

**Projekt**

**UCHWAŁA NR .....  
RADY MIASTA KOŁOBRZEG**

z dnia ..... 2021 r.

**w sprawie przystąpienia do sporządzania  
zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego  
części obszaru miasta Kołobrzeg "5-Trzebiatowska" z wyłączeniem działek o nr 10/7,  
75/1, 76/24, 122/12, 122/14, 122/15, 122/16, 122/17 oraz części działek nr 10/9, 74/3  
i 122/6, obręb 18,  
dla działek nr 246/1 i 246/2 oraz części działek nr 245/2, 246/3 i 247  
położonych w obrębie 17 oraz części działek nr 13/34 i 13/35 położonych w obrębie 16**

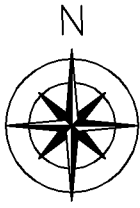
Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tj. Dz. U. z 2020 r., poz. 713 z późn. zm.) oraz art. 14 ust. 1 i 2, w związku z art. 27, ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2020 r., poz. 293 z późn. zm.) **Rada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

**§ 1.** Przystępuje się do sporządzania zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obszaru miasta Kołobrzeg "5-Trzebiatowska" z wyłączeniem działek o nr 10/7, 75/1, 76/24, 122/12, 122/14, 122/15, 122/16, 122/17 oraz części działek nr 10/9, 74/3 i 122/6, obręb 18, przyjętego Uchwałą Nr VI/73/19 Rady Miasta Kołobrzeg z dnia 19 marca 2019 r. i opublikowaną w Dz. Urz. Woj. Zachodniopomorskiego z dnia 9 maja 2019 r., pod poz. 2655, dla działek nr 246/1 i 246/2 oraz części działek nr 245/2, 246/3 i 247 położonych w obrębie 17 oraz części działek nr 13/34 i 13/35 położonych w obrębie 16.

**§ 2.** Integralną częścią niniejszej uchwały jest załącznik graficzny przedstawiający granice terenów objętych sporządzaniem zmiany planu miejscowego.

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

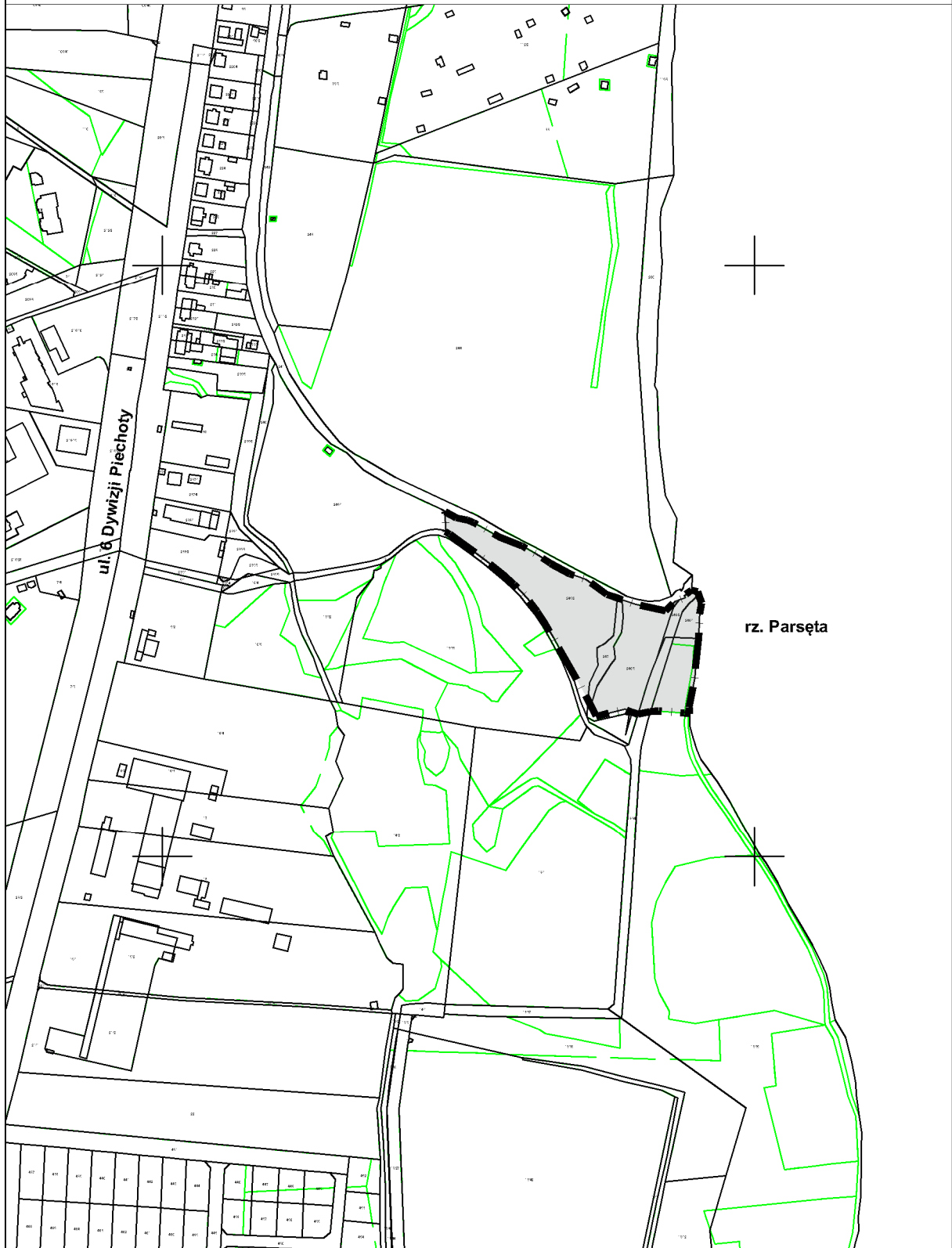
**§ 4.** Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.



