

Projekt

**UCHWAŁA NR
RADY MIASTA KOŁOBRZEG**

z dnia 2022 r.

**w sprawie przystąpienia do sporządzania
zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
"Nr 8 - Uzdrowisko Zachód", dla działek nr 5/23 i 6/19 położonych w obrębie 1**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2022 r., poz. 559) oraz art. 14 ust. 1 i 2, w związku z art. 27, ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r., poz. 503), **Rada Miasta Kołobrzeg uchwala, co następuje:**

§ 1. Przystępuje się do sporządzania zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego "Nr 8 - Uzdrowisko Zachód", przyjętego Uchwałą Nr VIII/105/11 Rady Miasta Kołobrzeg z dnia 28 czerwca 2011 r., opublikowaną w Dz. Urz. Woj. Zachodniopomorskiego z dnia 12 września 2011 r., Nr 107, pod poz. 1952, dla działek nr 5/23 i 6/19 położonych w obrębie 1.

§ 2. Integralną częścią niniejszej uchwały jest załącznik graficzny przedstawiający granicę terenu objętego sporządzeniem zmiany planu miejscowego.

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

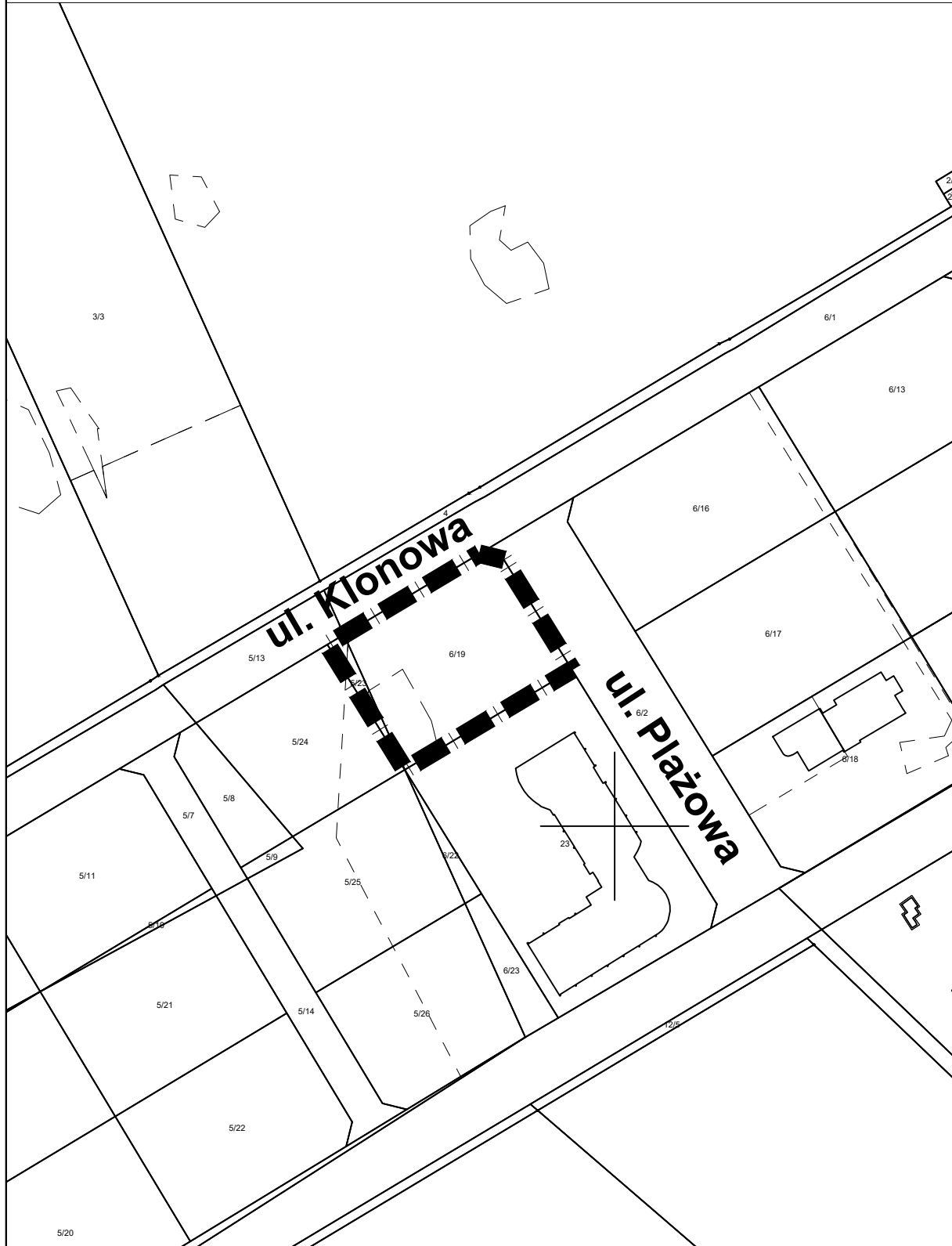
§ 4. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.



