

15.01.2014 r.  
21/14  
Kow. Wrotko  
Kow. B-1000  
Kow. 0001  
ASO 1001  
W  
Uchwala  
Uchwala

**UCHWAŁA NR .....**  
**RADY MIASTA KOŁOBRZEG**  
**Z dnia ..... 2014r.**

**W sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obszaru miasta Kołobrzeg obejmującego tereny pomiędzy ul. Armii Krajowej, ul. Katedralną, ul. Mariacką a ul. Wąską.**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz.U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 z późn. zm.) oraz art. 14 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2012 r., poz. 647) Rada Miasta Kołobrzeg uchwala, co następuje:

**§ 1.** Przystępuje się do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obszaru miasta Kołobrzeg obejmującego tereny pomiędzy ul. Armii Krajowej, ul. Katedralną, ul. Mariacką a ul. Wąską.

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

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

**§ 4.** Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Jacek Wosiński  
Andrzej Michalik  
Henryk Pieniążek  
Krzysztof Szymański  
Cezary Kalinowski

## Uzasadnienie

Przystąpienie do wywołania niniejszej uchwały zgodnie z art. 14 ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2012 r. poz. 647 z późn. zm.) następuje po wykonaniu analizy dotyczącej zasadności przystąpienia do sporządzania zmiany planu i stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami studium.

Wnioskodawcy, mając na względzie zamiary inwestycyjne oraz sąsiedztwo zabytkowej bazyliki konkatedralnej oraz zabytkowy układ ulic stoją na stanowisku, że przystąpienie do sporządzenia zmiany planu jest zasadne, a przewidywane rozwiązania nie naruszają ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Kołobrzeg.

### Ocena

#### 1. Cel wprowadzenia:

Niniejsza uchwała ma na celu przyspieszenie określenia funkcji dla omawianego, newralgicznego obszaru miasta Kołobrzeg.

#### 2. Zakres regulacji:

Niniejsza uchwała dotyczy opisanych w uchwale obszaru oznaczonego w załączniku graficznym.

#### 3. Konsultacje społeczne:

Nie zostały przeprowadzone – 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 będzie w toku prowadzonej procedury mógł wносить wnioski i uwagi do tworzonych dokumentów – projektu zmiany planu miejscowego i prognozy jego oddziaływania na środowisko w odpowiednim (przewidzianym przepisami prawa) czasie.

#### 4. Skutki:

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

*Janusz Wójcicki*  
.....  
*Andrzej Mielniczek*  
.....  
*Henryk Domicjan*  
.....  
*Andrzej Szwed*  
.....  
*Janusz Tadeusz*  
.....  
*Cezary Keliński*  
.....  
.....  
.....

## Wyciąg ze Studium uwarunkowań i kierunków rozwoju miasta



**MW.C-5** teren istniejącej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami w parterach, usługowej w tym handlowej, biurowej (administracyjnej), hotelowej oraz usług administracji oświaty i kultury; możliwość uzupełnienia terenu o następujące preferowane funkcje:

- mieszkaniowa wielorodzinna
- apartamentowa
- hotelowa i pensjonatowa
- usługowa
- gastronomiczna
- rekreacyjno – sportowa
- usługowa – oświatowa i kulturowa
- usług administracji.

Należy dążyć do rewitalizacji zabudowy oraz odpowiedniego wyeksponowania pierzei wzdłuż Parsęty oraz do realizacji w miejscu obecnego muzeum Oręża Polskiego wysokiej klasy zabudowy mieszkaniowo-usługowej o wysokich walorach architektonicznych nawiązującej pierzeją od strony Parsęty do historycznej zabudowy portowej z czasów Hanzy (Gdańsk, Toruń, Elbląg).

Należy dążyć do realizacji reprezentacyjnych przestrzeni publicznych wzbogaconych o elementy małej architektury.

W miarę możliwości należy dążyć do realizacji jak największej ilości parkingów podziemnych oraz zabudowy o wysokich walorach architektonicznych.

Wszelka realizacja nowej zabudowy na terenie starego miasta powinna być poprzedzona konkursami architektoniczno - urbanistycznymi.

