Projekt

UCHWAŁA NR .....
RADY MIASTA KOŁOBRZEG

z dnia ..... 2021 r.

w sprawie przystąpienia do sporządzania zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego osiedla „Podczele II" dla części działek nr 4/56 i 4/233 położonych w obrębie 8 miasta Kołobrzeg

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tj. Dz. U. z 2021 r., poz. 1372) oraz art. 14 ust. 1 i 2, w związku z art. 27, ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2021 r., poz. 741 z późn. zm.) **Rada Miasta Kołobrzeg uchwala, co następuje:**

§ 1. Przystępuje się do sporządzania zmiany planu zagospodarowania przestrzennego osiedla "Podczele II", przyjętego Uchwałą Nr XXXII/304/96 Rady Miejskiej w Kołobrzegu z dnia 17 czerwca 1996 r., opublikowaną w Dz. Urz. Woj. Koszalińskiego z dnia 16 października 1996 r., Nr 47, pod poz. 147, dla części działek nr 4/56 i 4/233 położonych w obrębie 8 miasta Kołobrzeg.

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

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

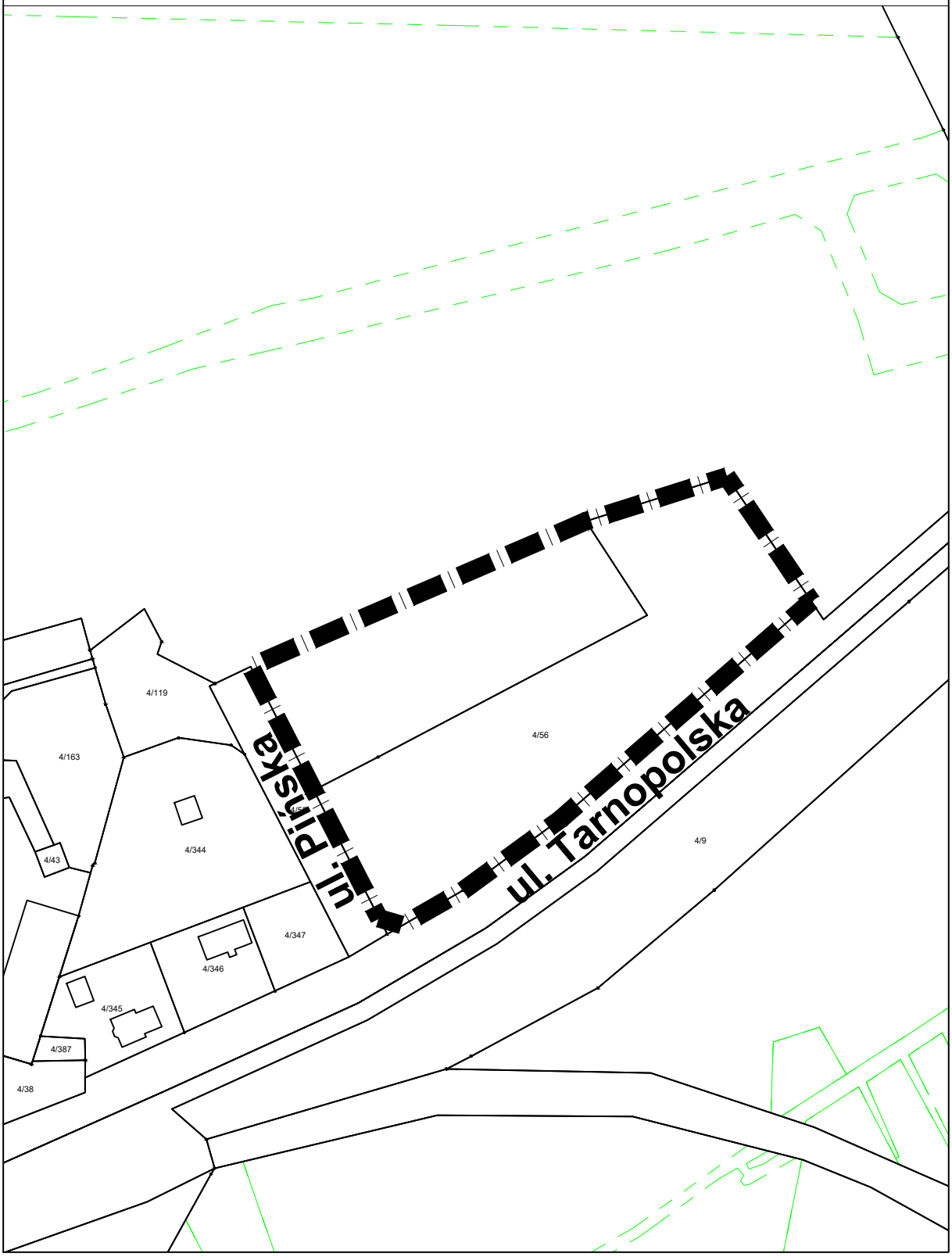
§ 4. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

