

**ANALIZA ZASADNOŚCI PRZYSTĄPIENIA  
DO SPORZĄDZENIA  
ZMIANY MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA  
PRZESTRZENNEGO CZĘŚCI OBSZARU MIASTA KOŁOBRZEG  
„5-Trzebiatowska”**

**dla terenu położonego pomiędzy ul. W. Witosa a ul. 6 Dywizji Piechoty**

**ORAZ  
STOPNIA ZGODNOŚCI PRZEWIDYWANYCH ROZWIĄZAŃ  
Z USTALENIAMI STUDIUM UWARUNKOWAŃ  
I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO  
MIASTA KOŁOBRZEG**

Wykonał:

Prezydent Miasta Kołobrzeg

Opracował:

inspektor ds. urbanistyki i architektury  
mgr inż. Monika Strzelczyk

sierpień 2014 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 2012 r., poz. 647 z późn. zm.), który wskazuje przed podjęciem uchwały, o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, zwanego dalej "planem miejscowym" wójtowi, burmistrzowi albo prezydentowi miasta wykonanie analiz dotyczących zasadności przystąpienia do sporządzenia 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 sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obszaru miasta Kołobrzeg „5-Trzebiatowska” dla terenu położonego pomiędzy ul. W. Witosa a ul. 6 Dywizji Piechoty oraz stopień zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami studium.

## 3. Stan formalno-prawny:

Rada Miasta Kołobrzeg 24 października 2008 r. przyjęła uchwałę Nr XXV/346/08 w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obszaru miasta Kołobrzeg „5-Trzebiatowska” obejmującego m.in. tereny na południu miasta, za cmentarzem komunalnym, pomiędzy ul. W. Witosa a ul. 6 Dywizji Piechoty. Na rysunku ww. planu miejscowego oznaczono je odpowiednio symbolami MN93, MN94, MN95, MN96 – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej; U48, U49, U50, U51 – tereny usług ogólnych, PP2 – teren przestrzeni publicznej; KDD102, KDD103 – tereny dróg publicznych ulic dojazdowych; KDp19, KDp20 – tereny parkingów; KDW15, KDW14, KDW13 – tereny dróg wewnętrznych.



fragment rysunku planu miejscowego  
— — — — — granice terenu objętego proponowaną zmianą

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **MN93, MN94** plan miejscowy ustalił:

- 1) przeznaczenie podstawowe: pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną - wolnostojącą, szeregową;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne (uzupełniające): dopuszcza się działalność usługową lub gospodarczą o powierzchni całkowitej nieprzekraczającej 30% powierzchni całkowitej budynku zgodnie z ustawą Prawo budowlane;
- 3) zasady zagospodarowania terenu:
  - a) zabudowa w obowiązujących i nieprzekraczalnych liniach zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) zabudowa wzdłuż ulicy dojazdowej KDD102 w odległości 50 m od granicy terenu cmentarza ZC,
  - c) maksymalna powierzchnia zabudowy - 30% powierzchni działki,
  - d) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 30% powierzchni działki, z zachowaniem istniejących wartościowych drzew i krzewów,
  - e) procentowy udział terenów zielonych zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi,
  - f) obowiązek wydzielenia miejsca na pojemniki służące do czasowego gromadzenia odpadów stałych z uwzględnieniem możliwości ich segregacji zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi,
  - g) lokalizacja garaży i pomieszczeń gospodarczych: wbudowane w bryłę budynku mieszkalnego lub dobudowane do niego we frontowej linii zabudowy;
- 4) warunki zabudowy w zakresie wysokości budynków mieszkalnych:
  - a) do 3 kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe, z dopuszczeniem podpiwniczenia,
  - b) maksymalna wysokość budynku do 12,0 m,
  - c) dopuszczalne wyniesienie posadzki parteru maksymalnie do 1 m ponad poziomem terenu;
- 5) warunki zabudowy w zakresie układu i formy dachów: nakaz stosowania dachów stromych, z kalenicami równoległymi do ulic KDD102 oraz równoległymi do ulic wewnętrznych KDW13, KDW14, KDW15;
- 6) warunki zabudowy w zakresie kąta nachylenia i pokrycia dachów:
  - a) stosowanie dachów dwu- lub wielospadowych z dopuszczeniem facjatek i okien połaciowych,
  - b) kąt nachylenia od 30° do 45°,
  - c) pokrycie dachówką ceramiczną lub materiałem dachówkopodobnym typu: dachówka cementowa lub bitumiczna, łupek, blacha trapezowa, itp., w odcieniach czerwieni, brązu lub grafitu,
- 7) warunki zabudowy dla budynków garażowych i gospodarczych:
  - a) maksymalna powierzchnia zabudowy obiektów garażowych jedno lub dwustanowiskowych do 45 m<sup>2</sup>,
  - b) nawiązanie architektoniczne obiektów garażowych w zakresie kąta pochylenia dachu i kolorystyki elewacji do bryły budynku mieszkalnego,
  - c) ustala się możliwość sytuowania obiektów garażowych na styku dwóch działek, pod warunkiem zblokowania z podobnym obiektem na działce sąsiedniej,
  - d) dopuszcza się możliwość lokalizacji budynków gospodarczych, przy zachowaniu parametrów jak dla budynku garażowego;
- 8) warunki zabudowy w zakresie grodzienia terenu:
  - a) od strony ulic ustala się ogrodzenia ażurowe, o wysokości do 1,5 m, na cokole o wysokości 0,4 m, z wyłączeniem stosowania prefabrykowanych płotów betonowych,
  - b) pomiędzy sąsiadującymi działkami dopuszcza się ogrodzenie pełne o wysokości do 1,9 m;
- 9) zasady i warunki scalenia i podziału nieruchomości:
  - a) ustala się istniejący podział działek zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) dopuszcza się inny niż proponowany podział działek oraz podział wtórny działek istniejących przy zachowaniu następujących parametrów:
    - dla zabudowy wolnostojącej od 600 m<sup>2</sup> do 2500 m<sup>2</sup>,
    - dla zabudowy szeregowej od 200 m<sup>2</sup> do 400 m<sup>2</sup>,
  - c) ustala się następujące minimalne szerokości frontów działek:
    - dla zabudowy wolnostojącej od 18 m,
    - dla zabudowy szeregowej od 6 m,
  - d) dopuszczalny kąt położenia granic nowo wydzielonych działek w stosunku do pasa drogowego ustala się od 60° do 90°;

