

Projekt

**UCHWAŁA NR  
RADY MIASTA KOŁOBRZEG**

z dnia ..... 2020 r.

**w sprawie przystąpienia do sporządzania  
miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obszaru miasta Kołobrzeg  
położonego pomiędzy ulicami Wł. Łokietka i Koszalińską  
a wschodnią granicą administracyjną miasta**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2019 r., poz. 713 t.j.) oraz art. 14 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 r., poz. 293 t.j. ze zm.) **Rada Miasta Kołobrzeg uchwala, co następuje:**

**§ 1.** Przystępuje się do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obszaru miasta Kołobrzeg położonego pomiędzy ulicami Wł. Łokietka i Koszalińską a wschodnią granicą administracyjną miasta.

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

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

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



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

skala 1:5000

—+— granica obszaru objętego  
sporządzaniem planu miejscowego



## Uzasadnienie

Dla części obszaru miasta Kołobrzeg położonego pomiędzy ulicami Wł. Łokietka i Koszalińską a wschodnią granicą administracyjną miasta brak jest obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

W części południowej jest to teren zieleni naturalnej i teren rolniczy - łąk, zaś w części północnej, poniżej ul. Koszalińskiej, teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Przez część obszaru zieleni naturalnej i łąk przebiega ciek wodny rzeka Stramniczka oraz szereg rowów melioracyjnych. Ponadto obszar ten w całości znajduje się w granicach: strefy "B" ochrony uzdrowskiej Uzdrowiska Kołobrzeg, obszaru górniczego "Kołobrzeg II" i terenu górniczego "Kołobrzeg", gdzie obowiązują zasady ujęte w formie nakazów i zakazów zawartych w przepisach odrębnych.

Wskazaną na załączniku graficznym do niniejszej uchwały część obszaru miasta Kołobrzeg oznaczono 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 Uchwałą Nr XLI/631/18 Rady Miasta Kołobrzeg z dnia 27 marca 2018 r., symbolami: OC-3 teren obszarów cennych przyrodniczo bez prawa zabudowy, gdzie zaleca się zakaz wszelkiej ingerencji mogącej zakłócić naturalne procesy zachodzące w przyrodzie; tereny te w przyszłości (docelowo) mogą stać się użytkami ekologicznymi oraz MN-11 teren istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i mieszkaniowo-usługowej z możliwością uzupełnienia terenu o następujące preferowane funkcje: mieszkaniową jednorodziną, usługową (na potrzeby lokalne), gastronomiczną; gdzie należy dążyć do uporządkowania przestrzeni i odpowiedniego wyeksponowania elewacji od strony terenów otwartych.

Dokonując analizy stwierdzono, że zasadne jest a wręcz wskazane przystąpienie do sporządzania planu miejscowego dla ww. obszaru, aby ochronić otwarte tereny zieleni łąkowej przed ewentualną chęcią ich zabudowy. Wnioskowany obszar zgodnie z obowiązującym Statutem Uzdrowiska Kołobrzeg zlokalizowany jest w strefie „B” ochrony uzdrowskiej, w której zgodnie z art. 38 pkt. 2 ustawy z dnia 28 lipca 2005 r. o lecznictwie uzdrowskim, uzdrowskich i obszarach ochrony uzdrowskiej oraz o gminach uzdrowskich (tj. Dz. U. z 2017 r. poz. 1056 z późn. zm.) procentowy udział terenów zieleni musi wynosić nie mniej niż 50%. Dlatego też znaczna część obszaru wskazana do opracowania planu miejscowego ujęta jest w bilansie terenów zielonych i dla zachowania wskaźników niezbędnych do utrzymania statusu miasta uzdrowskiego, konieczna do zachowania.

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 planu miejscowego i stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. Dokonując wspomnianej na wstępie analizy stwierdzono, że zasadne jest zarówno przestrzennie jak i społecznie oraz ekonomicznie objęcie projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego część obszaru miasta Kołobrzeg położoną pomiędzy ulicami Wł. Łokietka i Koszalińską a wschodnią granicą administracyjną miasta, nie objętych jeszcze mpzp.

