

**Projekt**

**UCHWAŁA NR  
RADY MIASTA KOŁOBRZEG**

z dnia ..... 2019 r.

**w sprawie przystąpienia do sporządzania  
zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Nr 8 - Uzdrowisko Zachód”  
dla terenu działek nr 49 i 50 położonych w obrębie 2 przy ul. K. Arciszewskiego**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2018 r., poz. 994 z późn. zm.) oraz art. 14 ust. 1 i 2, w związku z art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2018 r., poz. 1945) **uchwała się, co następuje:**

**§ 1.** Przystępuje się do sporządzania zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Nr 8 - Uzdrowisko Zachód”, przyjętego Uchwałą Nr VIII/105/2011 Rady Miasta Kołobrzeg z dnia 28 czerwca 2011 r. (Dz. Urz. Woj. Zachodniopomorskiego z dnia 12 września 2011 r., Nr 107, poz. 1952), dla terenu działek nr 49 i 50 położonych w obrębie 2 przy ul. K. Arciszewskiego.

**§ 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 2018 r., poz. 1945), 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. i zmienionego Uchwałą Nr XLI/631/18 Rady Miasta Kołobrzeg z dnia 27 marca 2018 r.

Przeprowadzenie zmiany obecnie obowiązującego planu miejscowego wynika z oczekiwań Użytkownika - Szkoły Podstawowej Nr 5 z Oddziałami Integracyjnymi im. Jana Pawła II i Gminy Miasto Kołobrzeg wyrażonych w protokole nr I.7013.11.2018.V z dnia 12 grudnia 2018 r. i dotyczących budowy sali gimnastycznej przy Szkole Podstawowej Nr 5. Planuje się przebudowę i rozbudowę istniejącego budynku szkoły o salę gimnastyczną spełniającą standardy obowiązujące w tego typu placówkach, wraz z zagospodarowaniem terenu i infrastrukturą towarzyszącą. Nowo wybudowana sala gimnastyczna będzie realizować stawiane przed nią cele i zadania m.in. poprzez prowadzenie zajęć sportowych dla dzieci w wieku szkolnym. W celu uzyskania optymalnych rozwiązań projektowych spełniających standardy i wymagania współczesnej techniki budowy obiektów o funkcji edukacyjnej oraz wysokiej wartości estetycznej niezbędne jest dokonanie zmian określonych w obowiązującym planie miejscowym sposobów zagospodarowania i zabudowy dla przedmiotowego terenu w zakresie maksymalnego wskaźnika powierzchni zabudowy.

## **Ocena**

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

Niniejsza uchwała ma na celu umożliwienie rozpoczęcia opracowania zmiany obowiązującego dla przedmiotowego terenu planu miejscowego, która pozwoli na racjonalną realizację zamierzenia inwestycyjnego jakim jest rozbudowa Szkoły Podstawowej Nr 5 z Oddziałami Integracyjnymi im. Jana Pawła II.

### **2. Zakres regulacji:**

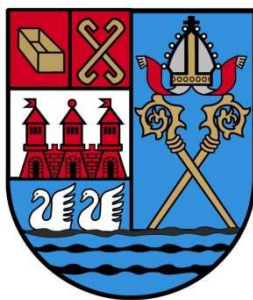
Niniejsza uchwała dotyczy opisanego w uchwale terenu oznaczonego na załączniku graficznym do uchwały.

### **3. Konsultacje społeczne:**

Nie zostały przeprowadzone, nie były konieczne na etapie podjęcia uchwały wywołującej sporządzanie zmiany 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, w toku prowadzonej procedury, będzie mógł wnieść 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 Urzędu Miasta Kołobrzeg 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 działek nr 49 i 50 w obrębie 2 przy ul. K. Arciszewskiego**

Wykonał:

Prezydent Miasta Kołobrzeg

Opracował:

Główny Specjalista w Wydziale Urbanistyki i Architektury  
mgr inż. Monika Strzelczyk

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

styczeń 2019 r.



- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:
  - a) maksymalna powierzchnia zabudowy: 25% powierzchni działki budowlanej,
  - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - zgodny z istniejącym wskaźnikiem powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki,
  - c) maksymalna wysokość obiektów budowlanych - 13 m,
  - d) geometria dachów - dachy o pochyleniu połaci dachowych do 15°;
- 4) szczególne warunki zagospodarowania terenów wynikające z położenia terenów w granicach:
  - a) obszaru Chronionego Krajobrazu „Koszaliński Pas Nadmorski”,
  - b) strefy ochronnej „Az” uzdrowiska Kołobrzeg,
  - c) pasa ochronnego w strefie pasa nadbrzeżnego,
  - d) obszaru górniczego „Kołobrzeg II” oraz terenu górniczego wód leczniczych i borowin,
  - e) obszaru bezpośredniego zagrożenia powodzią;
- 5) zasady obsługi komunikacyjnej terenów:
  - a) ustala się dostęp do terenu z przyległych dróg publicznych oraz dróg wewnętrznych,
  - b) ustala się zakaz zwiększania istniejącej ilości miejsc postojowych;
- 6) zasady obsługi terenów w infrastrukturę techniczną - zgodnie z zapisami § 14 ust. 1-1.

W Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Kołobrzeg, na mapie kierunków, teren ten oznaczony jest symbolem **MN-2**. Są to ogólnie tereny istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz mieszkaniowo-usługowej i oświatowej, z możliwością uzupełnienia terenu o następujące preferowane funkcje: mieszkaniową jednorodziną, pensjonatową, usługową, gastronomiczną, rekreacyjno-sportową, usługową – oświatową i kulturową, usługową – administracyjną.



Faktycznie na terenie działek nr 49 i 50 w obrębie 2 zlokalizowany jest budynek Szkoły Podstawowej Nr 5 z Oddziałami Integracyjnymi im. Jana Pawła II wraz z infrastrukturą towarzyszącą w tym zespołem boisk Orlik i placami zabaw.

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 z oczekiwań Gminy Miasto Kołobrzeg oraz Zarządcy i Użytkownika działek nr 49 i 50 położonych w obrębie 2 przy ul. K. Arciszewskiego Szkoły Podstawowej Nr 5 z Oddziałami Integracyjnymi im. Jana Pawła II wyrażonych w protokole nr I.7013.11.2018.V z dnia 12 grudnia 2018 r. i dotyczących budowy sali gimnastycznej przy Szkole Podstawowej Nr 5. Planuje się bowiem przebudowę i rozbudowę istniejącego budynku szkoły o salę gimnastyczną spełniającą standardy obowiązujące w tego typu placówkach, wraz z zagospodarowaniem terenu i infrastrukturą towarzyszącą. Nowo wybudowana sala gimnastyczna będzie realizować stawiane przed nią cele i zadania m.in. poprzez prowadzenie zajęć sportowych dla dzieci w wieku szkolnym. W celu uzyskania optymalnych rozwiązań projektowych spełniających standardy i wymagania współczesnej techniki budowy obiektów o funkcji edukacyjnej oraz wysokiej wartości estetycznej niezbędne jest dokonanie zmian określonych w obowiązującym planie miejscowym sposobów zagospodarowania i zabudowy dla przedmiotowego terenu w zakresie maksymalnego wskaźnika powierzchni zabudowy, który obecnie wynosi 25% a pożądanym jest co najmniej 35% przy minimalnym udziale powierzchni biologicznie czynnej na poziomie nie mniejszym niż 50%.

Obecnie działki nr 49 i 50 o łącznej powierzchni 17142 m<sup>2</sup> są zabudowane na powierzchni ok. 3835 m<sup>2</sup> co stanowi ok. 22,4%. Planuje się budowę budynku jednokondygnacyjnego, niepodpiwniczonego z dachem płaskim o nachyleniu do 10°, w technologii tradycyjnej murowanej, na rzucie prostokąta połączonego łącznikiem/korytarzem z istniejącą szkołą podstawową, obiekt projektowany wyposażony będzie w kompleks szatni i umywalni. Budynek lokalizacyjnie dostosowany będzie do możliwości terenu, we wschodniej jego części. Powierzchnia terenu objętego zagospodarowaniem wyniesie ok. 965 m<sup>2</sup>. Teren wokół budynku zostanie pozostawiony jako teren biologicznie czynny. Przeprowadzenie zmiany powyższej uchwały wynika z potrzeby wprowadzenia zmian do ustaleń w części tekstowej tak, aby umożliwić realizację wnioskowanego zamierzenia inwestycyjnego.

Dokonując niniejszej analizy stwierdzono, że w zakresie wskazanego obszaru dokonanie zmiany planu miejscowego ma szansę na szybkie i pozytywne rozstrzygnięcie. Zakres tej zmiany bowiem nie będzie naruszał ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Kołobrzeg, nie dotyczy terenów konfliktowych pod względem przepisów prawa, nie budzi konfliktów społecznych oraz posiada słuszny interes społeczny jako cel publiczny.

#### **5. Przewidywane rozwiązania:**

Przewiduje się wykonanie projektu zmiany planu spójnej z zapisami studium i dającej możliwości realizacji zamierzeń inwestycyjnych Użytkownika terenu wskazanego do objęcia zmianą planu miejscowego. Korekcie ulegnie przede wszystkim wskaźnik zabudowy a także inne ustalenia planu wynikłe ze złożonych w trakcie prowadzonej procedury wniosków i uwag i jednocześnie nienaruszających ustaleń Studium.

#### **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. Niniejsza analiza ocenia stopień zgodności ze studium.

Teren objęty sporządzeniem zmiany planu znajduje się na terenie oznaczonym w studium symbolem **MN-2**.





przestrzeni oraz stopniowej eliminacji funkcji wyłącznie pensjonatowych na rzecz zabudowy jednorodzinnej.

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

## **7. Wnioski:**

1. W wyniku przeprowadzonej analizy stwierdza się, iż sporządzenie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Nr 8 - Uzdrowisko Zachód” dla terenu działek nr 49 i 50 położonych w obrębie 2 przy ul. K. Arciszewskiego jest uzasadnione ekonomicznie, przestrzennie i społecznie. 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 można przeprowadzić jako zmianę uchwały obowiązującej bądź też wykonać jak nowy plan miejscowy na mapie w skali 1:1000. Dopuszcza się również skalę 1:500.
3. Ustala się zakres prac planistycznych zgodny z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym i rozporządzeniem do niej.