

Projekt

**UCHWAŁA NR
RADY MIASTA KOŁOBRZEG**

z dnia 2022 r.

**w sprawie przystąpienia do sporządzania
zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
części obszaru miasta Kołobrzeg "5-Trzebiatowska"
z wyłączeniem działek o nr 10/7, 75/1, 76/24, 122/12, 122/14, 122/15, 122/16, 122/17
oraz części działek nr 10/9, 74/3 i 122/6, obręb 18,
dla terenów położonych pomiędzy ulicami: Jedności Narodowej, Solną i Kielecką**

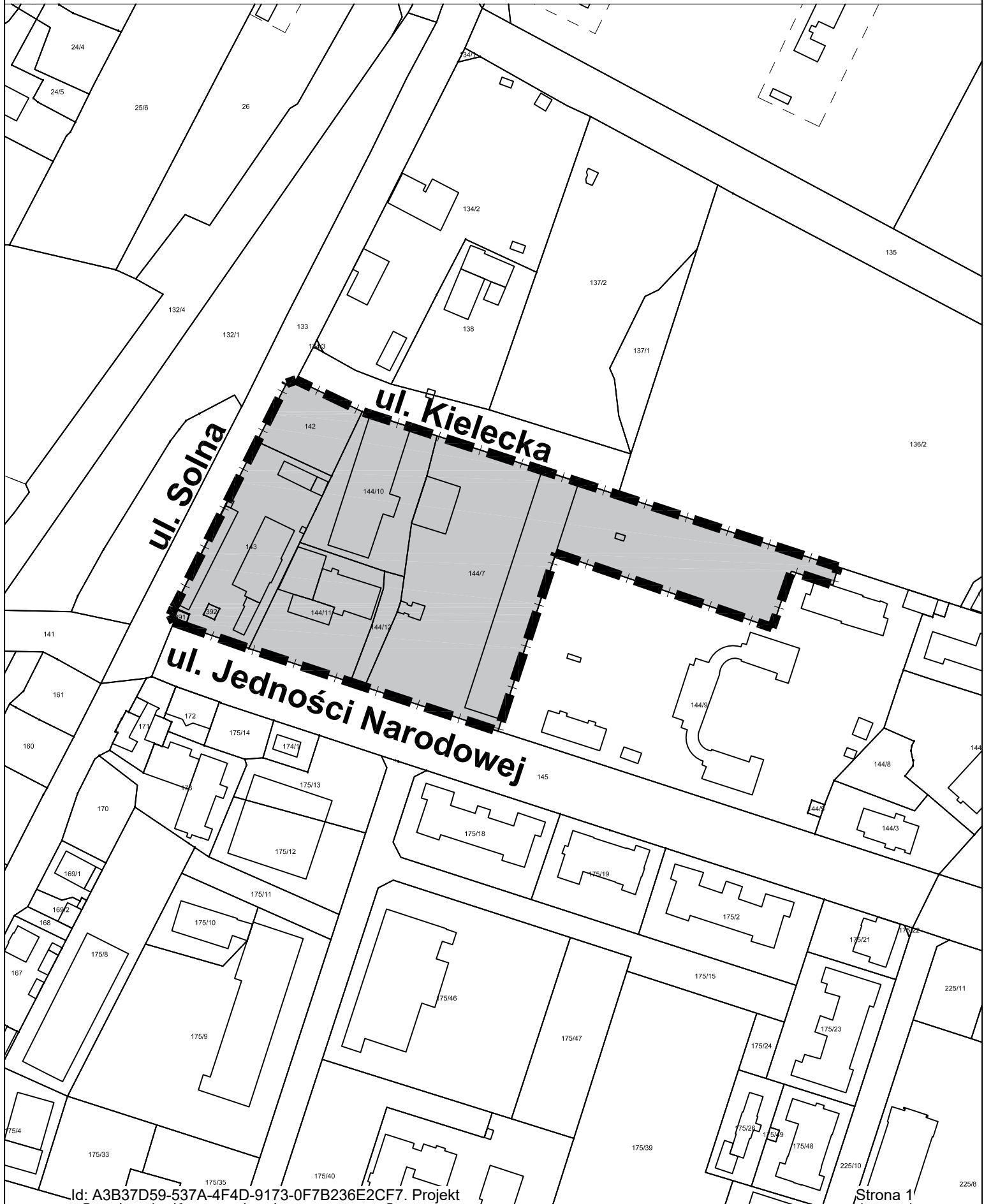
Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2022 r., poz. 559) oraz art. 14 ust. 1 i 2, w związku z art. 27, ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r., poz. 503), **Rada Miasta Kołobrzeg uchwala, co następuje:**

§ 1. Przystępuje się do sporządzania zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obszaru miasta Kołobrzeg "5-Trzebiatowska" z wyłączeniem działek o nr 10/7, 75/1, 76/24, 122/12, 122/14, 122/15, 122/16, 122/17 oraz części działek nr 10/9, 74/3 i 122/6, obręb 18, przyjętego Uchwałą Nr VI/73/19 Rady Miasta Kołobrzeg z dnia 19 marca 2019 r., opublikowaną w Dz. Urz. Woj. Zachodniopomorskiego z dnia 9 maja 2019 r., pod poz. 2655, dla terenów położonych pomiędzy ulicami: Jedności Narodowej, Solną i Kielecką.

