RADA MIASTA KOŁOBRZEG

UCHWAŁA NR XXXIV/489/17
RADY MIASTA KOŁOBRZEG

z dnia 14 lipca 2017 r.

w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obszaru miasta Kołobrzeg obejmującego tereny położone pomiędzy torami kolejowymi relacji Kołobrzeg-Białogard a obrębem ewidencyjnym Kądzielno w gminie Kołobrzeg

Na podstawie art.18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2016 r. poz. 446 z późn. zm.) oraz art.14 ust.1 i 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2017 r. poz. 1073) **uchwala się, co następuje:**

§ 1. Przystępuje się do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obszaru miasta Kołobrzeg obejmującego tereny pomiędzy torami kolejowymi relacji Kołobrzeg-Białogard a obrębem ewidencyjnym Kądzielno w gminie Kołobrzeg.

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

§ 3. Dopuszcza się możliwość odrębnego opracowywania i uchwalania częściowych planów miejscowych dla poszczególnych fragmentów obszaru wskazanego w § 1 i w załączniku graficznym niniejszej uchwały.

§ 4. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Kołobrzeg.

§ 5. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Przewodniczący Rady

Ryszard Szufel

Załącznik graficzny
do uchwały Nr XXXIV/489/17
Rady Miasta Kołobrzeg
z dnia 14 lipca 2017 r.

skala 1:15000

granica obszaru objętego sporządzaniem planu miejscowego

Uzasadnienie

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, przy czym, w tym przypadku, projekt uchwały intencyjnej przewiduje możliwość odrębnego opracowywania i uchwalania częściowych planów miejscowych dla poszczególnych fragmentów obszaru wskazanego w uchwale i w załączniku graficznym.

Zgodnie z art. 14 ust. 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, przystąpienie do podjęcia niniejszej uchwały zgodnie z art. 14 ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym zostało poprzedzone wykonaniem analizy dotyczącej zasadności przystąpienia do sporządzenia planu miejscowego lub jego zmiany i stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami studium, przygotowaniem materiałów geodezyjnych do opracowania planu oraz ustaleniem niezbędnego zakresu prac planistycznych.

Dla terenu wskazanego w niniejszym projekcie uchwały brak jest miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Niniejszy projekt uchwały w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest wynikiem złożonego w dniu 8 czerwca 2017 r. wniosku właściciela działek o sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru obejmującego działki nr: 4/4, 4/5, 4/6, 4/7, 4/9, 4/10, 4/11, 4/12 w obrębie 20 w Kołobrzegu. W uzasadnieniu Wnioskodawca podaje, iż chciałby zagospodarować teren objęty ww. wnioskiem zgodnie z kierunkiem rozwoju wskazanym w obowiązującym Studium.

Objęcie ww. działek projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest zasadne. W granicach obszaru objętego projektem uchwały, Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Kołobrzeg, przyjęte Uchwałą Nr XXXIV/466/13 Rady Miasta Kołobrzeg z dnia 12 czerwca 2013 r., dopuszcza wprowadzenie terenów o przewadze zabudowy mieszkaniowej rezydencjonalnej z usługami towarzyszącymi oraz terenów o przewadze zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i apartamentowej z dopuszczeniem funkcji hotelowej i pensjonatowej. Zakres ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego będzie zgodny z art. 15 ust. 2 i 3 oraz art. 16 ww. ustawy. Dzięki objęciu tego terenu projektem planu miejscowego, będzie można podejść do tego dotychczas niezagospodarowanego terenu w sposób kompleksowy. Pozwoli to na położenie większego nacisku na rozwiązania z zakresu ochrony ładu przestrzennego, zasadę zrównoważonego rozwoju, rozwój infrastruktury komunikacyjnej, technicznej i społecznej oraz ochronę środowiska, przyrody i krajobrazu. Objęcie tego całego obszaru uchwałą intencyjną z dopuszczeniem etapowania prac nad uchwałą, daje też możliwość zaplanowania wstępnych, ogólnych działań planistycznych, a jeśli zajdzie taka potrzeba, daje możliwość stopniowego aktywowania poszczególnych etapów i dopracowywania poszczególnych terenów, bazując na jednej, wspólnej wyjściowej koncepcji. Dzięki temu minimalizuje się ryzyko wystąpienia konfliktów przestrzennych, które mogłyby pojawić się przy stopniowym zabudowywaniu tego terenu np. na podstawie decyzji o warunkach zabudowy, lub wywoływaniu kilku uchwał o mniejszym zakresie przestrzennym.