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

## **Ocena**

### **1. Cel wprowadzenia:**

Niniejsza uchwała ma na celu umożliwienie rozpoczęcia opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obszaru miasta Kołobrzeg ustalającego przeznaczenie oraz określającego sposoby zagospodarowania i warunki zabudowy terenów objętych opracowaniem zgodnie z kierunkami rozwoju przestrzennego miasta i uzdrowiska.

### **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 sporządzenie planu miejscowego. Zgodnie z procedurą planistyczną a także 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.



**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**  
**położonego pomiędzy ulicami Wł. Łokietka i Koszalińską**  
**a wschodnią granicą administracyjną miasta**

Wykonał:

Prezydent Miasta Kołobrzeg

Opracował:

Naczelnik Wydziału Urbanistyki i Architektury  
mgr inż. arch. Monika Siewlewska

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

czerwiec 2020 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 2020 r., poz. 293 z późn. zm.), który wskazuje wójtowi, burmistrzowi albo prezydentowi miasta, przed podjęciem uchwały przystąpieniu do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, 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 części obszaru miasta Kołobrzeg położonego pomiędzy ulicami Wł. Łokietka i Koszalińską a wschodnią granicą administracyjną miasta 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 Uchwałą Nr XLI/631/18 Rady Miasta Kołobrzeg z dnia 27 marca 2018 r.

### 3. Stan formalno-prawny:

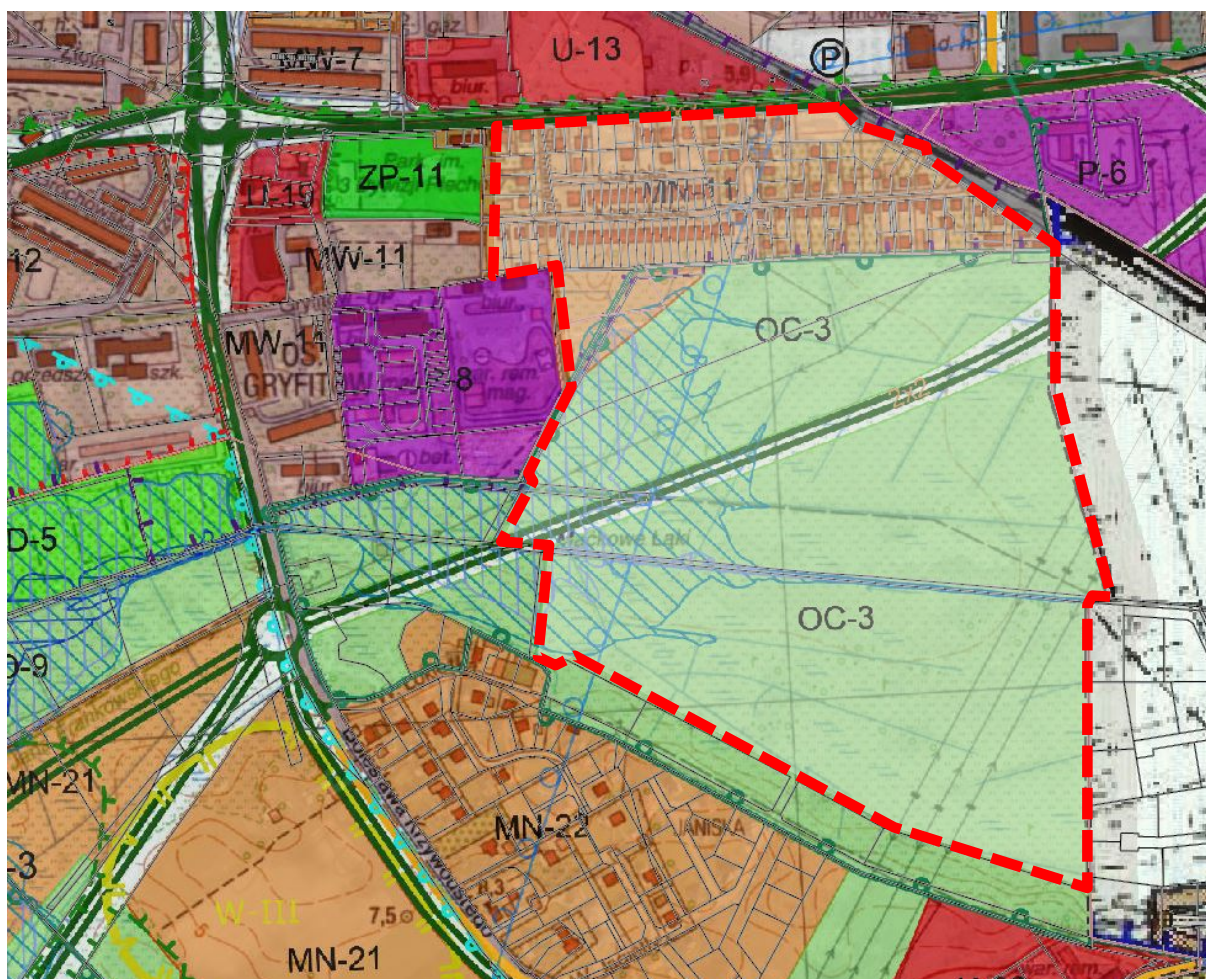
Dla części obszaru miasta Kołobrzeg położonego pomiędzy ulicami Wł. Łokietka i Koszalińską a wschodnią granicą administracyjną miasta brak jest miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Tereny otwarte niezabudowane poniżej rzeki Stramniczki stanowią własność prywatną, zaś powyżej rzeki stanowią własność Skarbu Państwa wykonywaną przez Krajowy Ośrodek Wsparcia Rolnictwa, pozostałe tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej pozostają w rękach prywatnych, jedynie tereny dróg i niewielki fragment na tyłach zabudowy (dz. nr 273 obręb 13) stanowią własność GMK.