PRZEWODNICZĄCY
Stefan Mazurkiewicz

Załącznik graficzny
do uchwały Nr .....
Rady Miasta Kołobrzeg
z dnia .....

skala 1:2000

granica terenu objętego sporządzaniem zmiany planu miejscowego



Uzasadnienie

Dla części obszaru miasta Kołobrzeg - części działek nr 4/56 i 4/233 położonych w obrębie 8 obowiązuje plan zagospodarowania przestrzennego osiedla „Podczele II", przyjęty Uchwałą Nr XXXII/304/96 Rady Miejskiej w Kołobrzegu z dnia 17 czerwca 1996 r., opublikowaną w Dz. Urz. Woj. Koszalińskiego z dnia 16 października 1996 r., Nr 47, pod poz. 147. Plan ten ustala dla ww. nieruchomości oznaczonych na rysunku planu symbolem 28aZP zaś w tekście planu opisanym przy symbolu 28aZP/ZI przeznaczenie: projektowany teren zieleni izolacyjnej względnie parkowej; obszar wymaga opracowania realizacyjnego w zakresie możliwości wykorzystania /przekształcenia/ istniejącego gruzowiska na cele określone wyżej.

Nieruchomości stanowią własność Gminy Miasto Kołobrzeg i są niezabudowane, niezagospodarowane.

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. oraz Nr XXXVI/529/21 z dnia 26 maja 2021 r. na załączniku graficznym do niniejszej uchwały tereny te oznaczono symbolami: MW.C-6 - tereny o przewadze zabudowy mieszkaniowo-usługowej centrotwórczej z dopuszczeniem funkcji hotelowej i pensjonatowej i MW.A-4 - tereny o przewadze zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i apartamentowej z dopuszczeniem funkcji hotelowej i pensjonatowej.

Zgodnie z art. 14 ust. 1 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 miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Uchwała o przystąpieniu do sporządzania 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 na wstępie analizy stwierdzono, że obowiązujący dla tego obszaru plan wskazuje jedynie przeznaczenie terenu, bez wskaźników i parametrów dopuszczonej zabudowy oraz zagospodarowania terenu, zaś w jego ustaleniach ogólnych mowa o tym, że teren można uzupełniać takimi obiektami jak kioski czy parkingi, nie ma natomiast mowy o katalogu dopuszczalnych elementów w zakresu zagospodarowania typowego dla parków. Plan ten został uchwalony w 1996 r. i opierał się na wówczas obowiązujących przepisach prawa, zupełnie odmiennych od aktualnych. Brak takiego katalogu nie powinien uniemożliwiać realizacji zróżnicowanych elementów wyposażenia parkowego - zgodnie z planem, obszar ten wymaga opracowania realizacyjnego w zakresie możliwości wykorzystania /przekształcenia istniejącego gruzowiska na funkcje zieleni izolacyjnej /parku. Na tego typu obszarach, w szczególności przeznaczonych pod zieleń parkową, zwykle oczekuje się elementów wyposażenia sportowo-rekreacyjnego i małej architektury, np. placów zabaw, oświetlenia, ławek, ścieżek rowerowych/ edukacyjnych, psich wybiegów, boisk do gry w bule, stołów do tenisa stołowego, placyków, pomników, siłowni plenerowej, ścieżek zdrowia, skate parku, czy też pump track'u. Jeżeli nie zostały one zakazane lub