§ 2. Integralną częścią niniejszej uchwały jest załącznik graficzny przedstawiający granicę terenów objętych sporządzeniem zmiany planu miejscowego.

§ 3. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Kołobrzeg.

§ 4. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.



Uzasadnienie

Dla części obszaru miasta Kołobrzeg - terenów położonych pomiędzy ulicami: Jedności Narodowej, Solną i Kielecką (działki nr 142, 143, 144/7, 144/10, 144/11, 144/12, 391 i 392 położone w obrębie 11) - obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części obszaru miasta Kołobrzeg "5-Trzebiatowska" z wyłączeniem działek o nr 10/7, 75/1, 76/24, 122/12, 122/14, 122/15, 122/16, 122/17 oraz części działek nr 10/9, 74/3 i 122/6, obręb 18, przyjęty Uchwałą Nr VI/73/19 Rady Miasta Kołobrzeg z dnia 19 marca 2019 r., opublikowaną w Dz. Urz. Woj. Zachodniopomorskiego z dnia 9 maja 2019 r., pod poz. 2655. Plan ten ustala dla ww. nieruchomości oznaczonych na rysunku planu symbolem MW,U3 przeznaczenie: teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i/lub teren zabudowy usługowej. Wskazuje następujące zasady zagospodarowania: budynki mieszkalne, mieszkalno-usługowe (usługi nieuciążliwe i usługi związane z handlem i gastronomią, wyłącznie w parterach budynków), usługowo-mieszkalne i usługowe (usługi nieuciążliwe i usługi związane z handlem i gastronomią), obiekty i urządzenia sportowo-rekreacyjne; dopuszcza się: w zakresie usług handlu powierzchnię sprzedaży nie większą niż 2000 m²; powierzchnię zabudowy: nie większą niż 40% powierzchni działki budowlanej; powierzchnię biologicznie czynną: nie mniejszą niż 30% powierzchni działki budowlanej; wskaźnik intensywności zabudowy nie mniejszy niż 0,1 i nie większy niż 2,8 dla działki budowlanej; wysokość zabudowy: nie większą niż 16,0 m; geometrię dachów: dachy strome, dwu- lub wielospadowe o kącie nachylenia połąci od 30° do 45° i/lub dachy płaskie.

W Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Kołobrzeg, przyjętym Uchwałą Nr XXXIV/466/13 Rady Miasta Kołobrzeg z dnia 12 czerwca 2013 r. i zmienionym Uchwałami Rady Miasta Kołobrzeg Nr XLI/631/18 z dnia 27 marca 2018 r., Nr XXXIV/478/21 z dnia 30 marca 2021 r., Nr XXXVI/529/21 z dnia 26 maja 2021 r. oraz Nr XLIX/698/22 z dnia 30 marca 2022 r., wskazane na załączniku graficznym do niniejszej uchwały tereny oznaczono symbolem U-14 teren istniejącej zabudowy produkcyjno-magazynowej, usługowej i usługowo-oświatowej; z możliwością uzupełnienia terenu o następujące preferowane funkcje: mieszkaniową wielorodzinną, hotelową i pensjonatową, usługową, gastronomiczną, usługowo-oświatową i kulturową; gdzie należy dążyć do wyeksponowania elewacji lub/i ewentualnej nowo powstałej pierzei od strony ulicy Solnej.

Przystąpienie do zmiany obecnie obowiązującego planu miejscowego wynika z oczekiwań Kombinatu Budowlanego „Hydrobud” Sp. z o.o. Sp. J. z siedzibą w Bezprawiu, wyrażonych we wniosku z dnia 05.04.2022 r. o zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w zakresie: rozszerzenia przeznaczenia terenu, zwiększenia powierzchni zabudowy, wskaźników intensywności zabudowy i wysokości zabudowy, zmniejszenia powierzchni biologicznie czynnej, zmiany wiodącej geometrii dachów, warunków scalania i podziału działek oraz wydzielania nowych działek a także definicji powierzchni biologicznie czynnej.

Zgodnie z art. 14 ust. 1, w związku z art. 27, ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, 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 zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Uchwała o przystąpieniu do sporządzania zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest uchwałą intencyjną i wyraża jedynie zamiar rady gminy uregulowania zasad zagospodarowania przestrzennego na danym terenie w formie aktu prawa miejscowego, jakim jest plan miejscowy. Przedmiotem uchwały w sprawie przystąpienia do sporządzania planu miejscowego jest określenie granic obszaru objętego przyszłym planem zagospodarowania przestrzennego. Rola uchwały ogranicza się do wszczęcia właściwego procesu planistycznego. Załącznik graficzny wyznacza granice obszaru, dla którego opracowane zostaną ustalenia projektu miejscowego planu.