Ocena

1. **Cel wprowadzenia:**

Niniejsza uchwała ma na celu umożliwienie rozpoczęcia opracowania planu miejscowego, który wyznaczy i ustali spójne zapisy zagospodarowania w tej części miasta oraz pozwoli na realizację zamierzeń inwestycyjnych wnioskodawców sporządzenia planu.

2. **Zakres regulacji:**

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

3. **Konsultacje społeczne:**

Nie zostały przeprowadzone, nie były konieczne na etapie podjęcia uchwały wywołującej sporządzanie planu miejscowego. Zgodnie z procedurą planistyczną i o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko każdy będzie w toku prowadzonej procedury mógł wnosić wnioski i uwagi do tworzonych dokumentów - projektu planu miejscowego i prognozy jego oddziaływania na środowisko w odpowiednim (przewidzianymi przepisami prawa) czasie.

4. **Skutki:**

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

PREZYDENT MIASTA
Janusz Gromek

NACZELNIK
WYDZIAŁU URBANISTYKI
I ARCHITEKTURY
mgr inż. arch. [illegible] Sielawska

ANALIZA

ZASADNOŚCI PRZYSTĄPIENIA DO SPORZĄDZANIA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

ORAZ

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

dotyczy części obszaru miasta Kołobrzeg obejmującego teren działek nr 4/4, 4/5, 4/6, 4/7, 4/9, 4/10, 4/11, 4/12 położonych w obrębie 20 w Kołobrzegu

PREZYDENT MIASTA
Janusz Gromek

Wykonał:

Prezydent Miasta Kołobrzeg

Opracowała:

inspektor ds. urbanistyki i architektury
mgr inż. Monika Strzelczyk

INSPEKTOR
ds. urbanistyki i architektury
mgr inż. Monika Strzelczyk

NACZELNIK
WYDZIAŁU URBANISTYKI
I ARCHITEKTURY
mgr inż. arch. Monika Sielewska

czerwiec 2017 r.