ograniczone poprzez odpowiednie wskaźniki i parametry, przyjmuje się, iż elementy te, zważywszy na wskazaną w planie, lakonicznie opisaną funkcję, są możliwe do zrealizowania na wskazanym obszarze, jako jej uzupełnienie, doposażenie. Jednakże, aby te niedomówienia planu zagospodarowania przestrzennego nie stanęły na drodze potrzebom inwestycyjnym miasta związanym z wyposażeniem terenów miejskich przeznaczonych pod zieleń parkową /zieleń izolacyjną w obiekty typu skate park, pump track, a w przyszłych latach na pewno i inne, atrakcyjne dla mieszkańców urządzenia sportowo-rekreacyjne oraz pozostałą infrastrukturę parkową, proponuje się niniejszą zmianę planu polegającą na jednoznacznym dookreśleniu dla terenu zieleni parkowej/ izolacyjnej możliwości jego zagospodarowania, w tym uzupełnienie parametrów i wskaźników zabudowy oraz zagospodarowania terenu.

Dokonując niniejszej analizy stwierdzono, że w zakresie wskazanego obszaru dokonanie zmiany planu ma szanse na pozytywne rozstrzygnięcie. Taki projekt planu nie będzie naruszał ustaleń Studium, które przewiduje na tym obszarze zabudowę mieszkaniową – tereny zieleni z urządzeniami sportu i rekreacji stanowiłyby właśnie uzupełnienie osiedla mieszkaniowego w Podczelu o niezbędną do wypoczynku infrastrukturę. Co więcej podjęcie działań - uchwalenie planu miejscowego dostosowanego do obecnie obowiązujących reguł jego formułowania oraz uwzględniającego potrzeby mieszkańców osiedla wyrażone w postaci konsultacji społecznych - głosowaniu mieszkańców w kwestii rozdzielenia środków finansowych w ramach budżetu obywatelskiego, dwukrotnie wskazujących potrzebę realizacji w miejscu zdegradowanym i wymagającym rewitalizacji terenów zieleni parkowej wyposażonej w infrastrukturę sportowo-rekreacyjną skate park i pump track celem ich realizacji, jest uzasadnione społecznie, ekonomicznie i środowiskowo.

Zakres ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego będzie zgodny z art. 15 ust. 2 i 3 oraz art. 16 ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Ocena

1. **Cel wprowadzenia:**

Niniejsza uchwała ma na celu umożliwienie rozpoczęcia opracowania zmiany planu zagospodarowania przestrzennego dla części działek nr 4/56 i 4/233 położonych w obrębie 8 ustalającej ich przeznaczenie oraz określającej sposoby ich zagospodarowania i warunki zabudowy zgodnie z potrzebami miasta.

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 wnosić wnioski i uwagi do tworzonych dokumentów - projektu zmiany planu i prognozy oddziaływania na środowisko w odpowiednim czasie przewidzianym przepisami prawa.

Formę konsultacji społecznych miało głosowanie mieszkańców w kwestii rozdzielenia środków finansowych w ramach budżetu obywatelskiego, które dwukrotnie wskazało potrzebę realizacji w tym miejscu terenów zieleni parkowej wyposażonej w infrastrukturę sportowo-rekreacyjną (mieszkańcy głosowali na projekty budowy skate parku i pump track'a).

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 obszaru opisanego w pkt 2.