### **3.3 ZASADY OCHRONY WALORÓW KULTUROWYCH UKŁADÓW PRZESTRZENNYCH I ZABUDOWY JEDNOSTEK OSADNICZYCH.**

Głównymi zasadami jest:

- 1) Utrzymanie i wyeksponowanie krajobrazu kulturowego ze szczególnym naciskiem na zachowanie ciągłości historycznej zagospodarowania na terenach śródmiejskich miasta.
- 2) W granicach cennych układów urbanistycznych, dla których zaproponowano ochronę układu, należy dążyć do zachowania tradycyjnego podziału parcelacyjnego i lokalizacji zabudowy w układzie MW.C-5.
- 3) Wyeksponowanie elementów krystalizujących przestrzeń poprzez zachowanie istniejących osi widokowych oraz zachowanie elementów symbolicznych;
- 4) Dążenie do zachowania zewidencjonowanej, wartościowej zabudowy miejskiej – poprzez utrzymanie budynków w dobrym stanie technicznym, ograniczenie zmian bryły budynku, zachowanie detalu architektonicznego, rozmiarów i podziałów stolarki okiennej.
- 5) Zalecenie realizacji nowej zabudowy w gabarytach i na śladach zabudowy historycznej, w nawiązaniu architektonicznym do wcześniejszej wartościowej zabudowy o charakterze kulturowym lub w oparciu o typ zabudowy regionalnej poza terenami wskazanymi pod inny charakter zabudowy opisanych w rozdziale IV pkt.8.
- 6) Utrzymanie i ochronę dotychczas zachowanych panoram i dalekich otwarc widokowych z różnych części miasta i punktów zewnętrznych na Stare Miasto oraz eliminowanie lub neutralizowanie pojedynczych elementów zakłócających historyczne panoramy.
- 7) Zalecenie stosowania zakazu lokalizacji wolnostojących nośników reklam na tle obiektów zabytkowych, oraz proponowanych do wpisu do rejestru zabytków.

**Strefy „A” – pełnej ochrony historycznej struktury przestrzennej** – obszary zawierające historyczny układ przestrzenny wyróżniający się szczególną wartością zasobów i stopniem zachowania historycznie ukształtowanej struktury urbanistycznej. Ścisłej ochronie podlega:

- Historyczna kompozycja funkcjonalno-przestrzenna obszaru.
- Historyczna zabudowa i inne elementy zagospodarowania.
- Układ i geometria ulic.

Warunki ochrony:

- Zachowanie i konserwacja historycznego układu przestrzennego.
- Zachowanie zasadniczych proporcji wysokościowych kształtujących sylwetę zespołu.
- Zachowanie istniejącej zabudowy o walorach zabytkowych (wpisanej do rejestru lub ujętych w ewidencji) oraz elementów zagospodarowania terenu we właściwym stanie technicznym i funkcjonalnym.
- Dostosowanie nowej zabudowy do historycznej kompozycji przestrzennej.
- Wszelka działalność wymaga zezwolenia wojewódzkiego konserwatora zabytków.

### **3.4. ZASADY OCHRONY STANOWISK ARCHEOLOGICZNYCH.**

**Strefy „W”** – obszary występowania reliktyw osadnictwa pradziejowego i średniowiecznego oraz tereny zabytkowe zawierające materialne ślady dostępne za pomocą badań metodami archeologicznymi. Strefy ochrony stanowisk archeologicznych ustalane są w planach trójstopniowo:

- **Strefa „W II”** – częściowej ochrony stanowisk archeologicznych, dopuszczającej inwestowanie pod określonymi warunkami.

Na terenie strefy „W II” obowiązuje:

- współdziałanie w zakresie zamierzeń inwestycyjnych i innych związanych z pracami ziemnymi z odpowiednim organem ds. ochrony zabytków;
- przeprowadzenie archeologicznych badań ratunkowych na terenie w granicach strefy, wyprzedzających rozpoczęcie prac ziemnych związanych z realizacją zamierzenia, na zasadach określonych przepisami szczególnymi dotyczącymi ochrony zabytków.