Przystąpienie do podjęcia niniejszej uchwały, zgodnie z art 14 ust. 5 ww. ustawy następuje po wykonaniu analizy zasadności przystąpienia do sporządzania zmiany planu miejscowego i stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. Dokonując wspomnianej analizy stwierdzono, że zmiany wnioskowane przez Kombinat Budowlany „Hydrobud” Sp. z o.o. Sp. J. z siedzibą w Bezparwiu, nie naruszają ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Kołobrzeg.

Ocena

1. Cel wprowadzenia:

Niniejsza uchwała ma na celu umożliwienie rozpoczęcia opracowania zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obszaru miasta Kołobrzeg dla terenów położonych pomiędzy ulicami: Jedności Narodowej, Solną i Kielecką pozwalającej na realizację wnioskowanych zamierzeń inwestycyjnych Kombinatu Budowlanego "Hydrobud" Sp. z o.o. Sp. J. z siedzibą w Bezprawiu.

2. Zakres regulacji:

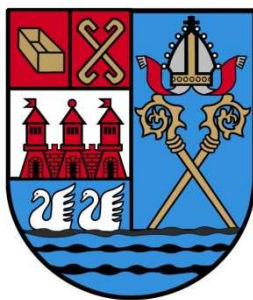
Niniejsza uchwała dotyczy terenów określonych w tekście uchwały i na załączniku graficznym do niej.

3. Konsultacje społeczne:

Na tym etapie nie były konieczne. 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, w toku przeprowadzonej procedury będzie mógł wносить wnioski i uwagi do tworzonych dokumentów - projektu zmiany planu miejscowego i prognozy oddziaływania na środowisko w odpowiednim czasie przewidzianym przepisami prawa.

4. Skutki:

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



ANALIZA
ZASADNOŚCI PRZYSTĄPIENIA DO SPORZĄDZANIA ZMIANY
MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
części obszaru miasta Kołobrzeg "5-Trzebiatowska"
z wyłączeniem działek o nr 10/7, 75/1, 76/24, 122/12, 122/14, 122/15, 122/16, 122/17
oraz części działek nr 10/9, 74/3 i 122/6, obręb 18

dla terenów położonych pomiędzy ulicami Jedności Narodowej,
Solną i Kielecką

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

Wykonał:

Prezydent Miasta Kołobrzeg

Opracował:

Główny Specjalista Wydziału Urbanistyki i Architektury
mgr inż. arch. Jakub Grzebielucha

kwiecień 2022 r.

1. Podstawa wykonania analizy:

Analiza została wykonana w związku z:

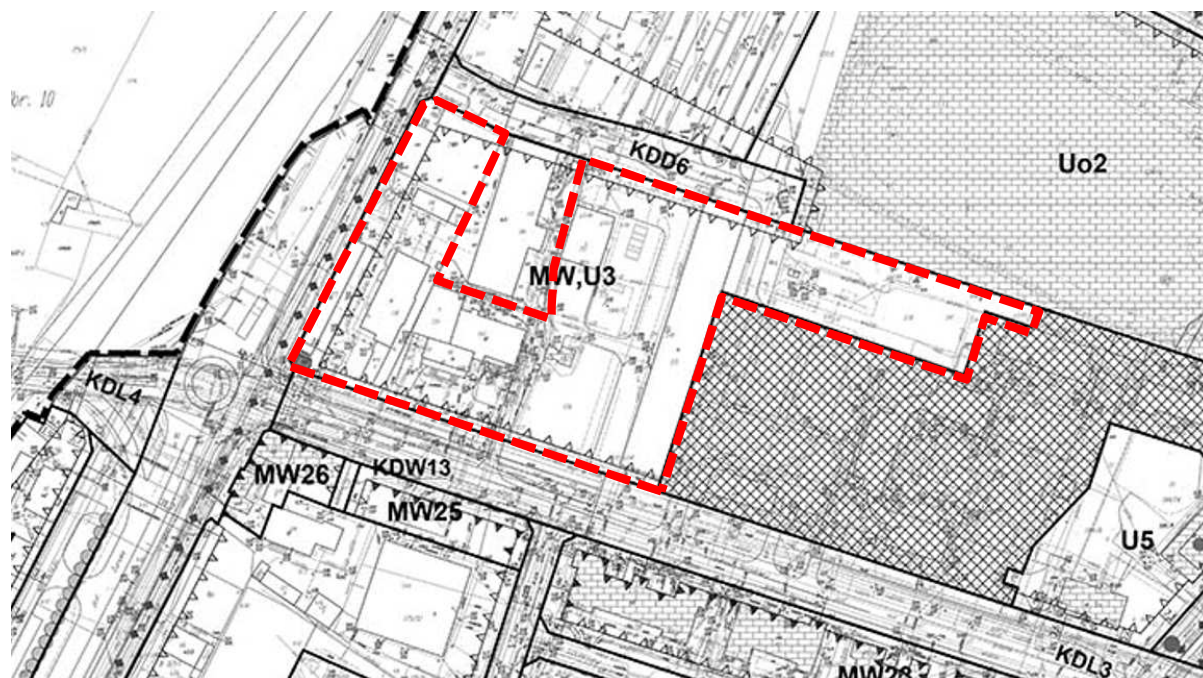
- art. 14 ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022 r., poz. 503), który wskazuje przed podjęciem uchwały, o przystąpieniu do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, zwanego dalej „planem miejscowym” wójtowi, burmistrzowi 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;
- wnioskiem Kombinatu Budowlanego Sp. z o.o. Sp. J. z siedzibą w Bezprawiu o zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obszaru miasta Kołobrzeg "5-Trzebiatowska" z wyłączeniem działek o nr 10/7, 75/1, 76/24, 122/12, 122/14, 122/15, 122/16, 122/17 oraz części działek nr 10/9, 74/3 i 122/6, obręb 18, dla terenu działek nr 142, 143, 144/7, 144/11, 144/12, 391 i 392 położonych w obrębie 11, w zakresie przeznaczenia terenu, powierzchni zabudowy, powierzchni biologicznie czynnej, wskaźników intensywności zabudowy, wysokości zabudowy, geometrii dachów, warunków scalania i podziału działek oraz wydzielania nowych działek a także definicji powierzchni biologicznie czynnej.