- 10) ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej terenu: przed realizacją zabudowy mieszkaniowej w strefie 50- 150 m od granicy terenu cmentarza, nakazuje się realizację uzbrojenia terenów w sieć wodociągową, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 11) wymogi komunikacyjne:
- a) obsługa komunikacyjna nieograniczoną ilością zjazdów z ulic wewnętrznych KDW13 - KDW15, a także z ulicy dojazdowej KDD102 w ilości 1 zjazd na jedną działkę,
  - b) konieczność zapewnienia miejsc postojowych dla samochodów osobowych, zgodnie z wymogami parkingowymi zawartymi w § 11 ust.

Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonych symbolem **MN95, MN96** plan miejscowy ustalił:

- 1) przeznaczenie podstawowe: pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną - bliźniaczą, szeregową;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne (uzupełniające): dopuszcza się działalność usługową lub gospodarczą o powierzchni całkowitej nieprzekraczającej 30% powierzchni całkowitej budynku zgodnie z ustawą Prawo budowlane;
- 3) zasady zagospodarowania terenu:
  - a) zabudowa w obowiązujących i nieprzekraczalnych liniach zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) zabudowa wzdłuż ulicy dojazdowej KDD102 w odległości 50 m od granicy terenu cmentarza ZC,
  - c) maksymalna powierzchnia zabudowy - 30% powierzchni działki,
  - d) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 30% powierzchni działki, z zachowaniem istniejących wartościowych drzew i krzewów,
  - e) procentowy udział terenów zielonych zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi,
  - f) obowiązek wydzielenia miejsca na pojemniki służące do czasowego gromadzenia odpadów stałych z uwzględnieniem możliwości ich segregacji zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi,
  - g) lokalizacja garaży i pomieszczeń gospodarczych:
    - wbudowane w bryłę budynku mieszkalnego lub dobudowane do niego we frontowej linii zabudowy,
    - dopuszcza się lokalizację wolnostojących obiektów zlokalizowanych w tylnej części działki;
- 4) warunki zabudowy w zakresie wysokości budynków mieszkalnych:
  - a) do 3 kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe, z dopuszczeniem podpiwniczenia,
  - b) maksymalna wysokość budynku do 12,0 m,
  - c) dopuszczalne wyniesienie posadzki parteru maksymalnie do 1 m ponad poziomem terenu;
- 5) warunki zabudowy w zakresie układu i formy dachów:
  - a) nakaz stosowania dachów stromych, z kalenicami równoległymi do ulic KDD102 i KDD103,
  - b) dopuszcza się stosowanie dachów płaskich;
- 6) warunki zabudowy w zakresie kąta nachylenia i pokrycia dachów:
  - a) w przypadku dachów stromych ustala się:
    - stosowanie dachów dwu- lub wielospadowych z dopuszczeniem facjatek i okien połaciowych,
    - kąt nachylenia od 30° do 45°,
    - pokrycie dachówką ceramiczną lub materiałem dachówkopodobnym typu: dachówka cementowa lub bitumiczna, łupek, blacha trapezowa, itp., w odcieniach czerwieni, brązu lub grafitu,
  - b) w przypadku dachów płaskich ustala się:
    - kąt nachylenia od 0° do 10°,
    - pokrycie materiałem typu: blacha trapezowa, nawierzchnia bitumiczna, itp., w odcieniach czerni lub grafitu,
    - dopuszcza się stosowanie dachów o nawierzchni naturalnej typu: żwir, trawa, itp.;
- 7) warunki zabudowy dla budynków garażowych i gospodarczych:
  - a) maksymalna powierzchnia zabudowy obiektów garażowych jedno lub dwustanowiskowych do 45 m<sup>2</sup>,
  - b) nawiązanie architektoniczne obiektów garażowych w zakresie kąta pochylenia dachu i kolorystyki elewacji do bryły budynku mieszkalnego,
  - c) ustala się możliwość sytuowania obiektów garażowych na styku dwóch działek, pod warunkiem zblokowania z podobnym obiektem na działce sąsiedniej,
  - d) dopuszcza się możliwość lokalizacji budynków gospodarczych, przy zachowaniu parametrów jak dla budynku garażowego;