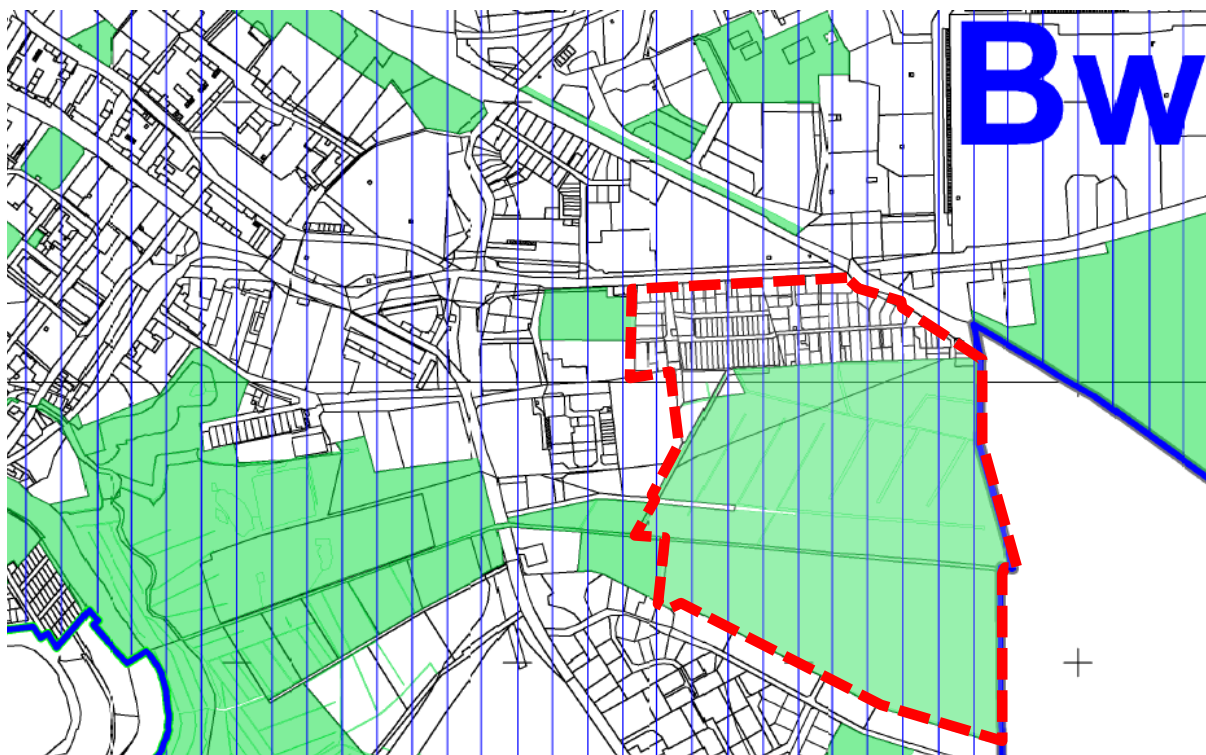
— — — — — granice obszaru proponowanego do objęcia planem na ortofotomapie