ANALIZA

ZASADNOŚCI PRZYSTĄPIENIA DO SPORZĄDZANIA ZMIANY PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO OSIEDLA „PODCZELE II"

dla części działek nr 4/56 i 4/233 położonych w obrębie 8 miasta Kołobrzeg

ORAZ

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

PREZYDENT MIASTA KOŁOBRZEG
Anna Mieczkowska

Wykonał:

Prezydent Miasta Kołobrzeg

Opracował:

Z-ca Naczelnika Wydziału Urbanistyki i Architektury
mgr inż. Izabela Szymańska

Z-CA NACZELNIKA
Wydziału Urbanistyki i Architektury
mgr inż. Izabela Szymańska

wrzesień 2021 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 2021 r., poz. 741 z późn. zm.), który wskazuje przed podjęciem uchwały o przystąpieniu do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, zwanego dalej "planem miejscowym" wójtowi, burmistrzowi albo prezydentowi miasta wykonanie analiz dotyczących 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 planu zagospodarowania przestrzennego osiedla „Podczele II" przyjętego Uchwałą Nr XXXII/304/96 Rady Miejskiej w Kołobrzegu z dnia 17 czerwca 1996 r. opublikowaną w Dz. Urz. Woj. Koszalińskiego z dnia 16 października 1996 r., Nr 47, poz. 147, dla części działek nr 4/56 i 4/233 położonych w obrębie 8, 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. oraz Nr XXXVI/529/21 z dnia 26 maja 2021 r.

3. Stan formalno-prawny:

Rada Miejska w Kołobrzegu dnia 17 czerwca 1996 r podjęła Uchwałę Nr XXXII/304/96 w sprawie planu zagospodarowania przestrzennego osiedla „Podczele II", która objęła swoimi ustaleniami teren działek nr 4/56 i 4/233 położonych w obrębie 8. Na rysunku ww. planu miejscowego tereny te oznaczono symbolem **28aZP** – tereny zieleni parkowej.

Rysunek miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego części działek nr 4/56 oraz 4/233 w obrębie 8. (Źródło SIP UM Kołobrzeg)

granice terenu objętego proponowaną zmianą planu miejscowego

Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **28aZP** w tekście planu oznaczonym jako **28aZP/ZI** zapisano, iż jest to: Projektowany teren zieleni izolacyjnej względnie parkowej. Obszar wymaga opracowania realizacyjnego w zakresie możliwości wykorzystania /przekształcenia/ istniejącego gruzowiska na cele określone wyżej.

Obszar ten stanowi własność Gminy Miasto Kołobrzeg i obecnie nie jest wykorzystywany na żadne cele – jest to teren niezagospodarowany, niezabudowany.

granice terenów objętych proponowaną zmianą planu miejscowego na tle ortofotomapy *(Źródło SIP UM Kołobrzeg)*

W Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Kołobrzeg, na mapie kierunków, teren ten oznaczony jest symbolami **MW.C-6** - tereny o przewadze zabudowy mieszkaniowo-usługowej centrotwórczej z dopuszczeniem funkcji hotelowej i pensjonatowej i **MW.A-4** - tereny o przewadze zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i apartamentowej z dopuszczeniem funkcji hotelowej i pensjonatowej.

Teren ten 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 2021 r., poz. 1326). Nie jest również objęty obowiązkiem sporządzenia planu miejscowego w skutek przepisów odrębnych.

