

Projekt

**UCHWAŁA NR
RADY MIASTA KOŁOBRZEG**

z dnia 2017 r.

**w sprawie przystąpienia do sporządzania zmiany
miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obszaru miasta Kołobrzeg
dla terenu położonego przy ul. J. Tarnowskiego**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t. j. Dz. U. z 2017 r., poz. 1875) oraz art. 14 ust. 1 i 2, w związku z art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2017 r., poz. 1073) **uchwala się, co następuje:**

§ 1. Przystępuje się do sporządzania zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obszaru miasta Kołobrzeg przyjętego Uchwałą Nr LIII/599/02 Rady Miejskiej w Kołobrzegu z dnia 13 sierpnia 2002 r. (Dz. Urz. Woj. Zachodniopomorskiego z dnia 23 sierpnia 2002 r., Nr 59, poz. 1338), dla terenu położonego przy ul. J. Tarnowskiego.

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

§ 3. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Kołobrzeg.

§ 4. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Uzasadnienie

Zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2017 r., poz. 1073), 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. Zmiana planu miejscowego następuje w takim trybie, w jakim jest on uchwalany.

Przystąpienie do podjęcia niniejszej uchwały zgodnie z art 14 ust. 5 ww. ustawy następuje po wykonaniu analizy dotyczącej zasadności przystąpienia do sporządzenia planu miejscowego lub jego zmiany i stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. Dokonując wspomnianej analizy stwierdzono,

że przystąpienie do sporządzania zmiany planu miejscowego dla terenu nieruchomości ma szanse na pozytywne rozstrzygnięcie, gdyż przewidywane rozwiązania nie naruszają ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Kołobrzeg przyjętego Uchwałą Nr XXXIV/466/13 Rady Miasta Kołobrzeg z dnia 12 czerwca 2013 r.

Jednakże uznano, że aby dokonać racjonalnych zmian uwzględniających sytuację, w tym nie tylko przedmiotowej nieruchomości, zmianą planu należy objąć nie tylko działkę nr 10/55 w obrębie 14 ale także teren działek nr 10/56 i 10/63 w obrębie 14 wskazany na załączniku graficznym do projektu uchwały. Dopiero w takim zakresie sporządzenie zmiany planu jest zasadne a przewidywane rozwiązania będą uwzględniały realne możliwości wykorzystania terenu. Zmiana planu umożliwi powstanie nowych inwestycji z zakresu budownictwa mieszkaniowego w tym rejonie miasta, które uporządkują przestrzeń tej części miasta i zwiększą zasób mieszkań na rynku lokalnym.

Ocena

1. Cel wprowadzenia:

Niniejsza uchwała ma na celu umożliwienie rozpoczęcia opracowania zmiany obowiązującego dla przedmiotowego terenu planu miejscowego, która pozwoli na realizację zamierzeń inwestycyjnych z zakresu mieszkalnictwa wielorodzinnego.

2. Zakres regulacji:

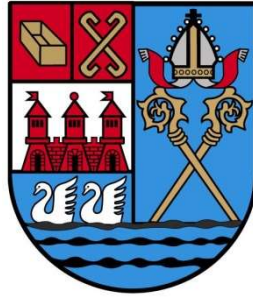
Niniejsza uchwała dotyczy opisanego w uchwale terenu oznaczonego na załączniku graficznym do uchwały.

3. Konsultacje społeczne:

Nie zostały przeprowadzone, nie były konieczne na etapie podjęcia uchwały wywołującej sporządzenie planu miejscowego. Zgodnie z procedurą planistyczną 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 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 obejmującego
teren położony przy ul. J. Tarnowskiego**

Wykonał:

Prezydent Miasta Kołobrzeg

Opracowała:

Inspektor Wydziału Urbanistyki i Architektury
mgr inż. Monika Strzelczyk

listopad 2017 r.