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 Uchwałą Nr XLI/631/18 Rady Miasta Kołobrzeg z dnia 27 marca 2018 r., część obszaru miasta Kołobrzeg położonego pomiędzy ulicami Wł. Łokietka i Koszalińską a wschodnią granicą administracyjną miasta oznaczono symbolami: OC-3 - teren obszarów cennych przyrodniczo bez prawa zabudowy, gdzie zaleca się zakaz wszelkiej ingerencji mogącej zakłócić naturalne procesy zachodzące w przyrodzie; tereny te w przyszłości (docelowo) mogą stać się użytkami ekologicznymi; MN-11 teren istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i mieszkaniowo-usługowej z możliwością uzupełnienia terenu o następujące preferowane funkcje: mieszkaniową jednorodziną, usługową (na potrzeby lokalne), gastronomiczną; gdzie należy dążyć do uporządkowania przestrzeni i odpowiedniego wyeksponowania elewacji od strony terenów otwartych.



— — — — — granice obszaru proponowanego do objęcia planem na rysunku Studium

Ponadto obszar ten znajduje się w całości w strefie „B” ochrony uzdrowiskowej Uzdrowiska Kołobrzeg, w której zgodnie z art. 38 pkt. 2 ustawy z dnia 28 lipca 2005 r. o lecznictwie uzdrowiskowym, uzdrowiskach i obszarach ochrony uzdrowiskowej oraz o gminach uzdrowiskowych (tj. Dz. U. z 2017 r. poz. 1056 z późn. zm.) procentowy udział terenów zieleni musi wynosić nie mniej niż 50%. Zgodnie z poniższym rysunkiem, tereny co najmniej oznaczone kolorem zielonym stanowią obszar uwzględniony w bilansie ww. terenów, który powinien pozostać niezabudowany.



— — — — — granice obszaru proponowanego do objęcia planem na załączniku nr 2 do Operatu Uzdrawiskowego z sierpnia 2018 r.

Obszar 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 2017 r., poz. 1161) Nie jest również objęty obowiązkiem sporządzenia planu miejscowego w skutek przepisów odrębnych.

#### 4. Zasadność przystąpienia do sporządzania planu miejscowego:

Dla ww. obszaru brak jest planu miejscowego, a zagospodarowanie odbywa się na zasadzie wydawania decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu. Widać to szczególnie na południe od ul. Koszalińskiej, gdzie zlokalizowane są działki prywatne, na których ukształtował się kwartał zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. W ostatnim czasie wzrosła ilość wniosków o wydanie warunków zabudowy dla tych obszarów, które dotyczą nie tylko zabudowy jednorodzinnej, ale i np. wielorodzinnej, czy usługowej. Dlatego zasadne jest, aby objąć tę część miasta uchwałą planistyczną, która będzie stanowiła odpowiedź na potrzeby inwestycyjne mieszkańców a jednocześnie pozwoli zachować spójny charakter zabudowy na całym obszarze.

Ponadto, w wykonanym w sierpniu 2018 r. Operacie Uzdrawiskowym Uzdrawiska Kołobrzeg, który opracowano na podstawie art. 43 ust. 1, zgodnie z wymaganiami zawartymi w art. 39 ustawy z dnia 28 lipca 2005 r. o lecznictwie uzdrawiskowym, uzdrawiskach i obszarach ochrony uzdrawiskowej oraz gminach uzdrawiskowych, część przedmiotowych działek (tereny w południowej części, należące do Skarbu Państwa, Gminy Miasto Kołobrzeg oraz osób prywatnych) ujęta jest w bilansie terenów zielonych i dla zachowania wskaźników niezbędnych do utrzymania statusu miasta uzdrawiskowego, koniecznym do zachowania. Wnioskowany bowiem obszar zgodnie z obowiązującym Statutem Uzdrawiska Kołobrzeg zlokalizowany jest w strefie „B” ochrony uzdrawiskowej, w której zgodnie z art. 38 pkt. 2 ww. ustawy o lecznictwie (...) procentowy udział terenów zieleni musi wynosić nie mniej niż 50%.

