewacji, kształt i podziały otworów okiennych.



W związku z powyższym budynek ten jest wpisany do Gminnej Ewidencji Zabytków i objęty ochroną w obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego Uzdrowisko Wschód przyjętym Uchwałą Nr XVIII/242/08 Rady Miasta Kołobrzeg z dnia 18 lutego 2008 r., na rysunku którego oznaczony jest nr 55 w terenie elementarnym **10 MW** teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej. Ochronie podlega bryła, elewacje i geometria dachu. Obowiązuje zakaz nadbudowy i rozbudowy oraz docieplenia od zewnątrz, dopuszczalna jest adaptacja na funkcje usługowe bez zmiany bryły i elewacji, nakazuje się stosowanie stolarki w formie historycznej oraz krycie dachówką zakładkową.



granice działki nr 54/1 obr. 5 przy ul. T. Kościuszki na rysunku mpzp

Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **10 MW** plan miejscowy ustalił:

- 1) w zakresie funkcji:
 - a) funkcja podstawowa: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna,
 - b) funkcja uzupełniająca: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, usługi turystyczne;
- 2) w zakresie zabudowy:
 - a) adaptacja istniejących budynków mieszkalnych z możliwością ich przekształcenia na budynki pensjonatowe,
 - b) zabudowa wolnostojąca, willowa,
 - c) maksymalna powierzchnia zabudowy na działce: 30%,
 - d) maksymalna wysokość zabudowy: 4 kondygnacje nadziemne, w tym poddasze, lecz nie wyżej niż 12,0 m do najwyższej położonej krawędzi dachu,
 - e) dachy strome, kąt nachylenia połaci dachowych od 30° do 60°,
 - f) budynek sytuowany kalenicą równoległą do ulicy;
- 3) w zakresie zieleni: minimalna powierzchnia zieleni w granicach działki 60%;
- 4) w zakresie komunikacji i uzbrojenia technicznego:
 - a) dojazd i dojście z przyległych ulic oznaczonych na rysunku planu symbolami: 29KDD, 30KDD,
 - b) ilość miejsc parkingowych zgodnie z zasadami podanymi w § 13 ust. 3,
 - c) uzbrojenie z sieci w przyległych ulicach;
- 5) w zakresie podziałów nieruchomości: zakaz łączenia i podziału;
- 6) warunki szczególne:
 - a) obowiązek uwzględnienia warunków wynikających z położenia terenu w granicach stref:
 - strefy „B” pośredniej ochrony konserwatorskiej,
 - strefy ochronnej „A” uzdrowiska Kołobrzeg,
 - pasa ochronnego w strefie pasa nadbrzeżnego,
 - obszaru chronionego krajobrazu „Koszaliński Pas Nadmorski”
 - obszaru górniczego „Kołobrzeg II” dla wód leczniczych,
 - terenu górniczego dla wód leczniczych i borowin,
 - b) dla budynku zabytkowego chronionego planem, oznaczonego na rysunku planu numerem 54 ustala się:
 - zachowanie bryły, elewacji i geometrii dachu,
 - zakaz nadbudowy i rozbudowy,
 - dopuszczalna adaptacja na funkcje usługowe bez zmiany bryły i elewacji,
 - zakaz docieplenia od zewnątrz,
 - nakaz stosowania stolarki w formie historycznej,
 - krycie dachówką zakładkową,
 - c) dla budynku zabytkowego chronionego planem, oznaczonego na rysunku planu numerem 55 ustala się:
 - zachowanie bryły, elewacji i geometrii dachu,
 - zakaz nadbudowy i rozbudowy,
 - dopuszczalna adaptacja na funkcje usługowe bez zmiany bryły i elewacji,
 - **zakaz docieplenia od zewnątrz (należy odtworzyć istniejący detal),**
 - nakaz stosowania stolarki w formie historycznej (istniejąca lub nowa),
 - krycie dachówką zakładkową,
 - d) dla budynku zabytkowego chronionego planem, oznaczonego na rysunku planu numerem 56 ustala się:
 - zachowanie bryły, elewacji i geometrii dachu,
 - dopuszczalne zastosowanie okien połaciowych w połaci zachodniej dachu,
 - zakaz nadbudowy i rozbudowy,
 - dopuszczalna adaptacja na funkcje usługowe bez zmiany bryły i elewacji,
 - dopuszczalne docieplenie od zewnątrz - scalenie architektoniczne obiektu,
 - nakaz stosowania stolarki w formie historycznej (istniejąca lub nowa),
 - nakaz utrzymania przekrycia dachówką ceramiczną, zakładkową,
 - e) dla budynku zabytkowego chronionego planem, oznaczonego na rysunku planu numerem 57 ustala się:
 - zachowanie bryły, elewacji i geometrii dachu,
 - dopuszczalne zastosowanie okien połaciowych w połaci zachodniej dachu,
 - zakaz nadbudowy i rozbudowy,
 - dopuszczalna adaptacja na funkcje usługowe bez zmiany bryły i elewacji,
 - dopuszczalne docieplenie od zewnątrz,
 - nakaz stosowania stolarki w formie historycznej,
 - nakaz utrzymania przekrycia dachówką ceramiczną, zakładkową,
 - f) dla budynku zabytkowego chronionego planem, oznaczonego na rysunku planu numerem 58 ustala się:
 - zachowanie bryły, elewacji i geometrii dachu,
 - zakaz nadbudowy i rozbudowy,
 - dopuszczalna adaptacja na funkcje usługowe bez zmiany bryły i elewacji,
 - dopuszczalne docieplenie od zewnątrz,
 - nakaz stosowania stolarki w formie historycznej,
 - nakaz utrzymania przekrycia dachówką ceramiczną, zakładkową.

W Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Kołobrzeg, na mapie kierunków, teren ten oznaczony jest symbolem **UW-5**. Są to ogólnie tereny o przewadze funkcji uzdrowskiej z dopuszczeniem funkcji hotelowej gdzie istnieje możliwość uzupełnienia terenu o inne funkcje towarzyszące zgodnie z wymogami strefy A ochrony uzdrowskiej.

Teren nie wymaga zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze nieleśne, o której mowa w art. 7 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (tj. Dz. U. z 2017 r., poz. 1161) Nie jest również objęty obowiązkiem sporządzenia planu miejscowego w skutek przepisów odrębnych.

4. Zasadność przystąpienia do sporządzania planu miejscowego:

Przeprowadzenie zmiany obecnie obowiązującego planu miejscowego wynika ze złożonego przez Wspólnotę Mieszkaniową przy ul. Kościuszki 6 wniosku, który obejmuje wykreślenie zapisu dotyczącego zakazu docieplenia budynku od zewnątrz. Wnioskowana zmiana umożliwi Wspólnocie Mieszkaniowej wykonanie remontu polegającego na termomodernizacji budynku mieszkalnego w formie jego docieplenia od zewnątrz. Wspólnota wykonała już audyt energetyczny, który wykazał, iż dzięki temu Wspólnota może zaoszczędzić do 40% obecnego zapotrzebowania na ciepło oraz pozbyć się kłopotu z zawilgacaniem i zagrzybieniem przyziemia budynku. Dotychczas podjęte przez Wspólnotę działania osuszania murów piwnicy i kondygnacji przyziemia nie przynoszą efektów. Zachodzi potrzeba izolacji fundamentów i docieplenia przyziemia.





stan techniczny budynku wewnątrz

Budynek nie posiada bogatego detalu, który należałoby bezwzględnie chronić poprzez istniejący obecnie zakaz docieplania z zewnątrz. W elewacji frontowej posiada jedynie niewielki detal w postaci opaski ze zwornikiem wokół drzwi wejściowych i opaski wokół okien klatki schodowej oraz gzyms pod okapem. Posiada natomiast inne walory historycznej zabudowy, które nadal powinny pozostawać pod ochroną jak bryła budynku, geometria dachu czy kompozycja elewacji w tym kształt i podziały otworów okiennych.

Dokonując niniejszej analizy stwierdzono, że we wskazanym zakresie zmiana ustaleń planu miejscowego ma szansę na pozytywne rozstrzygnięcie.