2. Przedmiot analizy:

Przedmiotem analizy jest zasadność przystąpienia do sporządzania zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obszaru miasta Kołobrzeg "5-Trzebiatowska" z wyłączeniem działek o nr 10/7, 75/1, 76/24, 122/12, 122/14, 122/15, 122/16, 122/17 oraz części działek nr 10/9, 74/3 i 122/6, obręb 18, przyjętego Uchwałą Nr VI/73/19 Rady Miasta Kołobrzeg z dnia 19 marca 2019 r., opublikowaną w Dz. Urz. Woj. Zachodniopomorskiego z dnia 9 maja 2019 r. pod poz. 2655, dla terenów położonych pomiędzy ulicami: Jedności Narodowej, Solnej i Kieleckiej oraz stopień zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Kołobrzeg, przyjętym Uchwałą Nr XXXIV/466/13 Rady Miasta Kołobrzeg z dnia 12 czerwca 2013 r. i zmienionym Uchwałami Rady Miasta Kołobrzeg Nr XLI/631/18 z dnia 27 marca 2018 r., Nr XXXIV/478/21 z dnia 30 marca 2021 r., Nr XXXVI/529/21 z dnia 26 maja 2021 r. oraz Nr XLIX/698/22 z dnia 30 marca 2022 r.

3. Stan formalno-prawny:

Rada Miasta Kołobrzeg 19 marca 2019 r. przyjęła Uchwałą Nr VI/73/19 miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części obszaru miasta Kołobrzeg "5-Trzebiatowska" z wyłączeniem działek o nr 10/7, 75/1, 76/24, 122/12, 122/14, 122/15, 122/16, 122/17 oraz części działek nr 10/9, 74/3 i 122/6, obręb 18, która objęła m.in. działki nr 142, 143, 144/7, 144/11, 144/12, 391 i 392 położone w obrębie 11. Tereny te oznaczono na rysunku ww. planu miejscowego symbolem: **MW,U3** – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i/lub teren zabudowy usługowej.



Fragm. rysunku planu miejscowego obejmujący działki nr 142, 143, 144/7, 144/11, 144/12, 391 i 392 położone w obrębie 11, pomiędzy ulicami Jedności Narodowej, Solną i Kielecką

--- granice terenów wnioskowanych do zmiany planu miejscowego

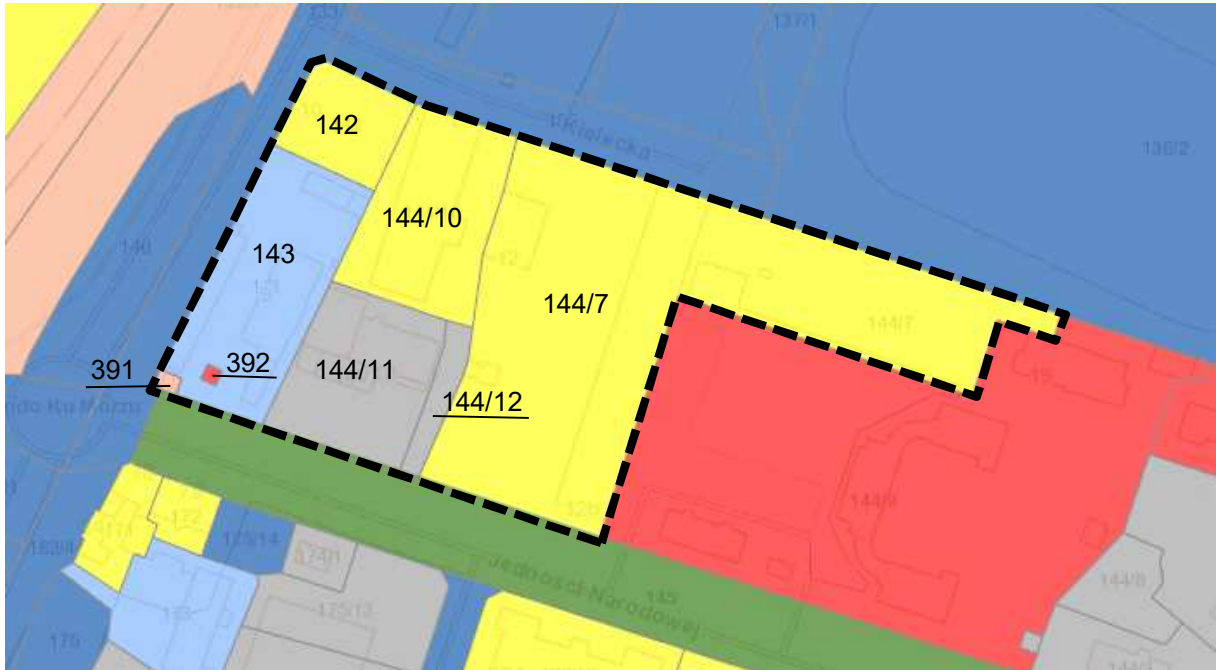
Dla terenu elementarnego oznaczonego na rysunku planu symbolem **MW,U3** plan miejscowy ustala:

- 1) **przeznaczenie: teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i/lub teren zabudowy usługowej;**
- 2) zasady zagospodarowania:
 - a) budynki mieszkalne, mieszkalno-usługowe (usługi nieuciążliwe i usługi związane z handlem i gastronomią, wyłącznie w parterach budynków), usługowo-mieszkalne i usługowe (usługi nieuciążliwe i usługi związane z handlem i gastronomią), obiekty i urządzenia sportowo-rekreacyjne,
 - b) dopuszcza się: w zakresie usług handlu powierzchnię sprzedaży nie większą niż 2000 m²,
 - c) **powierzchnię zabudowy: nie większą niż 40% powierzchni działki budowlanej,**
 - d) **powierzchnię biologicznie czynną: nie mniejszą niż 30% powierzchni działki budowlanej,**
 - e) **wskaźnik intensywności zabudowy:**
 - **nie mniejszy niż 0,1 dla działki budowlanej,**
 - **nie większy niż 2,8 dla działki budowlanej,**
 - f) wysokość zabudowy: nie większą niż 16,0 m,
 - g) **geometrię dachów: dachy strome, dwu- lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci od 30° do 45° i/lub dachy płaskie;**
- 3) **w zakresie warunków scalania i podziału działek:**
 - a) **powierzchnię nowo wydzielonej działki: nie mniejszą niż 2000 m²,**
 - b) **szerokość frontu nowo wydzielonej działki: nie mniejszą niż 20,0 m²;**
- 4) **powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych: nie mniejszą niż 2000 m²;**
- 5) dla ogrodzenia zlokalizowanego na działkach nr 144/7, 144/10, 144/11 i 144/12 od strony ul. Jedności Narodowej i ul. Kieleckiej:
 - a) zakazuje się: rozbiórki i przebudowy,
 - b) nakazuje się:
 - zachowanie i odtworzenie układu przęseł, bram i furtek, elementów ceglanych (podmurówek, słupków murowanych) oraz historycznego kształtu stalowych przęseł,
 - ochronę istniejących detali architektonicznych i ich odtworzenie;
- 6) obsługę komunikacyjną z przyległych dróg lub poprzez utrzymanie istniejącej obsługi, z zastrzeżeniem § 15 pkt 2 (planu);
- 7) dla zabytku chronionego ustaleniami planu i oznaczonego na rysunku planu, ujętego w gminnej ewidencji zabytków jako budynek gospodarczy – kuźnia przy ul. Jedności Narodowej 12, ze względu na bryłę budynku, podziały elewacyjne, układ tynków, rozmieszczenie otworów i formę podziałów stolarki okiennej, stolarkę drzwiową:
 - a) zakazuje się:
 - rozbudowy i nadbudowy,
 - zmiany kształtów dachów,
 - realizacji dociepleń zewnętrznych,
 - realizacji lukarn, okien połaciowych oraz dodatkowych otworów okiennych i drzwiowych,
 - wykorzystywania na elewacjach materiałów takich jak: element z tworzyw sztucznych (np. siding),
 - montowania urządzeń technicznych na elewacjach frontowych oraz prowadzenia przewodów wentylacyjno-spalinowych, kabli i rur itp.;
 - b) nakazuje się:
 - zachowanie i odtworzenie elewacji ceglanych i historycznego kształtu otworów okiennych i drzwiowych,
 - zachowanie, odtworzenie i ujednoczenie historycznej stolarki okiennej i drzwiowej,
 - stosowanie do pokrycia dachów wyłącznie dachówki w odcieniach czerwieni,
 - ochronę istniejących detali architektonicznych i ich odtworzenie,
 - c) dopuszcza się:
 - wymianę stolarki okiennej na okna PCV pod warunkiem zachowania ich pierwotnego wyglądu, tj. oryginalnych kształtów i podziałów,
 - lokalizację obiektów małej architektury, przy czym ich umieszczenie nie może przesłaniać otworów okiennych i drzwiowych, bram, detali architektonicznych i innych charakterystycznych elementów ściany.