- 8) warunki zabudowy w zakresie grodzenia terenu:
  - a) od strony ulic ustala się ogrodzenia ażurowe, o wysokości do 1,5 m, na cokole o wysokości 0,4 m, z wyłączeniem stosowania prefabrykowanych płytów betonowych,
  - b) pomiędzy sąsiadującymi działkami dopuszcza się ogrodzenie pełne o wysokości do 1,9 m;
- 9) zasady i warunki scalenia i podziału nieruchomości:
  - a) ustala się istniejący podział działek zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) dopuszcza się inny niż proponowany podział działek oraz podział wtórny działek istniejących przy za- chowaniu następujących parametrów:
    - dla zabudowy bliźniaczej od 350 m<sup>2</sup> do 900 m<sup>2</sup>,
    - dla zabudowy szeregowej od 200 m<sup>2</sup> do 400 m<sup>2</sup>,
  - c) ustala się następujące minimalne szerokości frontów działek:
    - dla zabudowy bliźniaczej od 12 m,
    - dla zabudowy szeregowej od 6 m,
  - d) dopuszczalny kąt położenia granic nowo wydzielonych działek w stosunku do pasa drogowego ustala się od 60° do 90°;
- 10) ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej terenu: przed realizacją zabudowy mieszkaniowej w strefie 50-150 m od granicy terenu cmentarza, nakazuje się realizację uzbrojenia terenów w sieć wodociagową, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 11) wymogi komunikacyjne:
  - a) obsługa komunikacyjna nieograniczoną ilością zjazdów z ulicy dojazdowej KDD103, a także z ulicy dojazdowej KDD102 w ilości 1 zjazd na jedną działkę,
  - b) konieczność zapewnienia miejsc postojowych dla samochodów osobowych, zgodnie z wymogami parkingowymi zawartymi w § 11 ust. 3.

Dla terenów oznaczonych symbolami **U48, U49** plan miejscowy ustalił:

- 1) przeznaczenie podstawowe: pod usługi ogólne, handel o powierzchni sprzedaży do 100 m<sup>2</sup>, związane z obsługą terenu cmentarza;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne (uzupełniające): pod usługi kamieniarskie i inne związane z obsługą terenu cmentarza;
- 3) zasady zagospodarowania terenu:
  - a) zabudowa w nieprzekraczalnych liniach zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) maksymalna powierzchnia zabudowy 30% powierzchni działki,
  - c) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 30% powierzchni działki, z zachowaniem istniejących wartościowych drzew i krzewów,
  - d) procentowy udział terenów zielonych zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi,
  - e) gromadzenie odpadów komunalnych w wyodrębnionych, obudowanych miejscach, w obrębie zespołu zabudowy, z uwzględnieniem możliwości ich segregacji zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi,
  - f) zakaz lokalizowania działalności hurtowej i produkcyjnej,
  - g) dopuszczenie lokalizacji stacji transformatorowych wolnostojących lub wbudowanych, w ilości wynikającej z ostatecznego bilansu zapotrzebowanej mocy elektrycznej;
- 4) warunki zabudowy w zakresie wysokości budynków usługowych:
  - a) do 1 kondygnacji naziemnej, bez podpiwniczenia,
  - b) maksymalna wysokość budynku do 9,0 m,
  - c) dopuszczalne wyniesienie posadzki parteru maksymalnie do 0,5 m ponad poziomem terenu;
- 5) warunki zabudowy w zakresie układu i formy dachów: dopuszcza się stosowanie dachów płaskich lub kombinacji dachów płaskich i stromych;
- 6) warunki zabudowy w zakresie kąta nachylenia i pokrycia dachów:
  - a) w przypadku dachów stromych ustala się:
    - stosowanie dachów dwu- lub wielospadowych z dopuszczeniem facjatek i okien połaciowych,
    - kąt nachylenia od 25° do 45°,
    - pokrycie dachówką ceramiczną lub materiałem dachówkopodobnym typu: dachówka cementowa lub bitumiczna, łupek, blacha trapezowa, itp., w odcieniach czerwieni, brązu lub grafitu,
  - b) w przypadku dachów płaskich ustala się:
    - kąt nachylenia od 0° do 10°,
    - pokrycie materiałem typu: blacha trapezowa, nawierzchnia bitumiczna, itp., w odcieniach czerni lub grafitu,
    - dopuszcza się stosowanie dachów o nawierzchni naturalnej typu: żwir, trawa, itp.;
- 7) pozostałe warunki zabudowy:

- a) dopuszcza się podpiwniczenie budynków z przeznaczeniem na pomieszczenia pomocnicze oraz stanowiska postojowe i (lub) miejsca garażowe,
- b) ustala się obowiązek uwzględnienia potrzeb osób niepełnosprawnych,
- c) dopuszcza się wykonywanie ogrodzeń o wysokości do 1,5 m z wyłączeniem stosowania prefabrykowanych płotów betonowych;
- 8) zasady i warunki scalenia i podziału nieruchomości: dopuszcza się podział kwartałów na działki budowlane oraz podział wtórny działek istniejących przy zachowaniu następujących parametrów:
  - a) minimalne wielkości działek 500 m<sup>2</sup>,
  - b) minimalne szerokości frontów działek 6,0 m,
  - c) dopuszczalny kąt położenia granic nowo wydzielonych działek w stosunku do pasa drogowego ustala się od 60° do 90°;
- 9) wymogi komunikacyjne:
  - a) obsługa komunikacyjna nieograniczoną ilością zjazdów z ulicy dojazdowej KDD102,
  - b) konieczność zapewnienia miejsc postojowych dla samochodów osobowych i ciężarowych, zgodnie z wymogami parkingowymi zawartymi w § 11 ust. 3, wraz z niezbędnymi dojazdami dojazdami,

Dla terenu oznaczonego symbolem **U50**, plan miejscowy ustalił:

- 1) przeznaczenie podstawowe: pod usługi ogólne, gastronomiczne i handlowe o powierzchni sprzedaży do 500 m<sup>2</sup>;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne (uzupełniające): pod stacje paliw;
- 3) zasady zagospodarowania terenu:
  - a) zabudowa w obowiązujących i nieprzekraczalnych liniach zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) maksymalna powierzchnia zabudowy 30% powierzchni działki,
  - c) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 30% powierzchni działki, z zachowaniem istniejących wartościowych drzew i krzewów,
  - d) procentowy udział terenów zielonych zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi,
  - e) gromadzenie odpadów komunalnych w wyodrębnionych, obudowanych miejscach, w obrębie zespołu zabudowy, z uwzględnieniem możliwości ich segregacji zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi,
  - f) zakaz lokalizowania działalności hurtowej i produkcyjnej,
  - g) dopuszczenie lokalizacji stacji transformatorowych wolnostojących lub wbudowanych, w ilości wynikającej z ostatecznego bilansu zapotrzebowanej mocy elektrycznej;
- 4) warunki zabudowy w zakresie wysokości budynków usługowych:
  - a) do 2 kondygnacji nadziemnych, z dopuszczeniem podpiwniczenia,
  - b) maksymalna wysokość budynku do 12,5 m,
  - c) dopuszczalne wyniesienie posadzki parteru maksymalnie do 1,5 m ponad poziomem terenu;
- 5) warunki zabudowy w zakresie układu i formy dachów: dopuszcza się stosowanie dachów płaskich lub kombinacji dachów płaskich i stromych;
- 6) warunki zabudowy w zakresie kąta nachylenia i pokrycia dachów:
  - a) w przypadku dachów stromych ustala się:
    - stosowanie dachów dwu- lub wielospadowych z dopuszczeniem facjatek i okien połaciowych,
    - kąt nachylenia od 25° do 45°,
    - pokrycie dachówką ceramiczną lub materiałem dachówkopodobnym typu: dachówka cementowa lub bitumiczna, łupek, blacha trapezowa, itp., w odcieniach czerwieni, brązu lub grafitu,
  - b) w przypadku dachów płaskich ustala się:
    - kąt nachylenia od 0° do 10°,
    - pokrycie materiałem typu: blacha trapezowa, nawierzchnia bitumiczna, itp., w odcieniach czerni lub grafitu,
    - dopuszcza się stosowanie dachów o nawierzchni naturalnej typu: żwir, trawa, itp.;
- 7) pozostałe warunki zabudowy:
  - a) dopuszcza się podpiwniczenie budynków z przeznaczeniem na pomieszczenia pomocnicze oraz stanowiska postojowe i (lub) miejsca garażowe,
  - b) ustala się obowiązek uwzględnienia potrzeb osób niepełnosprawnych,
  - c) dopuszcza się wykonywanie ogrodzeń o wysokości do 1,5 m z wyłączeniem stosowania prefabrykowanych płotów betonowych;
- 8) zasady i warunki scalenia i podziału nieruchomości: dopuszcza się podział kwartałów na działki budowlane oraz podział wtórny działek istniejących przy zachowaniu następujących parametrów:

- a) minimalne wielkości działek 500 m<sup>2</sup>,
  - b) minimalne szerokości frontów działek 6,0 m,
  - c) dopuszczalny kąt położenia granic nowo wydzielonych działek w stosunku do pasa drogowego ustala się od 60° do 90°;
- 9) wymogi komunikacyjne:
- a) obsługa komunikacyjna nieograniczoną ilością zjazdów z ulicy dojazdowej KDD102,
  - b) konieczność zapewnienia miejsc postojowych dla samochodów osobowych i ciężarowych, zgodnie z wymogami parkingowymi zawartymi w § 11 ust. 3, wraz z niezbędnymi dojazdami dojazdami.

Dla terenu oznaczonego symbolem **U51**, plan miejscowy ustalił:

- 1) przeznaczenie podstawowe: pod usługi ogólne, gastronomiczne i handlowe o powierzchni sprzedaży do 500 m<sup>2</sup>;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
  - a) zabudowa w obowiązujących i nieprzekraczalnych liniach zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) maksymalna powierzchnia zabudowy 30% powierzchni działki,
  - c) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 30% powierzchni działki, z zachowaniem istniejących wartościowych drzew i krzewów,
  - d) procentowy udział terenów zielonych zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi,
  - e) gromadzenie odpadów komunalnych w wyodrębnionych, obudowanych miejscach, w obrębie zespołu zabudowy, z uwzględnieniem możliwości ich segregacji zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi,
  - f) zakaz lokalizowania działalności hurtowej i produkcyjnej,
  - g) dopuszczenie lokalizacji stacji transformatorowych wolnostojących lub wbudowanych, w ilości wynikającej z ostatecznego bilansu zapotrzebowanej mocy elektrycznej;
- 3) warunki zabudowy w zakresie wysokości budynków usługowych:
  - a) do 2 kondygnacji nadziemnych, z dopuszczeniem podpiwniczenia,
  - b) maksymalna wysokość budynku do 12,5 m,
  - c) dopuszczalne wyniesienie posadzki parteru maksymalnie do 1,5 m ponad poziomem terenu;
- 4) warunki zabudowy w zakresie układu i formy dachów: dopuszcza się stosowanie dachów płaskich lub kombinacji dachów płaskich i stromych;
- 5) warunki zabudowy w zakresie kąta nachylenia i pokrycia dachów:
  - a) w przypadku dachów stromych ustala się:
    - stosowanie dachów dwu- lub wielospadowych z dopuszczeniem facjatek i okien połaciowych,
    - kąt nachylenia od 25° do 45°,
    - pokrycie dachówką ceramiczną lub materiałem dachówkopodobnym typu: dachówka cementowa lub bitumiczna, łupek, blacha trapezowa, itp., w odcieniach czerwieni, brązu lub grafitu,
  - b) w przypadku dachów płaskich ustala się:
    - kąt nachylenia od 0° do 10°,
    - pokrycie materiałem typu: blacha trapezowa, nawierzchnia bitumiczna, itp., w odcieniach czerni lub grafitu,
    - dopuszcza się stosowanie dachów o nawierzchni naturalnej typu: żwir, trawa, itp.;
- 6) pozostałe warunki zabudowy:
  - a) dopuszcza się podpiwniczenie budynków z przeznaczeniem na pomieszczenia pomocnicze oraz stanowiska postojowe i (lub) miejsca garażowe,
  - b) ustala się obowiązek uwzględnienia potrzeb osób niepełnosprawnych,
  - c) dopuszcza się wykonywanie ogrodzeń o wysokości do 1,5 m z wyłączeniem stosowania prefabrykowanych płotów betonowych;
- 7) zasady i warunki scalenia i podziału nieruchomości: dopuszcza się podział kwartałów na działki budowlane oraz podział wtórny działek istniejących przy zachowaniu następujących parametrów:
  - a) minimalne wielkości działek 500 m<sup>2</sup>,
  - b) minimalne szerokości frontów działek 6,0 m,
  - c) dopuszczalny kąt położenia granic nowo wydzielonych działek w stosunku do pasa drogowego ustala się od 60° do 90°;
- 8) wymogi komunikacyjne:
  - a) obsługa komunikacyjna nieograniczoną ilością zjazdów z ulicy dojazdowej KDD102,
  - b) konieczność zapewnienia miejsc postojowych dla samochodów osobowych i ciężarowych, zgodnie z wymogami parkingowymi zawartymi w § 11 ust. 3, wraz z niezbędnymi dojazdami dojazdami.