1. Podstawa wykonania analizy:

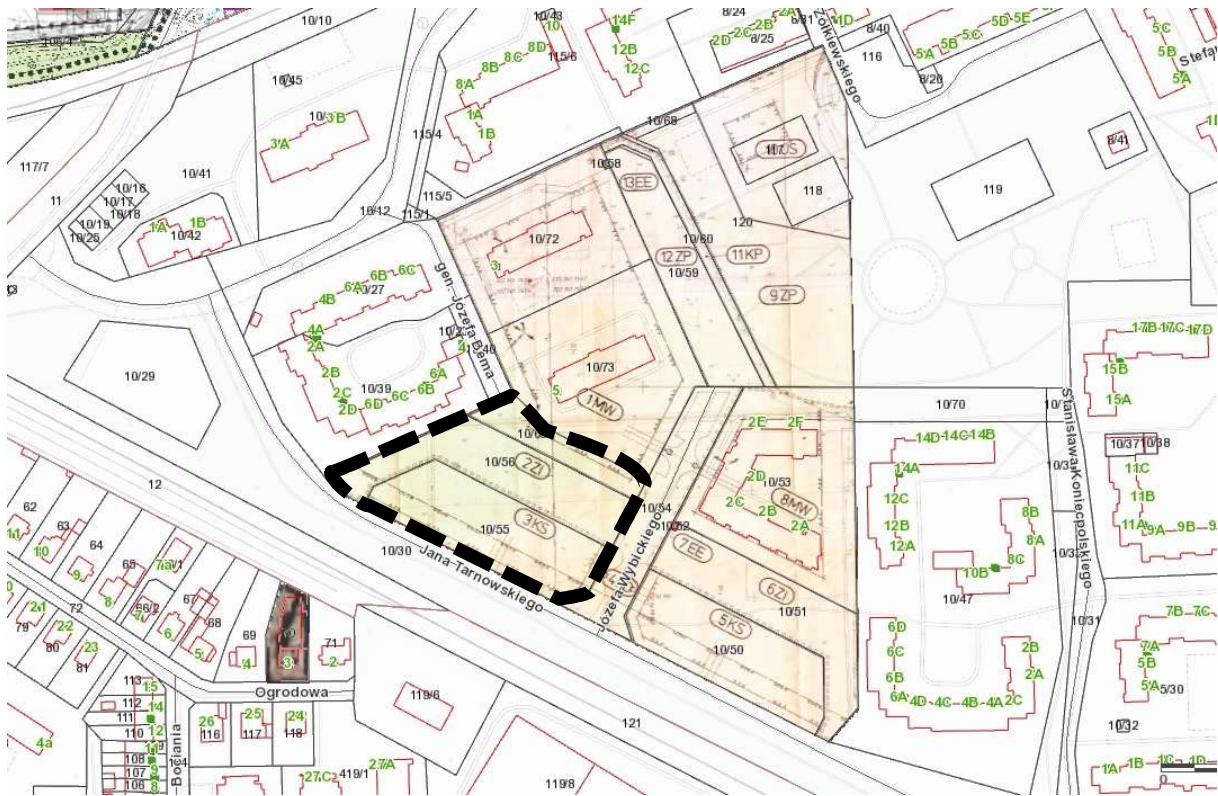
Analiza została wykonana w związku z art. 14 ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2017 r., poz. 1073), który wskazuje przed podjęciem uchwały, o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, zwanego dalej "planem miejscowym" wójtowi, burmistrzowi albo prezydentowi miasta wykonanie analiz dotyczących zasadności przystąpienia do sporządzenia 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 miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Kołobrzeg dla terenu działki nr 10/55 w obrębie 14 przy ul. Jana Tarnowskiego oraz stopień zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami studium.

3. Stan formalno-prawny:

Rada Miejska w Kołobrzegu 13 sierpnia 2002 r. przyjęła Uchwałę Nr LIII/599/02 w sprawie zmiany w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego miasta Kołobrzeg obejmującą m.in. działkę nr 10/55 w obrębie 14 przy ul. J. Tarnowskiego. Teren ten oznaczono na rysunku ww. planu miejscowego symbolem **3KS** teren projektowanych parkingów i garaży.



Fragm. rysunku planu miejscowego Uzdrowisko Wschód

— — — — — granice terenu objętego proponowaną zmianą planu miejscowego

Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **3KS** plan miejscowy ustalił:

1. Dla terenów oznaczonych symbolami 3KS i 5KS o powierzchni ca 0,353 ha i ca 0,348 ha zawierających części działki nr 10/4 ustala się przeznaczenie (funkcję) podstawowe - tereny urządzeń obsługi komunikacji samochodowej, parkingi i garaże dla mieszkańców osiedla.
2. Ustala się zasady zagospodarowania terenu:
 - 1) zagospodarowanie terenu w obowiązujących liniach rozgraniczających, oznaczonych na rysunku planu,
 - 2) ustala się minimalną ilość miejsc parkingowych 110 sztuk na każdy teren,

- 3) dopuszcza się realizację parkingów i garaży podziemnych lub zagłębionych z zachowaniem warunków geotechnicznych i geologicznych. Nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczono na rysunku planu,
- 4) obowiązuje wprowadzenie minimum 30% powierzchni terenu zieleni o odmianach drzew i krzewów odpornych na spaliny samochodowe i nie wydzielających w okresie kwitnienia oraz owocowania lepkich soków,
- 5) dopuszcza się wprowadzenie urządzeń pomocniczych tj. ustęp, myjnia zewnętrzna samochodowa, rampa do indywidualnych napraw, portiernia,
- 6) dopuszcza się ogrodzenie terenu do wysokości 1,50 m,
- 7) zakazuje się wtórnego podziału terenu,
- 8) ustala się wjazdy na teren bezpośrednio z projektowanej drogi dojazdowej gminnej 4KD. Dopuszcza się wjazdy z ulicy J. Tarnowskiego (lokalna, gminna).

W Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Kołobrzeg, na mapie kierunków, teren ten oznaczony jest symbolem **MW-8**. Są to tereny istniejącej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oraz mieszkaniowo-usługowej i oświatowej; możliwość uzupełnienia terenu o następujące preferowane funkcje: mieszkaniową, gastronomiczną, rekreacyjno-sportową, usługową – oświatową i kulturową.



Faktycznie teren działki nr 10/55 w obrębie 14 jest niezagospodarowany. Na terenie rozrasta się różnorodna roślinność (samosiejki).

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 2017 r., poz. 1161). 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 ze złożonego wniosku o zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Kołobrzeg i przeznaczeniu działki nr 10/55 pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną. Obecny plan zakłada przeznaczenie tej działki na cele parkingowe dla pojazdów samochodowych. Osiedle „Ogrody” ma dość ścisłą zabudowę i występuje na nim bardzo duże zapotrzebowanie na miejsca parkingowe, a przede wszystkim na garaże. Wniosek częściowo rozwiązuje problem zapotrzebowania na garaże dla mieszkańców z pobliskich budynków, a ponadto umożliwi wybudowanie dość dużej ilości mieszkań. Obecnie na tej działce rozrasta się różnorodna roślinność, a w obniżeniu terenu stoi woda zbierająca zanieczyszczenia z całego przyległego terenu - ścieki z ulic Tarnowskiego i Wybickiego oraz wody deszczowe z działek 10/73 (budynek Bema 5) i 10/39. Teren systematycznie zanieczyszczany jest odchodami zwierząt. W okresie letnim mnożą się tam insekty.

W założeniach ogólnych przewiduje się dla terenów MW:

- Wysokość zabudowy: ograniczenie wysokości nowoprojektowanych budynków do 22 m n.p.t.,

- Parcelacja: minimalna wielkość nowo wydzielanych działek 2000m². 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.

- Powierzchnia zabudowy dla nowoprojektowanych i rozbudowywanych obiektów 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.

- Parkowanie: zgodnie z polityką parkingową studium.

Ponadto 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.

Na terenach mieszkaniowych o określonym rodzaju zabudowy, dopuszcza się realizację 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.

Dogęszczanie terenów osiedli mieszkaniowych nie może powodować likwidacji zieleni osiedlowej, a miejsca lokalizacji nowej zabudowy należy określać na etapie miejscowego planu.

Na terenach zabudowy o charakterze blokowym 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;
- wykreowanie i uporządkowanie przestrzeni ośrodkotwórczych;
- 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.

Należy dążyć do utrzymania wysokiej jakości powietrza poprzez ograniczanie emisji zanieczyszczeń.

W kierunkach rozwoju dla terenu elementarnego **MW-8** studium przewiduje: tereny istniejącej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oraz mieszkaniowo usługowej i oświatowej; możliwość uzupełnienia terenu o następujące preferowane funkcje:

- mieszkaniowa wielorodzinna
- usługowa
- gastronomiczna
- rekreacyjno – sportowa
- usługowa – oświatowa i kulturowa

Należy dążyć do rewitalizacji zabudowy zgodnie z wytycznymi zapisanymi w ustaleniach ogólnych. Należy dążyć do realizacji wielofunkcyjnego centrum kulturowego (rekreacja, sport, kino, teatr, dom kultury, itp.).

Przyjęte ustalenia studium przywołane powyżej determinują przyszłe ustalenia planu miejscowego. Projektowana zmiana planu nie będzie naruszała ustaleń studium.

7. Wnioski:

1. W wyniku przeprowadzonej analizy stwierdza się, iż sporządzanie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Kołobrzeg dla terenu położonego przy ul. J. Tarnowskiego jest uzasadnione. Zmiana planu miejscowego nie powinna naruszać ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Kołobrzeg, wobec czego wnioskuje się o podjęcie uchwały w sprawie przystąpienia do sporządzania przedmiotowej zmiany.
2. Zmianę planu miejscowego należy wykonać na mapie w skali 1:1000, dopuszcza się również skalę 1:500.
3. Ustala się standardowy zakres prac planistycznych zgodny z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym i rozporządzeniem do niej.