1. Podstawa wykonania analizy:

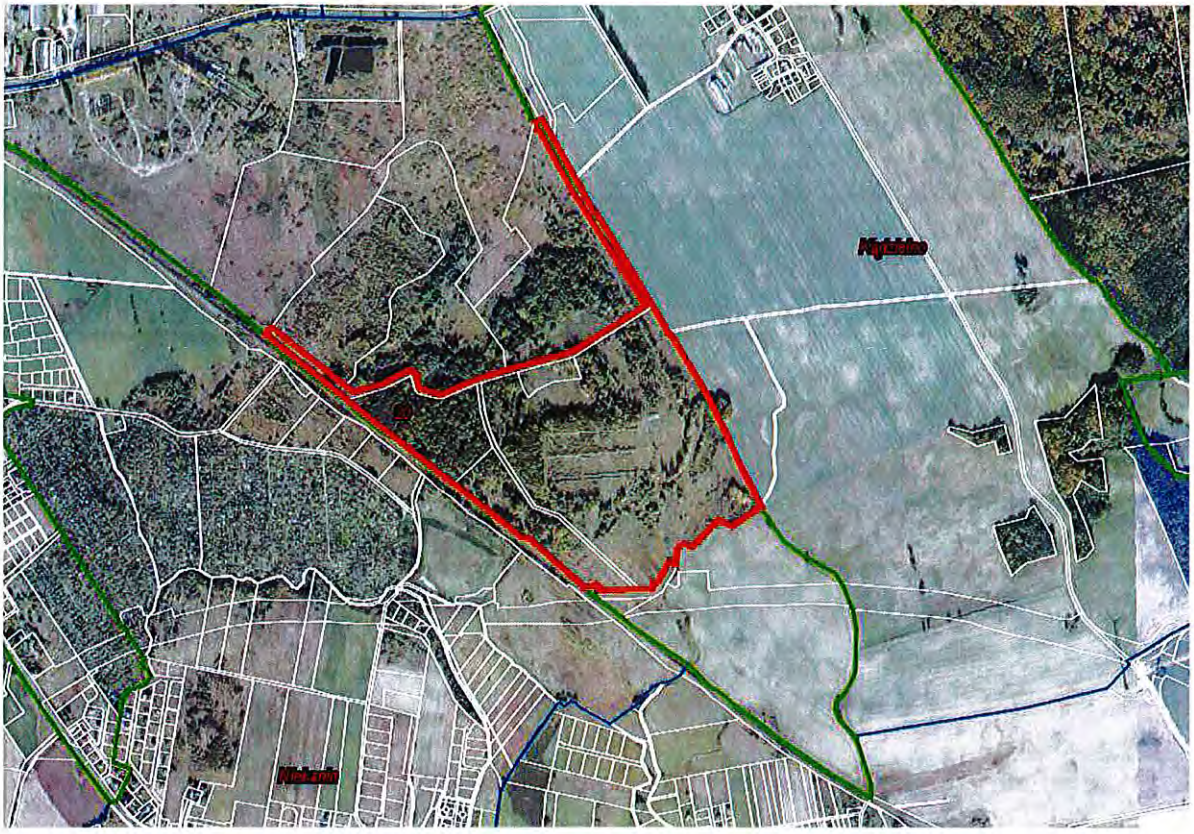
Analiza została wykonana w związku z art. 14 ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2017 r., poz. 1073), który wskazuje przed podjęciem uchwały, o przystąpieniu do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, wójtowi, burmistrzowi albo prezydentowi miasta wykonanie analizy dotyczącej zasadności przystąpienia do sporządzania planu i stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami studium, przygotowanie materiałów geodezyjnych do opracowania planu oraz ustalenie niezbędnego zakresu prac planistycznych.

2. Przedmiot analizy:

Przedmiotem analizy jest zasadność przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu działek nr 4/4, 4/5, 4/6, 4/7, 4/9, 4/10, 4/11, 4/12 w obrębie 20 miasta Kołobrzeg oraz stopień zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami studium.

3. Stan formalno-prawny:

Dla wnioskowanych działek brak jest miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.



Fragment ortofotomapy

granice terenu objętego propozycją sporządzenia planu miejscowego

Obecnie działki są niezabudowane. Właściciel gruntu Park Mirocice Sp. z o.o. Sp. k. planuje zagospodarowanie terenu w sposób kompleksowy, zgodnie z kierunkiem zagospodarowania wskazanym w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Kołobrzeg.

W Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Kołobrzeg, na mapie kierunków, tereny te oznaczone są symbolami **MW.A-6, MN.R-3 i nieznacznie MN.R-4 oraz Zp-13 i ZL-7**. Są to ogólnie tereny o przewadze zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i apartamentowej z dopuszczeniem funkcji hotelowej i pensjonatowej, tereny o przewadze zabudowy mieszkaniowej rezydencjalnej z usługami towarzyszącymi oraz tereny zieleni parkowej – urządzonej i tereny leśne i zieleni wysokiej nieurządzonej.

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 2015 r., poz. 909 z późn. zm.). Nie jest również objęty obowiązkiem sporządzenia planu miejscowego w skutek przepisów odrębnych.

4. Zasadność przystąpienia do sporządzania planu miejscowego:

Sporządzanie planu miejscowego wynika ze złożonego wniosku przez właścicieli działek nr 4/4, 4/5, 4/6, 4/7, 4/9, 4/10, 4/11, 4/12 w obrębie 20 w Kołobrzegu. Właścicielem działek jest PARK MIROCICE Sp. z o.o. Sp. k. Wniosek obejmuje zagospodarowanie nieruchomości zgodną z nakreślonymi w istniejącym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Kołobrzeg kierunkami zagospodarowania.

Objęcie ww. działek projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest zasadne.