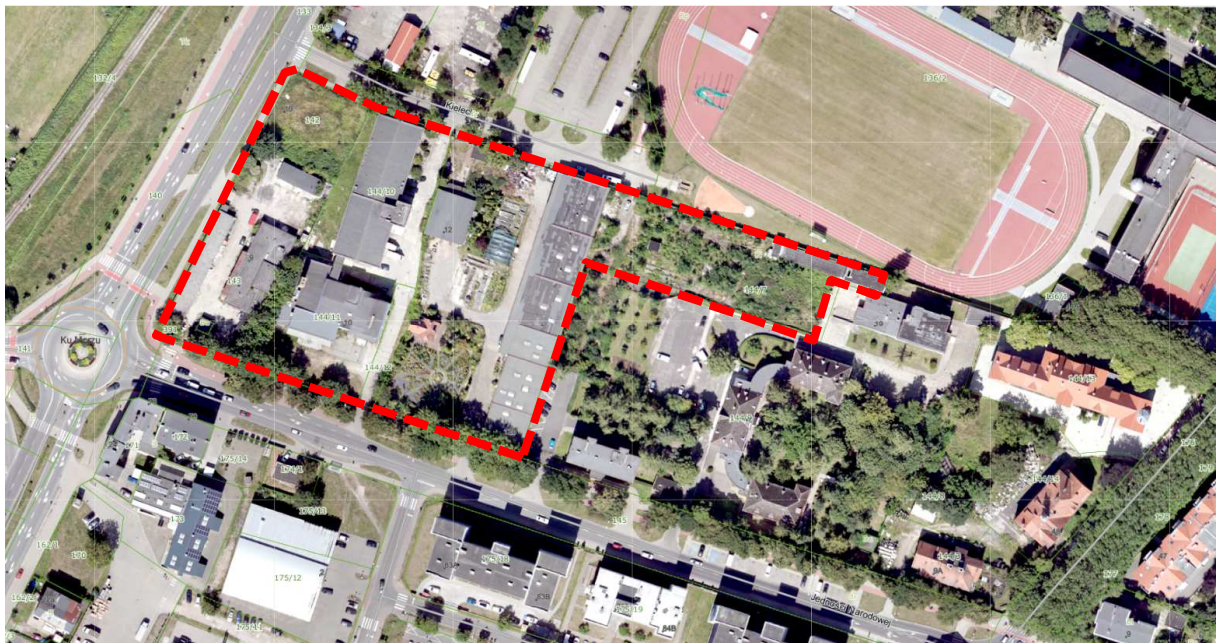
Teren elementarny znajduje się, zgodnie z rysunkiem planu:

- 1) w granicach strefy „B” ochrony konserwatorskiej układów przestrzennych;
- 2) w granicach strefy „E” ochrony konserwatorskiej ekspozycji historycznych zespołów lub ich dominant, mającej na celu ochronę ekspozycji obejmującą sylwetę starego miasta od strony Budzistowa

Struktura własności w granicach obszaru analizowanego, którym poza działkami wnioskowanymi nr 142, 143, 144/7, 144/11, 144/12, 391 i 392 położonymi w obrębie 11 objęto również działkę nr 144/10, jest zróżnicowana. Działki nr 142, 144/10 i 144/12 stanowią własności osób prywatnych, działka nr 143 stanowi własność Gminy Miasto Kołobrzeg oddaną w wieczyste użytkowanie Kombinatowi Budowlanemu „Hydrobud” Sp. z o.o. Sp. J. z siedzibą w Bezprawiu, działki nr 144/7 i 144/11 stanowią własność Kombinatu Budowlanego „Hydrobud” Sp. z o.o. Sp. J. z siedzibą w Bezprawiu, natomiast działki 391 i 392 stanowią własność Skarbu Państwa, przy czym działka nr 391 oddana jest w użytkowanie wieczyste „Uzdrowisku Kołobrzeg” S.A. a użytkownikiem działki nr 392 jest Energa-Operator S.A.



— — — — — granice obszaru analizowanego do objęcia zmianą planu na schemacie struktury własności



— — — — — granice obszaru analizowanego do objęcia zmianą planu na ortofotomapie

Obecnie tereny te są mocno zdegradowane i zaniedbane. W niektórych obiektach prowadzona jest działalność gospodarcza - handlowa.

Na rysunku kierunków zagospodarowania przestrzennego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Kołobrzeg, obszar analizowany oznaczony jest symbolem **U-14** teren istniejącej zabudowy produkcyjno-magazynowej, usługowej i usługowo-oświatowej.

Obszar analizowany do objęcia zmianą planu miejscowego 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 (t.j. Dz. U. z 2021 r., poz. 1326 ze zm.). 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 z oczekiwań Kombinatu Budowlanego „Hydrobud” Sp. z o.o. Sp. J. z siedzibą w Bezprawiu, wyrażonych we wniosku z dnia 05.04.2022 r. o zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego umożliwiającą wybudowanie na terenie działek nr 142, 143, 144/7, 144/11, 144/12, 391 i 392 położonych w obrębie 11 budynków mieszkalno-usługowych i usługowych o następujących parametrach:

- powierzchni zabudowy nie większej niż 50% powierzchni działki budowlanej,
- powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszej niż 35% powierzchni działki budowlanej,
- wskaźniku intensywności zabudowy nie mniejszym niż 0,1 i nie większym niż 5 dla działki budowlanej,
- wysokości nie większej niż 22,0 m z dopuszczeniem pojedynczych dominant, które swą wysokością nie będą przekraczać 20% maksymalnej wysokości określonej dla terenu elementarnego, na powierzchni nie większej niż 30% powierzchni zabudowy,
- dachach płaskich,
- powierzchni nowo wydzielonych działek budowlanych nie mniejszych niż 3000 m².