Dla terenów oznaczonych symbolami **KDD102-103, KDW13-15** plan miejscowy ustalił:

- 1) parametry ulic w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) szerokość jezdni zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) szerokości w liniach rozgraniczających dla nowoprojektowanych dróg, zgodnie z rysunkiem planu, ustala się:
  - a) ulice dojazdowe, KDD - 10,0 - 18,0 m,
  - b) ulice wewnętrzne, KDW - 4,5 - 12,0 m,
- 4) dopuszcza się przyjęcie mniejszych szerokości ulic w liniach rozgraniczających zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;
- 5) parametry ulic, tj. szerokość jezdni, chodników i pasów zieleni zgodnie z przepisami szczególnymi wg po- szczególnych kategorii dróg;
- 6) utrzymuje się parametry ulic istniejących, a w przypadku ich przebudowy, zgodnie z pkt 5.;
- 7) dla nowoprojektowanych ulic KDD ustala się uwzględnienie pasa technicznego w liniach rozgraniczających ulic.

W zakresie terenów parkingów **KDp19-KDp20** plan miejscowy ustalił:

- 1) realizację wydzielonych, ogólnodostępnych miejsc postojowych zgodnie z § 11 ust. 3, wraz z niezbędnymi dojazdami dojazdami;
- 2) dopuszczenie lokalizacji obiektów kubaturowych typu.: portiernia, sanitariaty itp.

W zakresie lokalizacji obiektów kubaturowych na terenach **KDp19-KDp20** plan miejscowy ustalił:

- 1) zasady zagospodarowania terenu:
  - a) zabudowa w obowiązujących i nieprzekraczalnych liniach zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) maksymalna powierzchnia zabudowy: 15% powierzchni działki,
  - c) gromadzenie odpadów komunalnych w wyodrębnionych, obudowanych miejscach, w obrębie zespołu zabudowy, z uwzględnieniem możliwości ich segregacji zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi,
  - d) dopuszcza się lokalizację wolnostojących budynków pomocniczych związanych z przeznaczeniem terenu;
- 2) warunki zabudowy w zakresie wysokości budynków:
  - do 1 kondygnacji naziemnej,
  - maksymalna wysokość budynku do 4,5 m,
  - dopuszczalne wyniesienie posadzki parteru maksymalnie do 0,5 m ponad poziomem terenu,
- 3) warunki zabudowy w zakresie układu i formy dachów: ustala się stosowanie dachów płaskich;
- 4) warunki zabudowy w zakresie kąta nachylenia i pokrycia dachów:
  - a) kąt nachylenia od 0° do 15°;
  - b) pokrycie materiałem typu: blacha trapezowa, nawierzchnia bitumiczna, itp., w odcieniach czerni lub grafitu;
- 5) pozostałe warunki zabudowy:
  - a) ustala się obowiązek uwzględnienia potrzeb osób niepełnosprawnych,
  - b) dopuszcza się wykonywanie ogrodzeń o wysokości do 1,5 m z wyłączeniem stosowania prefabrykowanych płotów betonowych;
- 6) zasady i warunki scalenia i podziału nieruchomości:
  - a) utrzymuje się dotychczasowy podział działek,
  - b) w przypadku realizacji garaży indywidualnych dopuszcza się wydzielenie działek pod poszczególnymi obiektami garażowymi.