Dla przedmiotowego obszaru, Studium dopuszcza wprowadzenie terenów o przewadze zabudowy mieszkaniowej rezydencjonalnej z usługami towarzyszącymi oraz terenów o przewadze zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i apartamentowej z dopuszczeniem funkcji hotelowej i pensjonatowej. Dzięki objęciu tego terenu projektem planu miejscowego, będzie można podejść do tego dotychczas niezagospodarowanego terenu w sposób kompleksowy. Pozwoli to na położenie większego nacisku na rozwiązania z zakresu ochrony ładu przestrzennego, zasadę zrównoważonego rozwoju, rozwój infrastruktury komunikacyjnej, technicznej i społecznej oraz ochronę środowiska, przyrody i krajobrazu. Objęcie tego całego obszaru uchwałą intencyjną z dopuszczeniem etapowania prac nad uchwałą, daje też możliwość zaplanowania wstępnych, ogólnych działań planistycznych, a jeśli zajdzie taka potrzeba, daje możliwość stopniowego aktywowania poszczególnych etapów i dopracowywania poszczególnych terenów, bazując na jednej, wspólnej wyjściowej koncepcji. Dzięki temu minimalizuje się ryzyko wystąpienia konfliktów przestrzennych, które mogłyby pojawić się przy stopniowym zabudowywaniu tego terenu np. na podstawie decyzji o warunkach zabudowy, lub wywoływaniu kilku uchwał o mniejszym zakresie przestrzennym.

Dokonując analizy zasadności przystąpienia do sporządzania planu miejscowego stwierdzono, że przewidywane rozwiązania mogą uwzględniać realne potrzeby władającego gruntem do jego wykorzystania. Plan przyczyni się do racjonalnego uporządkowanego urbanistycznie zagospodarowania oraz wyznaczenia i ustalenia spójnych zapisów urbanistyczno-architektonicznych dla nowych terenów miasta a także wzrostu przychodu do budżetu miasta z tytułu podatków.

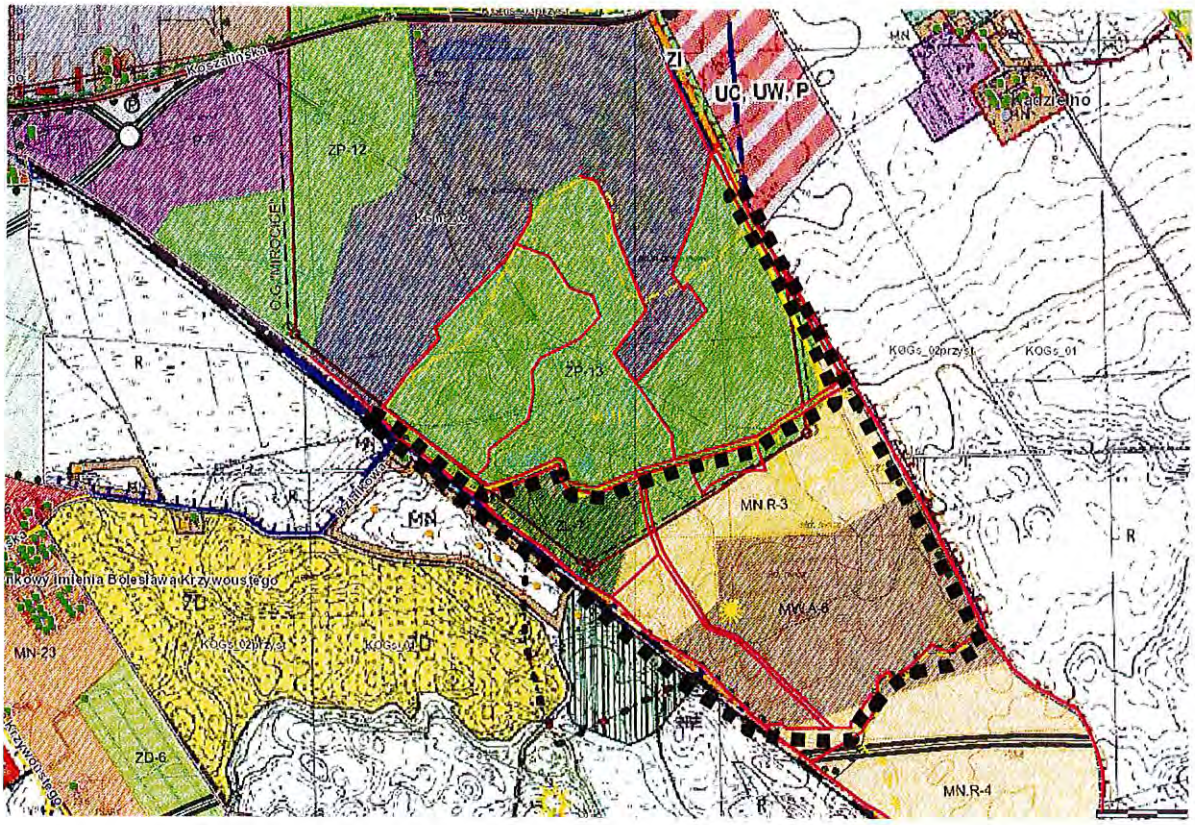
5. Przewidywane rozwiązania:

Przewiduje się wykonanie projektu planu miejscowego zawierającego ustalenia w części tekstowej i graficznej, które byłyby spójne z zapisami Studium, odpowiadały obecnym uwarunkowaniom, przepisom i wymogom prawnym, uwzględniały zgłoszone postulaty wnioskodawców sporządzania planu jak i dawałyby możliwość realizacji zamierzeń inwestycyjnych wnioskodawcy planu miejscowego.

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.

Przyjęte ustalenia studium przywołane powyżej determinują przyszłe ustalenia planu miejscowego. Sporządzenie planu nie będzie naruszać ustaleń studium.



Fragment zał. nr 3 do studium – kierunki zagospodarowania przestrzennego

■ ■ ■ ■ ■ ■ ■ ■ ■ ■ ■ granica terenu objętego propozycją sporządzenia planu miejscowego

W Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Kołobrzeg, na mapie kierunków, teren przedmiotowych działek oznaczony jest symbolami: **MW.A-6, MN.R-3 i MN.R-4 oraz ZL7 i ZP-13**, dla których zapisano:

1) **MW.A-6** *teren projektowanej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oraz hotelowo pensjonatowej z możliwością wprowadzenia następujących preferowanych funkcji:*
   - *mieszkaniowej wielorodzinnej,*
   - *apartamentowej,*
   - *konferencyjnej,*
   - *hotelowej i pensjonatowej,*
   - *usługowej,*
   - *uzdrowiskowej,*
   - *gastronomicznej,*
   - *rekreacyjno- sportowej;*

gdzie należy dążyć do objęcia maksymalną ochroną pobliskiego złoża Borowiny oraz odpowiedniego wyeksponowania punktu widokowego na szczycie wzgórza na panoramę miasta.

2) **MN.R-3** i **MN.R-4** *tereny niezainwestowane z możliwością uzupełnienia terenu o następujące preferowane funkcje:*
   - *mieszkaniową rezydencjalną,*
   - *usługową (na potrzeby lokalne z wyłączeniem inwestycji powodujących zanieczyszczenie gruntu typu stacje benzynowe, myjnie samochodowe itp.).*

Na terenie MN.R-3 należy dążyć do objęcia maksymalną ochroną pobliskiego złoża Borowiny, ponadto na przedmiotowych terenach wprowadza się zakaz posadowienia budynków i obiektów budowlanych podpiwniczonych (budowy kondygnacji podziemnych). Zaś na terenie MN.R-4 należy dążyć do realizacji zabudowy, która harmonijnie współgrałaby z zabudową realizowaną na sąsiadujących z tym terenem terenach gminy.

3) **ZL-7** *teren leśny z możliwością uzupełnienia terenu o następujące preferowane funkcje:*
   - *rekreacyjną (ścieżka edukacyjna itp.),*
   - *gastronomiczną (przy przystankach rowerowych).*

4) **ZP-13** *teren parków i skwerów z możliwością uzupełnienia terenu o następujące preferowane funkcje:*
   - *rekreacyjną,*

- *sanitariatów publicznych w ściśle wskazanych lokalizacjach uszczegółowionych na etapie mpzp;*

gdzie należy dążyć do odpowiedniego ograniczenia ewentualnej zabudowy oraz zachowania istniejących zadrzewień oraz utworzenia parku ekologicznego z dopuszczeniem realizacji ścieżek dydaktycznych (z zakazem jakiegokolwiek odwadniania terenu).