Co więcej dokonując analizy stanu faktycznego i prawnego terenów sąsiadujących z przedmiotową działką uznano, że zasadnym jest objęcie sporządzaniem planu miejscowego nie tylko ww. działki ale również i nieruchomości sąsiedniej położonej przy ul. T. Kościuszki 4 i objętej tymi samymi ustaleniami mpzp.



granica terenu proponowanego do objęcia planem miejscowym na ortofotomapie

Na działce nr 52/1 położonej w obrębie 5 zlokalizowany jest budynek mieszkalny wielorodzinny, wolnostojący na rzucie prostokąta, podpiwniczony, dwukondygnacyjny, nakryty dwuspadowym dachem z ceramicznej falcówki, rozcłonkowanym prostokątnymi facjatami przykrytymi dachami pulpitowymi oraz czteroosiową facjatą zwieńczoną 4 trójkątnymi szczycikami w połąci frontowej. Fasada siedmioosiowa; środkowa oś z drzwiami w przyziemiu, ujęta dwiema osiami mniejszych, pionowych okienek. Po bokach - po dwie osie prostokątnych okien ujętych we wspólne obramienia obejmujące taśmowe opaski okien i płycin podokiennych. Portal w postaci dwóch filarów na cokołach ozdobionych w górnej partii zdwojonymi nakładkami: owalną na tle prostokątnej, z prostym nadprożem zwieńczonym profilowanym okapem. Ściany murowane, tynkowane fakturalnie, detal - w tynku gładkim; portal drzwi murowany, wysunięty okap dachu - z podbitką. Stan techniczny budynku średni: zabrudzenia tynków, niewielkie ubytki tynku w detalach architektonicznych; stolarka okien w mieszkaniach wymieniona na PCV, pozostała oryginalna. Wymienione pokrycie dachowe. Do zachowania: bryła, kompozycja i wystrój elewacji, kształt i podziały otworów okiennych.



W związku z powyższym budynek ten jest wpisany do Gminnej Ewidencji Zabytków i objęty ochroną w obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego *Uzdrowisko Wschód* przyjętym Uchwałą Nr XVIII/242/08 Rady Miasta Kołobrzeg z dnia 18 lutego 2008 r., na rysunku którego oznaczony jest nr 54 w terenie elementarnym **10 MW** teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.

Dla pozostałych budynków zlokalizowanych na terenie obowiązującego mpzp *Uzdrowisko Wschód* w terenie elementarnym 10MW, wpisanych do Gminnej Ewidencji Zabytków i objętych ochroną ustaleniami planu nie ma wskazanego zakazu docieplania budynków od zewnątrz.

Zapewne po przeprowadzeniu zmiany mpzp tylko dla budynku przy ul. T. Kościuszki 6 i realizacji przez Wspólnotę docieplenia zewnętrznego „obudziłoby” to Wspólnotę budynku przy ul. T. Kościuszki 4 do podobnych działań. Tut. organ stanąłby przed koniecznością przeprowadzenia kolejnej czasochłonnej procedury planistycznej, a tak w jednej procedurze da szansę na równe traktowanie obu podmiotów.

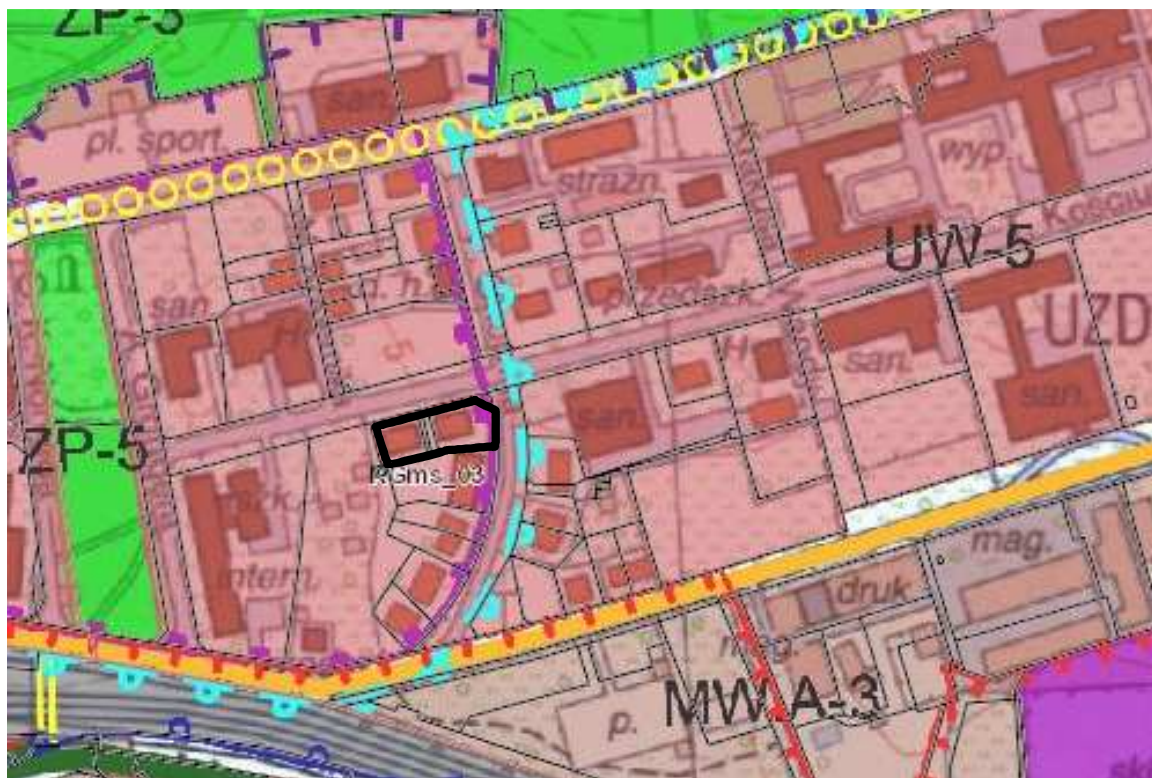
Zatem dopiero w takim zakresie sporządzenie zmiany planu jest zasadne. Sam zakres zmiany nie będzie naruszał ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Kołobrzeg.