Dlatego też należy podjąć wszelkie działania, aby zachować je jako tereny otwarte. W studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Kołobrzeg oznaczono je jako OC-3 - teren obszarów cennych przyrodniczo bez prawa zabudowy, które w przyszłości (docelowo) mogą stać się użytkami ekologicznymi i gdzie zaleca się zakaz wszelkiej ingerencji mogącej zakłócić naturalne procesy zachodzące w przyrodzie. Podobne uchwały, mające na celu ochronę przyrody, zostały podjęte na terenach sąsiednich (na wschód i zachód od ulicy Krzywoustego), które wraz z obszarem opracowania tworzą jeden korytarz ekologiczny łączący dolinę Stramniczki z doliną rzeki Parsęty. Dlatego też objęcie niniejszego obszaru planem miejscowym ugruntuje ochronę ww. obszarów, które tworzą jeden zwarty kompleks terenów zieleni.



Zatem w świetle powyższego, przystąpienie do sporządzania planu miejscowego jest zasadne, a wręcz wskazane, po to by ochronić otwarte tereny zieleni łąkowej przed rozprzestrzenieniem się zabudowy na tereny do tego celu nie wskazane w kierunkach zagospodarowania przestrzennego miasta i zachować status uzdrowiskowy.

Dokonując niniejszej analizy stwierdzono, że w zakresie wskazanego obszaru ustalenie planu miejscowego ma szanse na pozytywne rozstrzygnięcie. Zakres bowiem nie będzie naruszał ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Kołobrzeg.

#### **5. Przewidywane rozwiązania:**

Przewiduje się wykonanie projektu planu miejscowego dla części obszaru miasta Kołobrzeg położonego pomiędzy ulicami Wł. Łokietka i Koszalińską a wschodnią granicą administracyjną miasta spójnego z zapisami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Kołobrzeg.

#### **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 Uchwałą Nr XLI/631/18 Rady Miasta Kołobrzeg z dnia 27 marca 2018 r.

Obszar objęty sporządzeniem planu znajduje się na terenach oznaczonych na rysunku studium symbolem **OC-3 tereny obszarów cennych przyrodniczo**, bez prawa zabudowy, gdzie zaleca się zakaz wszelkiej ingerencji mogącej zakłócić naturalne procesy zachodzące w przyrodzie; tereny te w przyszłości (docelowo) mogą stać się użytkami ekologicznymi oraz **MN-11 teren istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i mieszkaniowo-usługowej** z możliwością uzupełnienia terenu o następujące preferowane funkcje: mieszkaniową jednorodziną, usługową (na potrzeby lokalne), gastronomiczną; gdzie należy dążyć do uporządkowania przestrzeni i odpowiedniego wyeksponowania elewacji od strony terenów otwartych.

W założeniach ogólnych studium przewiduje się dla terenów **MN**:

- ograniczenie wysokości nowoprojektowanych budynków do 12 m n.p.t.;
- minimalną wielkość nowo wydzielanych 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 jak 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: 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;
- dopuszczenie, na terenach mieszkaniowych o określonym rodzaju zabudowy, realizacji 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;
- dbałość o zachowanie relacji przestrzennych zespołów mieszkaniowych osiedli z terenami zieleni poprzez wyznaczenie połączeń, otwarć, panoram, punktów widokowych;
- 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 utrzymania wysokiej jakości powietrza poprzez ograniczanie emisji zanieczyszczeń.

Nie dostrzega się zatem, aby przesłanka przystąpienia do sporządzenia planu miejscowego stanowiła niezgodność z ustaleniami studium. **Powyższe ustalenia determinują przyszłe ustalenia planu miejscowego.**

## **7. Wnioski:**

1. W wyniku przeprowadzonej analizy stwierdza się, iż sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Kołobrzeg położonego pomiędzy ulicami Wł. Łokietka i Koszalińską a wschodnią granicą administracyjną miasta jest uzasadnione ekonomicznie, przestrzennie i społecznie. Plan miejscowy nie będzie naruszał 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.