MW.A – tereny o przewadze zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i apartamentowej z dopuszczeniem funkcji hotelowej i pensjonatowej:

- *wysokość zabudowy: ograniczenie wysokości nowoprojektowanych budynków do 20 m n.p.t.,*
- *parcelacja: minimalna wielkość nowo wydzielanych działek 2000m^2. Dopuszcza się, w uzasadnionych przypadkach, określonych na etapie sporządzania planu miejscowego, możliwość posadowienia budynków na istniejących działkach budowlanych o powierzchni mniejszej niż wielkość przyjęta dla danego terenu oraz mniejsze powierzchnie działek w przypadkach przeznaczenia ich na polepszenie warunków zagospodarowania terenów bezpośrednio sąsiadujących, a także innych uzasadnionych przypadkach zgodnie z ustaleniami planów miejscowych,*
- *powierzchnia zabudowy dla nowoprojektowanych i rozbudowywanych obiektów 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 dopuszczono zwiększenie intensywności zabudowy do 80%, zaś w zabudowie historycznej oraz w innych szczególnych i uzasadnionych przypadkach do 100% powierzchni działki,*
- *parkowanie zgodnie z polityką parkingową studium,*
- *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 oraz utrzymania wysokiej jakości powietrza poprzez ograniczanie emisji zanieczyszczeń.*

MN.R – tereny o przewadze zabudowy mieszkaniowej rezydencjalnej z usługami towarzyszącymi:

- *wysokość zabudowy: ograniczenie wysokości nowoprojektowanych budynków do 12 m od poziomu terenu,*
- *parcelacja: minimalna wielkość nowo wydzielanych działek od 2000m^2. Dopuszcza się, w uzasadnionych przypadkach, określonych na etapie sporządzania planu miejscowego, możliwość wydzielenia mniejszych wielkości działek dla potrzeb inwestycji celu publicznego,*
- *powierzchnia zabudowy dla nowoprojektowanych i rozbudowywanych obiektów powinna zostać szczegółowo wyznaczona w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, lecz nie powinna przekraczać 20% wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki lub pojedynczego terenu elementarnego,*
- *należy dążyć do powiązania zieleni towarzyszącej obszarom zainwestowanym z zielenią terenów otwartych,*
- *na terenach przeznaczonych pod zabudowę należy zachować i wzbogacić korytarze zieleni ekologicznej,*
- *parkowanie zgodnie z polityką parkingową studium,*
- *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 oraz utrzymania wysokiej jakości powietrza poprzez ograniczanie emisji zanieczyszczeń.*

ZL – teren leśny i zieleni wysokiej nieurządzonej, gdzie należy dążyć do:

- *sterowania – „kanalizowania" ruchu rekreacyjnego na wyznaczone drogi leśne, szlaki turystyczne i rekreacyjne,*
- *urządzania parkingów leśnych i tworzenia nowych szlaków turystycznych wraz z wyposażeniem w infrastrukturę sprzyjającą rekreacji i wypoczynkowi.*

ZP - tereny zieleni parkowej – urządzonej, *gdzie należy dążyć do poprawienia lub przywrócenia jakości założeń parkowych poprzez:*

- *ukończenie realizacji założeń parkowych,*
- *odtworzenie lub wzbogacenie składu drzewostanu i zespołów roślinnych parków,*
- *odnowienie istniejących elementów parków: odbudowa lub poprawienie jakości alejek, sadzawek, fontann, oczek wodnych lub innych obiektów małej architektury,*
- *przeznaczanie części terenów parkowych na urządzenia służące rekreacji mieszkańców.*

7. Wnioski:

1. W wyniku przeprowadzonej analizy stwierdza się, iż sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obszaru miasta Kołobrzeg dla terenu działek nr 4/4, 4/5, 4/6, 4/7, 4/9, 4/10, 4/11, 4/12 w obrębie 20 jest celowe i uzasadnione. Plan miejscowy nie powinien naruszać ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Kołobrzeg, wobec czego wnioskuje się o podjęcie uchwały w sprawie przystąpienia do sporządzania przedmiotowego planu.
2. Plan miejscowy 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.