4. Zasadność przystąpienia do sporządzania planu miejscowego:

Zgodnie z obowiązującym planem, dla tego obszaru ustalono przeznaczenie: projektowany teren zieleni izolacyjnej, względnie parkowej. Ww. plan wskazuje jedynie przeznaczenie terenu, bez wskaźników i parametrów dopuszczonej zabudowy oraz zagospodarowania terenu. W ustaleniach ogólnych planu mowa zaś o tym, że teren można uzupełniać takimi obiektami jak kioski, czy parkingi, nie ma natomiast mowy o katalogu dopuszczalnych elementów w zakresu zagospodarowania typowego dla parków. Plan ten został uchwalony w 1996 r. i opierał się na wówczas obowiązujących przepisach prawa, zupełnie odmiennych od aktualnych. Brak takiego katalogu nie powinien uniemożliwiać realizacji zróżnicowanych elementów wyposażenia parkowego – zgodnie z planem, obszar ten wymaga opracowania realizacyjnego w zakresie możliwości wykorzystania/ przekształcenia istniejącego gruzowiska na funkcje zieleni izolacyjnej/ parku. Na tego typu obszarach, w szczególności przeznaczonych pod zieleń parkową, zwykle oczekuje się elementów wyposażenia sportowo-rekreacyjnego i małej architektury, np. placów zabaw, oświetlenia, ławek, ścieżek rowerowych/ edukacyjnych, psich wybiegów, boisk do gry w bule, stołów do tenisa stołowego, placyków, pomników, siłowni plenerowej, ścieżki zdrowia, skate parku, czy też pump track'u. Jeżeli nie zostały one zakazane lub ograniczone poprzez odpowiednie wskaźniki i parametry, przyjmuje się, iż elementy te, zważywszy na wskazaną w planie, lakonicznie opisaną funkcję, są możliwe do zrealizowania na wskazanym obszarze, jako jej uzupełnienie, doposażenie. Jednakże, aby te niedomówienia planu zagospodarowania przestrzennego nie stanęły na drodze potrzebom inwestycyjnym miasta związanym

z wyposażeniem terenów miejskich przeznaczonych pod zieleń parkową /zieleń izolacyjną w obiekty typu skate park, pump track, a w przyszłych latach na pewno i inne, atrakcyjne dla mieszkańców urządzenia sportowo-rekreacyjne oraz pozostałą infrastrukturę parkową, proponuje się zmianę planu polegającą na jednoznacznym dookreśleniu dla terenu zieleni parkowej/ izolacyjnej możliwości jego zagospodarowania, w tym uzupełnienie parametrów i wskaźników zabudowy oraz zagospodarowania terenu.

Dokonując niniejszej analizy stwierdzono, że w zakresie wskazanego obszaru dokonanie zmiany planu ma szanse na pozytywne rozstrzygnięcie. Taki projekt planu nie będzie naruszał ustaleń Studium, które przewiduje na tym obszarze zabudowę mieszkaniową – tereny zieleni z urządzeniami sportu i rekreacji stanowiłyby właśnie uzupełnienie osiedla mieszkaniowego w Podczelu o niezbędną do wypoczynku infrastrukturę. Co więcej podjęcie działań - uchwalenie planu miejscowego dostosowanego do obecnie obowiązujących reguł jego formułowania oraz uwzględniającego potrzeby mieszkańców osiedla wyrażone w postaci konsultacji społecznych - głosowaniu mieszkańców w kwestii rozdzielenia środków finansowych w ramach budżetu obywatelskiego, dwukrotnie wskazujących potrzebę realizacji w miejscu zdegradowanym i wymagającym rewitalizacji terenów zieleni parkowej wyposażonej w infrastrukturę sportowo-rekreacyjną skate park i pump track celem ich realizacji, jest uzasadnione społecznie, ekonomicznie i środowiskowo.

5. Przewidywane rozwiązania:

Przewiduje się wykonanie projektu zmiany planu zawierającego ustalenia w części graficznej i tekstowej, które byłyby spójne z zapisami zmiany Studium w tym zakresie i dawały możliwość realizacji zamierzeń inwestycyjnych miasta dla potrzeb jego mieszkańców. Zmiana polegać będzie przede wszystkim na określeniu zasad zagospodarowania terenu zieleni w ramach zachowanej funkcji - terenów zieleni parkowej, poprzez dopuszczenie w ich granicach elementów wyposażenia sportowo-rekreacyjnego i małej architektury, np. placów zabaw, oświetlenia, ławek, ścieżek rowerowych/ edukacyjnych, psich wybiegów, boisk do gry w bule, stołów do tenisa stołowego, placyków, pomników, siłowni plenerowej, ścieżki zdrowia, skate parku, czy też pump track'u, które wzbogacą program użytkowy parku służącego mieszkańcom sąsiadującego osiedla.