Dokonując niniejszej analizy stwierdza się, że jeśli już, to opracowaniem zmiany planu powinny zostać objęte nie tylko działki objęte wnioskiem Kombinatu Budowlanego, ale cały teren elementarny oznaczony na rysunku obowiązującego planu miejscowego symbolem MW,U3 tj. łącznie z działką nr 144/10 w obrębie 11, bowiem przeprowadzenie tylko takiej (całościowej) zmiany planu przyczyniłoby się do zachowania ładu przestrzennego i równego traktowania podmiotów w tym fragmencie kwartału. Niemniej jednak należy również zauważyć, że taka zmiana planu znacznie zwiększyłaby wskaźniki i parametry kształtowania samej zabudowy w tej części obszaru miasta, gdzie jednak obowiązujące ustalenia planu miejscowego zapewniają harmonię i ład przestrzenny postrzegany w szerszym aspekcie aniżeli tylko kwartał zabudowy.

Spośród wskaźników zawartych w planie miejscowym, o zmianę których Zainteresowany wnioskuje, Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Kołobrzeg określa jedynie powierzchnię zabudowy dla nowoprojektowanych i rozbudowywanych obiektów, która 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, wysokości nowoprojektowanych budynków do 22 m od poziomu terenu i minimalną wielkość nowo wydzielanych działek 2000 m². Ponadto Studium *dopuszcza lokalizację pojedynczych dominant w poszczególnych terenach elementarnych, które swą wysokością nie mogą przekraczać 20% maksymalnej wysokości określonej dla danego terenu elementarnego.*

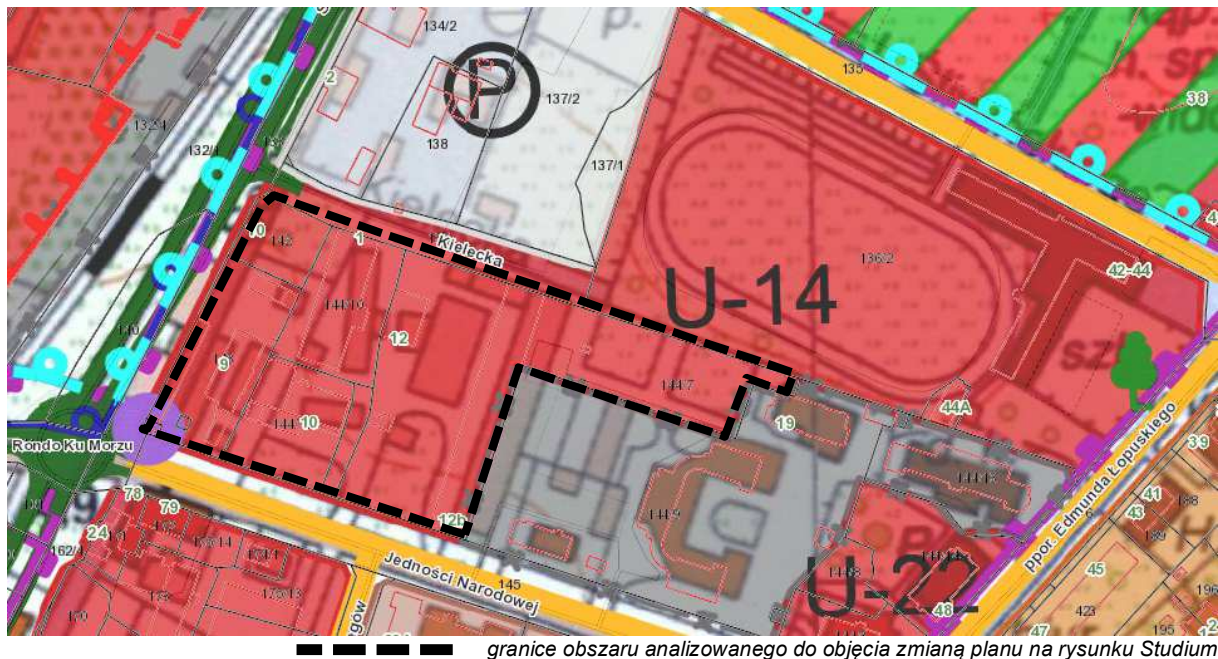
Oznacza to, że wniosek Kombinatu Budowlanego nie narusza ustaleń Studium.