5. Przewidywane rozwiązania:

Przewiduje się wykonanie zmiany planu miejscowego spójnej z zapisami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Kołobrzeg i mającej na celu umożliwienie docieplania od zewnątrz budynków istniejących na terenie objętym zmianą.

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. i zmienione Uchwałą Nr XLI/631/18 Rady Miasta Kołobrzeg z dnia 27 marca 2018 r. Niniejsza analiza ocenia stopień zgodności ze studium. Teren objęty sporządzeniem zmiany planu znajduje się na terenie oznaczonym w studium symbolem **UW-5 o przewadze funkcji uzdrowskowej z dopuszczeniem funkcji hotelowej oraz możliwością uzupełnienia terenu o inne funkcje towarzyszące zgodnie z wymogami strefy A ochrony uzdrowskowej.**



— granica terenu proponowanego do objęcia planem miejscowym na rysunku Studium

W założeniach ogólnych studium przewiduje dla terenów **UW**:

- 1) ograniczenie wysokości nowoprojektowanych budynków do 20 m n.p.m.
- 2) minimalną wielkość nowo wydzielonych 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;
- 3) powierzchnię zabudowy dla nowoprojektowanych i rozbudowywanych obiektów, która nie powinna przekraczać 50% wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki lub pojedynczego terenu elementarnego;
- 4) parkowanie: zgodnie z polityką parkingową studium;
- 5) dążenie do zachowania ciągłości rozwiązań funkcjonalno-przestrzennych z innymi terenami sąsiadującymi poprzez między innymi: kontynuację ciągów pieszych oraz terenów zielonych na poszczególnych, terenach elementarnych oraz do ograniczania emisji zanieczyszczeń.

W kierunkach rozwoju dla terenu elementarnego **UW-5** studium przewiduje dla terenu istniejącej zabudowy uzdrowskowej, usługowej i mieszkaniowej możliwość wprowadzenia następujących preferowanych funkcji: uzdrowskowej, hotelowej, konferencyjnej, sportowo-rekreacyjnej, gastronomicznej na potrzeby ww. funkcji.

Nie dostrzega się zatem, aby przesłanka przystąpienia do sporządzenia planu miejscowego stanowiła niezgodność z ustaleniami studium. **Powyższe ustalenia determinują przyszłe ustalenia planu miejscowego.**

7. Wnioski:

1. W wyniku przeprowadzonej analizy stwierdza się, iż sporządzenie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obszaru miasta Kołobrzeg – Uzdrowisko Wschód dla terenu działek nr 52/1, 52/3, 53/1 i 54/1 położonych w obrębie 5 przy ul. T. Kościuszki jest uzasadnione ekonomicznie i społecznie. Zmiana planu miejscowego nie będzie naruszała ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Kołobrzeg wobec czego wnioskuje się o podjęcie uchwały w sprawie przystąpienia do sporządzania przedmiotowej zmiany.
2. Zmianę planu miejscowego należy wykonać na mapie w skali 1:1000, dopuszcza się również skalę 1:500.
3. Ustala się standardowy zakres prac planistycznych zgodny z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym i rozporządzeniem do niej.