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

skala 1:5000

—+— granica terenów objętych sporządzeniem  
zmiany planu miejscowego



## Uzasadnienie

Dla części obszaru miasta Kołobrzeg - działek nr 246/1 i 246/2 oraz części działek nr 245/2, 246/3 i 247 położonych w obrębie 17 oraz części działek nr 13/34 i 13/35 położonych w obrębie 16 obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części obszaru miasta Kołobrzeg "5-Trzebiatowska" z wyłączeniem działek o nr 10/7, 75/1, 76/24, 122/12, 122/14, 122/15, 122/16, 122/17 oraz części działek nr 10/9, 74/3 i 122/6, obręb 18, przyjęty Uchwałą Nr VI/73/19 Rady Miasta Kołobrzeg z dnia 19 marca 2019 r. i opublikowaną w Dz. Urz. Woj. Zachodniopomorskiego z dnia 9 maja 2019 r., pod poz. 2655. Plan ten ustala dla ww. nieruchomości oznaczonych na rysunku planu symbolami ZD4 przeznaczenie: tereny ogrodów działkowych oraz US8 przeznaczenie: teren usług sportu i rekreacji. W części ZD4 wskazuje następujące zasady zagospodarowania: rodzinne ogrody działkowe z dopuszczeniem terenów upraw polowych, łąk, pastwisk; budowę budynku świetlicy o: powierzchni zabudowy nie większej niż 100 m<sup>2</sup> i wysokości zabudowy nie większej niż 4,5 m, poza granicami obszaru szczególnego zagrożenia powodzią; budowę altan działkowych zgodnie z przepisami odrębnymi; budowę budynków gospodarczych o: powierzchni zabudowy nie większej niż 15 m<sup>2</sup> i wysokości zabudowy zgodnie z przepisami odrębnymi; przebudowę i remont obiektów istniejących w dniu wejścia w życie uchwały; ogrodzenia od strony przestrzeni ogólnodostępnych jako ażurowe, o wysokości 1,0 m - 1,2 m, z wyłączeniem stosowania prefabrykowanych płotów betonowych; ogrodzenia między działkami ogrodniczymi o wysokości nie większej niż 1,5 m; ogrodzenia w formie żywopłotów; powierzchnię działki ogrodniczej nie mniejszą niż 300 m<sup>2</sup>, powierzchnię biologicznie czynną nie mniejszą niż 70% powierzchni działki ogrodniczej, dowolną geometrię dachów. W części zaś US8 wskazuje następujące zasady zagospodarowania: obiekty i urządzenia stacji wodnej, przystań kajakową, kąpielisko, lodowisko itp. terenowe urządzenia sportu i rekreacji; zakazuje: zabudowy i wtórnego podziału terenu elementarnego; powierzchnię biologicznie czynną: nie mniejszą niż 70% powierzchni działki budowlanej.