Dla wszystkich terenów oznaczonych symbolem **PP**, plan miejscowy ustalił:

- 1) przeznaczenie podstawowe: pod tereny przestrzeni publicznej - plac z zielenią towarzyszącą oraz elementami małej architektury;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
  - a) zagospodarowanie w obowiązujących liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) zakaz lokalizowania zabudowy, w tym stacji transformatorowych;
- 3) dla terenu oznaczonego symbolem **PP2**, dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury, tj. ławek, koszy na śmieci itp.



Teren w większości jest współwłasnością 4 osób fizycznych. Część działek budowlanych przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną owi współwłaściciele sprzedali prywatnym nabywcom. W drogach wewnętrznych udział mają wszyscy właściciele gruntów do nich przyległych i korzystających z nich. W momencie uchwalania obowiązującego planu miejscowego funkcjonował podział geodezyjny obszaru na poszczególne działki budowlane, który nie został odzwierciedlony w ustaleniach tego planu. Obecnie kilkoro właścicieli nabytych nieruchomości w części zachodniej terenu (gdzie podział jest zupełnie inny niż ustalony planem) ma problem z pozyskaniem pozwoleń na budowę domów na swoich działkach. Teren bardzo powoli zostaje zagospodarowywany.



#### 4. Zasadność przystąpienia do sporządzenia zmiany planu:

Wnioskodawca wniósł o zmianę planu w odrębnej niż obecnie prowadzona procedurze planistycznej zmiany planu miejscowego "5-Trzebiatowska" w całości (w granicach jego obowiązywania na pow. ok. 485 ha). Wnioskodawca jak i pozostali współwłaściciele składali już wielokrotnie wnioski do prowadzonej procedury zmiany planu miejscowego dla przedmiotowego obszaru jak i innych obszarów w granicach zmiany planu. W odniesieniu do przedmiotowego terenu wnoszono o takie zmiany rysunku i tekstu planu aby uwzględniały one istniejący podział działek i dawały szanse ich właścicielom na budowę domów o różnorodnej formie zabudowy: wolnostojącej, szeregowej czy bliźniaczej oraz o zwiększenie, na dwóch terenach położonych od strony ul. 6 Dywizji Piechoty, powierzchni sprzedaży z 500 m<sup>2</sup> na 1990 m<sup>2</sup>, powierzchni zabudowy z 30% na 40% i dopuszczenie usług hotelowych do podstawowego przeznaczenia pod usługi ogólne, gastronomiczne i handlowe ze stacją paliw i obsługą motoryzacji.

W konsekwencji takie działania uporządkowały problematycznej sytuacji podziałowej nieruchomości, innej niż ustalenia planu i umożliwiły uzyskiwanie pozwoleń na budowę nowym nabywcom działek oraz zintensyfikowanie inwestycji na tym terenie.