Analizowany obszar stanowi jedynie część terenu oznaczonego w obowiązującym planie symbolem 28aZP, nie obejmuje również swoim zasięgiem wskazanych w planie sąsiadujących z planowanym parkiem dróg. Jest to w tym przypadku zasadne, ponieważ w przyszłości planuje się zmianę całego planu dla osiedla „Podczele II". Przewiduje się, że układ komunikacyjny, zaproponowany w obowiązującym planie będzie wymagał ponownej analizy i być może wytyczenia go w sposób inny niż dotychczasowy. Tereny w tej części miasta stanowią w dużej mierze duże, niewydzielone pod osobne tereny elementarne grunty będące własnością Gminy Miasto Kołobrzeg, co daje w tym zakresie duże możliwości. Objęcie zmianą planu wyłącznie wskazanych części terenu elementarnego 28aZP pozostawia szersze możliwości w zakresie swobodnego kształtowania w przyszłości terenów przyległych oraz układu komunikacyjnego. Ze względu na zamierzenia inwestycyjne Gminy Miasta Kołobrzeg, które powinny być zrealizowane bez zbędnej zwłoki, celem uniknięcia przedłużającej się procedury planistycznej, zdecydowano się ograniczyć obszar zmiany wyłącznie do bieżących, najpilniejszych potrzeb związanych z realizacją celów publicznych, a zatem objęcia obszarem zmiany planu wyłącznie części działek nr 4/56 i 4/233 położonych w obrębie 8.

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. Niniejsza analiza ocenia stopień zgodności przewidywanych rozwiązań zmiany planu ze Studium. Obszar objęty sporządzaniem zmiany planu znajduje się na terenach oznaczonym w Studium symbolami **MW.C-6** i **MW.A-4.**

Fragment zał. nr 3 do studium – kierunki zagospodarowania przestrzennego (Źródło SIP UM Kołobrzeg)

granice terenu objętego proponowaną zmianą planu miejscowego

W założeniach ogólnych Studium przewiduje się dla terenów **MW.A**:

- ograniczenie wysokości nowoprojektowanych budynków do 20 m n.p.t.;
- minimalną wielkość nowo wydzielanych działek 2000 m^2. 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;
- 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 pierzejowej dopuszcza się zwiększenie intensywności zabudowy do 80%. W zabudowie historycznej oraz w innych szczególnych i uzasadnionych przypadkach dopuszcza się intensywność zabudowy do 100% powierzchni działki;
- 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.

Zaś w kierunkach rozwoju dla **MW.A-4** opisano, iż jest to teren istniejącej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, magazynowo-produkcyjnej, usługowej i hotelowo pensjonatowej tzw. „Osiedle Podczele"; z możliwością uzupełnienia terenu o następujące preferowane funkcje: mieszkaniową wielorodzinną, mieszkaniową jednorodzinną, apartamentową, hotelową i pensjonatową, usługową, gastronomiczną, kulturową, rekreacyjno-sportową; gdzie dopuszczono wprowadzenie enklaw zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej przy usankcjonowaniu wytycznych założeń ogólnych jak dla terenów MN; gdzie należy dążyć do wykształcenia zwartego układu przestrzennego osiedli mieszkaniowych oraz do uzyskania na wyznaczonych terenach wysokiej jakości środowiska zamieszkania dostosowanego do współczesnych wymogów i norm poprzez:

- uczytelnienie zasad kompozycji prowadzących do poprawy systemu identyfikacji przestrzeni osiedli;
- wprowadzanie zieleni wysokiej i zakomponowanie zieleni niskiej, w tym urządzenie terenów o funkcji parkowej;
- poprawę estetyki i standardu technicznego budynków;
- wymianę obiektów budowlanych, których stan techniczny nie pozwala na opłacalne ekonomicznie przeprowadzenie remontów, oraz wprowadzenie na uwolnionych i niezabudowanych terenach nowej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – kwartałowej średniowysokiej.