Nieruchomości stanowią własność Gminy Miasto Kołobrzeg i są częściowo użytkowane rolniczo przez dzierżawców pod uprawy warzyw.

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., wskazaną na załączniku graficznym do niniejszej uchwały tereny te oznaczono symbolami: ZD-4 teren ogrodów działkowych z możliwością uzupełnienia terenu o następujące preferowane funkcje: usługową (sklepek ogródkowy), gastronomiczną; gdzie należy dążyć do odpowiedniego ograniczenia ewentualnej zabudowy wykraczającej poza dopuszczalne normy w obowiązujących przepisach odrębnych oraz do zachowania istniejących zadrzewień, a w przypadku lokalizacji ogrodów działkowych na terenach wchodzących w zakres obszaru zagrożonego wodami powodziowymi o prawdopodobieństwie wystąpienia 1% (uwzględniając ryzyko wystąpienia powodzi) należy zgodnie z przepisami odrębnymi wykonać odpowiednie zabezpieczenie przeciwpowodziowe (kompleksowe zabezpieczenie całego terenu np. poprzez budowę wału przeciwpowodziowego lub zabezpieczenie indywidualne np. poprzez podniesienie terenu powyżej rzędnej wody powodziowej, zabezpieczenie infrastruktury technicznej, zastosowania odpowiedniej izolacji budynków), oraz US-5 teren niezainwestowany (teren zalewowy) z możliwością wprowadzenia następujących preferowanych funkcji: gastronomicznej, rekreacyjno-sportowej i rozrywkowej (rozbudowa stacji wodnej, camping, pole namiotowe wraz z towarzyszącą obsługą terenu, przystań kajakowa, kąpielisko, lodowisko itp.); w związku z występowaniem na wskazanym terenie obszaru zagrożonym wodami powodziowymi o prawdopodobieństwie wystąpienia 1%, należy przewidzieć odpowiednie zabezpieczenie przeciwpowodziowe np. zabezpieczenie infrastruktury technicznej, podniesienie terenu powyżej rzędnej wody powodziowej,

zastosowanie odpowiedniej izolacji budynków; należy dążyć do realizacji kładki na teren Budzistowa.

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 w związku z potrzebą budowy przez miasto schroniska dla zwierząt na terenach oddalonych co najmniej o 150 m od siedzib ludzkich, obiektów użyteczności publicznej, zakładów należących do podmiotów prowadzących działalność gospodarczą w zakresie produkcji produktów pochodzenia zwierzęcego, zakładów należących do przedsiębiorców prowadzących działalność gospodarczą w zakresie wytwarzania środków żywienia zwierząt, zakładów prowadzących działalność w zakresie zbierania, przechowywania, operowania, przetwarzania, wykorzystywania lub usuwania ubocznych produktów zwierzęcych, rzeźni, targów, spędów, ogrodów zoologicznych oraz innych miejsc gromadzenia zwierząt, zasadne jest przystąpienie do sporządzania zmiany przedmiotowego planu miejscowego umożliwiającej w przyszłości realizację ww. potrzeby. Teren działek nr 246/1 i 246/2 oraz części działek nr 245/2, 246/3 i 247 położonych w obrębie 17 oraz części działek nr 13/34 i 13/35 położonych w obrębie 16 jest jednym z niewielu obszarów na terenie miasta Kołobrzeg spełniających wspomniane powyżej uwarunkowania.

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 zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obszaru miasta Kołobrzeg ustalającego przeznaczenie oraz określającego sposoby zagospodarowania i warunki zabudowy terenów objętych opracowaniem 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 wносить wnioski i uwagi do tworzonych dokumentów - projektu zmiany planu miejscowego i prognozy oddziaływania na środowisko w odpowiednim czasie przewidzianym przepisami prawa.

### **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.