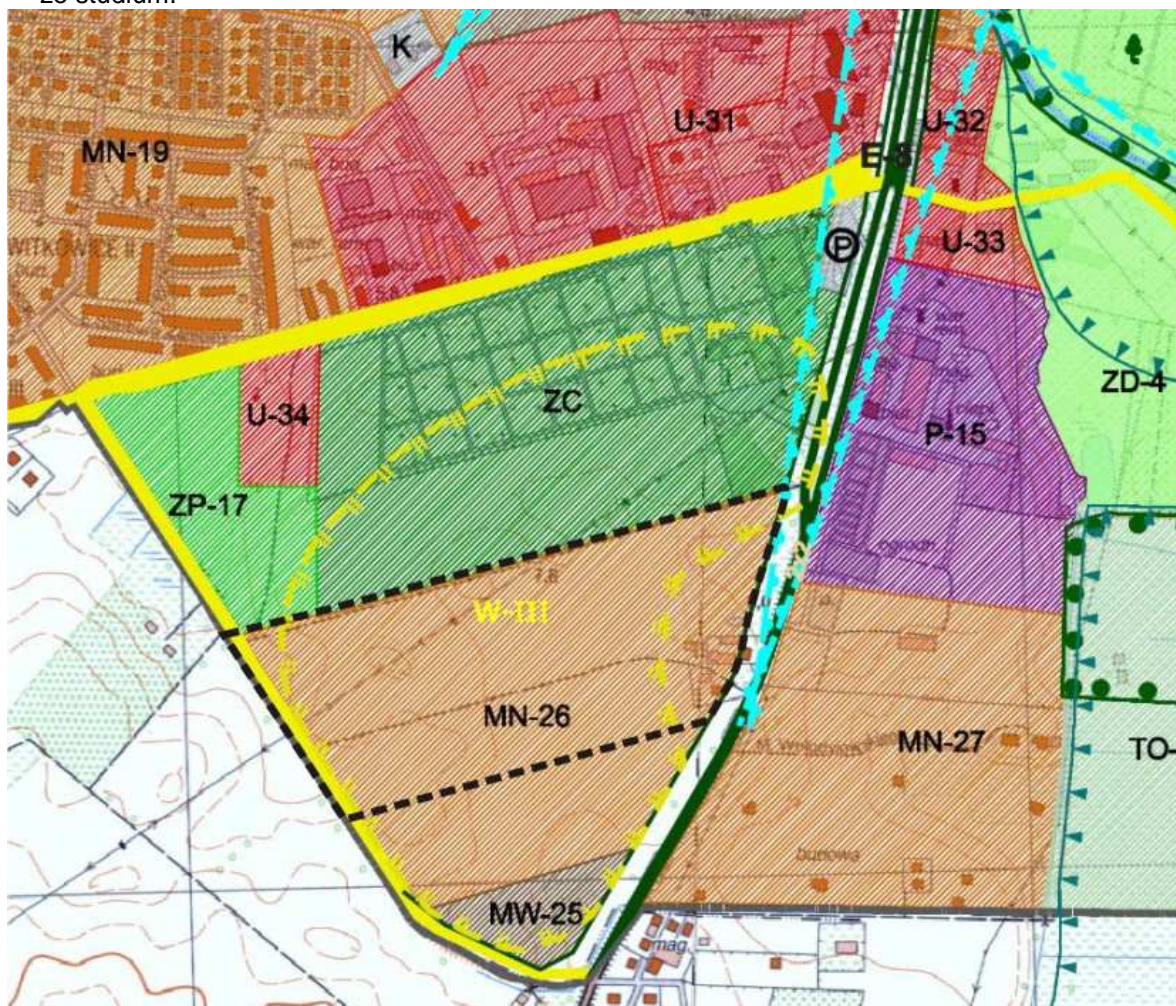


### 5. Przewidywane rozwiązania:

Przewiduje się wykonanie projektu planu miejscowego zawierającego ustalenia w części graficznej i tekstowej, które byłyby spójne z zapisami studium i uwzględniały prawa Wnioskodawcy zmiany planu i współwłaścicieli terenu.

**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.



Fragment zał. nr 3 do studium – kierunki zagospodarowania przestrzennego

proponowane granice opracowania

Teren objęty sporządzeniem zmiany planu znajduje się na terenie oznaczonym w studium symbolem **MN-26** – teren istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej. W założeniach ogólnych studium przewiduje dla terenów **MN**:

- 1) wysokość zabudowy: ograniczenie wysokości nowoprojektowanych budynków do 12 m n.p.t.;
- 2) parcelacja: minimalna wielkość nowo wydzielonych działek:
  - dla zabudowy wolnostojącej od 600 m<sup>2</sup>,
  - dla zabudowy bliźniaczej od 350 m<sup>2</sup>,
  - dla zabudowy szeregowej od 250 m<sup>2</sup>,

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) 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.
- 4) 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.
- 5) należy zadbać o zachowanie relacji przestrzennych zespołów mieszkaniowych osiedli z terenami zieleni poprzez wyznaczenie połączeń, otwarcie, panoram, punktów widokowych.
- 6) 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.

W kierunkach rozwoju terenów elementarnych studium przewiduje dla terenu **MN-26** możliwość uzupełnienia o następujące funkcje:

- mieszkaniową jednorodziną,
- usługową,
- hotelową,
- gastronomiczną,
- rekreacyjno-sportową.

Należy dążyć do uporządkowania i harmonijnego zagospodarowania przestrzeni.

**Powyższe zapisy determinują przyszłe ustalenia planu miejscowego. Projektowana zmiana planu nie będzie naruszała ustaleń studium.**

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 2013 r., poz. 1205 z późn. zm.). Nie jest również objęty obowiązkiem sporządzenia planu miejscowego w skutek przepisów odrębnych.

## **7. Wnioski:**

1. W wyniku przeprowadzonej analizy stwierdza się, iż sporządzenie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obszaru miasta Kołobrzeg dla wyżej wskazanego terenu jest uzasadnione. Plan miejscowy powinien nie naruszać ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Kołobrzeg wobec czego wnioskuję 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.