W założeniach ogólnych Studium przewiduje się dla terenów **MW.C**:

- ograniczenie wysokości nowoprojektowanych budynków do 22 m n.p.t. za wyjątkiem terenu MW.C-6, gdzie dopuszczalne wysokości budynków określają kierunki szczegółowo scharakteryzowane poniżej, tj. w przypadku lokalizacji lotniska Bagicz na terenach gminy sąsiedniej wysokości nowoprojektowanych obiektów budowlanych znajdujących się w zasięgu powierzchni ograniczających wysokości zabudowy wokół planowanego lotniska, nie mogą przekraczać dopuszczalnych wartości nieprzekraczalnych ograniczeń podanych w dokumentacji lotniska;
- minimalną wielkość nowo wydzielanych działek 1000 m^2. 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;
- powierzchnię zabudowy dla nowoprojektowanych i rozbudowywanych obiektów, która powinna zostać szczegółowo wyznaczona w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, lecz nie powinna przekraczać 60% wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki lub pojedynczego terenu elementarnego. W zabudowie pierzejowej dopuszcza się zwiększenie intensywności zabudowy do 80%. W zabudowie historycznej, w uzasadnionych przypadkach dopuszcza się intensywność zabudowy do 100% powierzchni działki;
- 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 oraz dążenie do utrzymania wysokiej jakości powietrza poprzez ograniczanie emisji zanieczyszczeń.

Zaś w kierunkach rozwoju dla **MW.C-6** opisano, iż jest to teren powojskowy niezainwestowany; gdzie w przypadku realizacji lotniska cywilnego i/lub sportowego wraz z funkcjami towarzyszącymi istnieje możliwość uzupełnienia terenu o następujące preferowane funkcje: gospodarczą, hotelową i pensjonatową, usługową, gastronomiczną, rekreacyjno-sportową i rozrywkową (kasyno), mieszkaniową jednorodzinną, z ograniczeniem wysokości nowej zabudowy zgodnie z wytycznymi dla stref nalotów i obszarów sąsiadujących z terenem lotniska wynikającymi z przepisów odrębnych oraz w tym przypadku należy:

- uwzględnić obiekty trudno dostrzegalne z powietrza, w tym napowietrzne linie, maszty, anteny, usytuowane w zasięgu powierzchni podejścia, które powinny być niższe, o co najmniej 10 m od dopuszczalnej wysokości zabudowy wyznaczonej przez powierzchnie ograniczające;
- zabronić budowy lub rozbudowy obiektów budowlanych, które mogą stanowić źródło żerowania ptaków w odległości do 5 km od granicy lotniska.

Natomiast w przypadku zaniechania realizacji lotniska cywilnego i/lub sportowego wraz z funkcjami towarzyszącymi istnieje możliwość wprowadzenia następujących preferowanych funkcji: mieszkaniowej wielorodzinnej, mieszkaniowej jednorodzinnej, apartamentowej, hotelowej i pensjonatowej, uzdrowiskowej i usług zdrowia, konferencyjnej, usługowej, gastronomicznej, rekreacyjno-sportowej i rozrywkowej (np. kasyno), usługowej – oświatowej i kulturowej; gdzie należy dążyć do odpowiedniego wyeksponowania zabudowy (pierzei) od strony morza z dopuszczeniem realizacji budynków o wysokości do 100 m n.p.t. Obiekty o wysokości większej/równej 100 m n.p.t., powinny zostać odpowiednio zgłoszone i oznakowane zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.

Ponadto na terenie MW.C-6 – w momencie realizacji miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego należy nawiązać do połączeń komunikacyjnych przewidzianych w planach miejscowych sąsiedniej gminy i w miarę możliwości dążyć do realizacji jak największej ilości parkingów podziemnych oraz realizacji zabudowy o wysokich walorach architektonicznych.

Przyjęte ustalenia Studium przywołane powyżej determinują przyszłe ustalenia planu miejscowego.

7. Wnioski:

1. W wyniku przeprowadzonej analizy stwierdza się, iż sporządzenie zmiany planu zagospodarowania przestrzennego osiedla „Podczele II" obejmującego obecnie działki nr 4/56 i 4/233 położone w obrębie 8 dla ich części nie powinno naruszać ustaleń zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Kołobrzeg i jest ekonomicznie, środowiskowo i społecznie zasadne.
2. Zmianę planu należy opracować jako nowy miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego 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.