5. Przewidywane rozwiązania:

Ewentualny projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obszaru miasta Kołobrzeg „5-Trzebiatowska” (...), dla terenów położonych pomiędzy ulicami: Jedności Narodowej, Solną i Kielecką, może zostać wykonany w postaci tylko częściowej zmiany jego zapisów. Przebieg procedury planistycznej, złożone w jej toku wnioski i uwagi, opinie i uzgodnienia, zweryfikują ostateczny kształt dokumentu. Nie wyklucza się także, jeśli zajdzie taka potrzeba, możliwości zmiany planu w postaci nowego planu zawierającego wszystkie wymagane ustawami i przepisami odrębnymi ustalenia zarówno w części graficznej jak i tekstowej, nie naruszające ustaleń Studium.

6. Stopień zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami studium:

Na obszarze miasta Kołobrzeg obowiązuje Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Kołobrzeg przyjęte Uchwałą Nr XXXIV/466/13 Rady Miasta Kołobrzeg z dnia 12 czerwca 2013 r. i zmienione Uchwałami Rady Miasta Kołobrzeg Nr XLI/631/18 z dnia 27 marca 2018 r., Nr XXXIV/478/21 z dnia 30 marca 2021 r. oraz Nr XXXVI/529/21 z dnia 26 maja 2021 r. oraz Nr XLIX/698/22 z dnia 30 marca 2022 r. Niniejsza analiza ocenia stopień zgodności przewidywanych rozwiązań zmiany planu ze Studium.



Obszar analizowany do objęcia sporządzeniem zmiany planu oznaczony jest na rysunku kierunków zagospodarowania przestrzennego Studium symbolem **U-14**.

W założeniach ogólnych dla **U** terenów o przewadze funkcji usługowej, Studium przewiduje:

- ograniczenie wysokości nowoprojektowanych budynków do 22 m od poziomu terenu za wyjątkiem U-8, U-15, U-35 oraz U-36, gdzie dopuszcza się wysokość odpowiednio dla terenu U-8 i U15 do 35 m n.p.t., U-35 i U-36 do 12 m n.p.t.;
- minimalną wielkość nowo wydzielanych działek 2000 m². W uzasadnionych przypadkach, określonych na etapie sporządzania planu miejscowego, dopuszcza możliwość posadowienia budynków na istniejących działkach budowlanych o powierzchni mniejszej niż wielkość przyjęta dla danego terenu. Dopuszcza 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;
- powierzchnię zabudowy dla nowoprojektowanych i rozbudowywanych obiektów, która 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 historycznej oraz w innych uzasadnionych przypadkach dopuszcza się intensywność zabudowy do 80% powierzchni działki;
- na terenach usługowych dopuszczenie realizacji zabudowy mieszkaniowej w zakresie umożliwiającym dokończenie założenia urbanistycznego, wyłącznie w miejscach wskazanych w miejscowym planie;
- na terenach o funkcji usługowej kształtowanie zabudowy w sposób umożliwiający wytworzenie przestrzeni ośrodkotwórczych;
 - w przypadku lokalizacji obiektu handlowego o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²: postulat zróżnicowania funkcjonalnego obiektu (połączenia kilku funkcji usługowych – preferowane: handel, kultura, gastronomia itp.), wymóg kształtowania przestrzeni ośrodkotwórczej poprzez: wyznaczenie lokalizacji stref ruchu pieszego, zakaz lokalizowania elewacji gospodarczych i obsługi dostaw od strony stref ruchu pieszego.
- parkowanie: zgodnie z polityką parkingową studium;
- dążenie do zachowania ciągłości rozwiązań funkcjonalno-przestrzennych z innymi terenami sąsiadującymi poprzez między innymi: kontynuację ciągów pieszych oraz terenów zielonych na poszczególnych, terenach elementarnych, a także dążenie do utrzymania wysokiej jakości powietrza poprzez ograniczanie emisji zanieczyszczeń.

W kierunkach rozwoju dla terenu elementarnego **U-14** Studium przewiduje: teren istniejącej zabudowy produkcyjno-magazynowej, usługowej i usługowo-oświatowej; z możliwością uzupełnienia terenu o następujące preferowane funkcje: mieszkaniową wielorodzinną, hotelową i pensjonatową, usługową, gastronomiczną, usługowo-oświatową i kulturową; gdzie należy dążyć do wyeksponowania elewacji lub/i ewentualnej nowo powstałej pierzei od strony ulicy Solnej.

Powyższe ustalenia Studium determinują przyszłe ustalenia zmiany planu miejscowego.

Nie stwierdza się niezgodności wnioskowanych zmian planu miejscowego z ustaleniami Studium.

7. Wnioski:

- 1) W wyniku przeprowadzonej analizy stwierdza się, iż ewentualna zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obszaru miasta Kołobrzeg „5-Trzebiatowska” dla terenów położonych pomiędzy ulicami Jedności Narodowej, Solną i Kielecką, nie powinna naruszać ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Kołobrzeg.
- 2) Zmianę planu miejscowego można przeprowadzić jako zmianę uchwały obowiązującej lub sporządzić jak nowy plan miejscowy, na mapie w skali 1:1000, dopuszczając również skalę 1:500.
- 3) Zakres prac planistycznych będzie standardowy, zgodny z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym i rozporządzeniem do niej.