Załącznik graficzny
do uchwały Nr
Rady Miasta Kołobrzeg
z dnia

skala 1:2000

—+— granica terenu objętego sporządzeniem
zmiany planu miejscowego



Uzasadnienie

Dla części obszaru miasta Kołobrzeg - działek nr 5/23 i 6/19 położonych w obrębie 1 obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego "Nr 8 - Uzdrowisko Zachód", przyjęty Uchwałą Nr VIII/105/11 Rady Miasta Kołobrzeg z dnia 28 czerwca 2011 r., opublikowaną w Dz. Urz. Woj. Zachodniopomorskiego z dnia 12 września 2011 r., Nr 107, pod poz. 1952. Plan ten ustala dla ww. nieruchomości oznaczonych na rysunku planu symbolem **10UT** – tereny usług turystyki z funkcją podstawową: tereny usług turystyki, obowiązuje realizacja obiektów hotelarskich typu hotele do 50-ciu miejsc noclegowych oraz pensjonaty i motele oraz uzupełniającą: usługi nieuciążliwe, dopuszcza się realizację funkcji mieszkaniowej wyłącznie jako mieszkań dla właścicieli obiektów.

Nieruchomości stanowią własność osoby fizycznej i są niezabudowane, niezagospodarowane.

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 Uchwałami Rady Miasta Kołobrzeg Nr XLI/631/18 z dnia 27 marca 2018 r., Nr XXXIV/478/21 z dnia 30 marca 2021 r., Nr XXXVI/529/21 z dnia 26 maja 2021 r. oraz Nr XLIX/698/22 z dnia 30 marca 2022 r., wskazany na załączniku graficznym do niniejszej uchwały teren oznaczono symbolem U-3 – teren niezainwestowany z możliwością wprowadzenia następujących preferowanych funkcji: hotelowej i pensjonatowej, apartamentowo-mieszkaniowej, gastronomicznej, rekreacyjno-sportowej i rozrywkowej. W założeniach ogólnych dla terenu U studium przewiduje wysokość dla nowoprojektowanych budynków do 22,0 m n.p.t. i powierzchnię zabudowy nieprzekraczającą 50%.

Właściciel nieruchomości wystąpił z wnioskiem o zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w zakresie rozszerzenia przeznaczenia terenu, zwiększenia powierzchni zabudowy i wysokości zabudowy, zmniejszenia wymaganej minimalnej powierzchni biologicznie czynnej i zmiany geometrii dachu.

Zgodnie z art. 14 ust. 1, w związku z art. 27, 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 zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Uchwała o przystąpieniu do sporządzania zmiany 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/zmiany 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/zmiany planu miejscowego i stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. Dokonując wspomnianej analizy stwierdzono, że wnioskowane zmiany, nie naruszają ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Kołobrzeg.

Ocena

1. Cel wprowadzenia:

Niniejsza uchwała ma na celu umożliwienie rozpoczęcia opracowania zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obszaru miasta Kołobrzeg dla działek nr 5/23 i 6/19 położonych w obrębie 1 ustalającej ich przeznaczenie oraz określającej sposoby ich zagospodarowania i warunki zabudowy zgodnie z potrzebami właściciela.

2. Zakres regulacji:

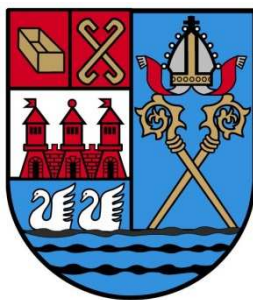
Niniejsza uchwała dotyczy terenu określonego w tekście uchwały i na załączniku graficznym do niej.

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 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.



ANALIZA

**ZASADNOŚCI PRZYSTĄPIENIA DO SPORZĄDZANIA ZMIANY
MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
„Nr 8 – Uzdrowisko Zachód”**

dla działek nr 5/23, 6/19 położonych w obrębie 1

ORAZ

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

Wykonał:

Prezydent Miasta Kołobrzeg

Opracowała:

Gł. Specjalista Wydziału Urbanistyki i Architektury
mgr inż. Monika Strzelczyk

kwiecień 2022 r.

1. Podstawa wykonania analizy:

Analiza została wykonana w związku z:

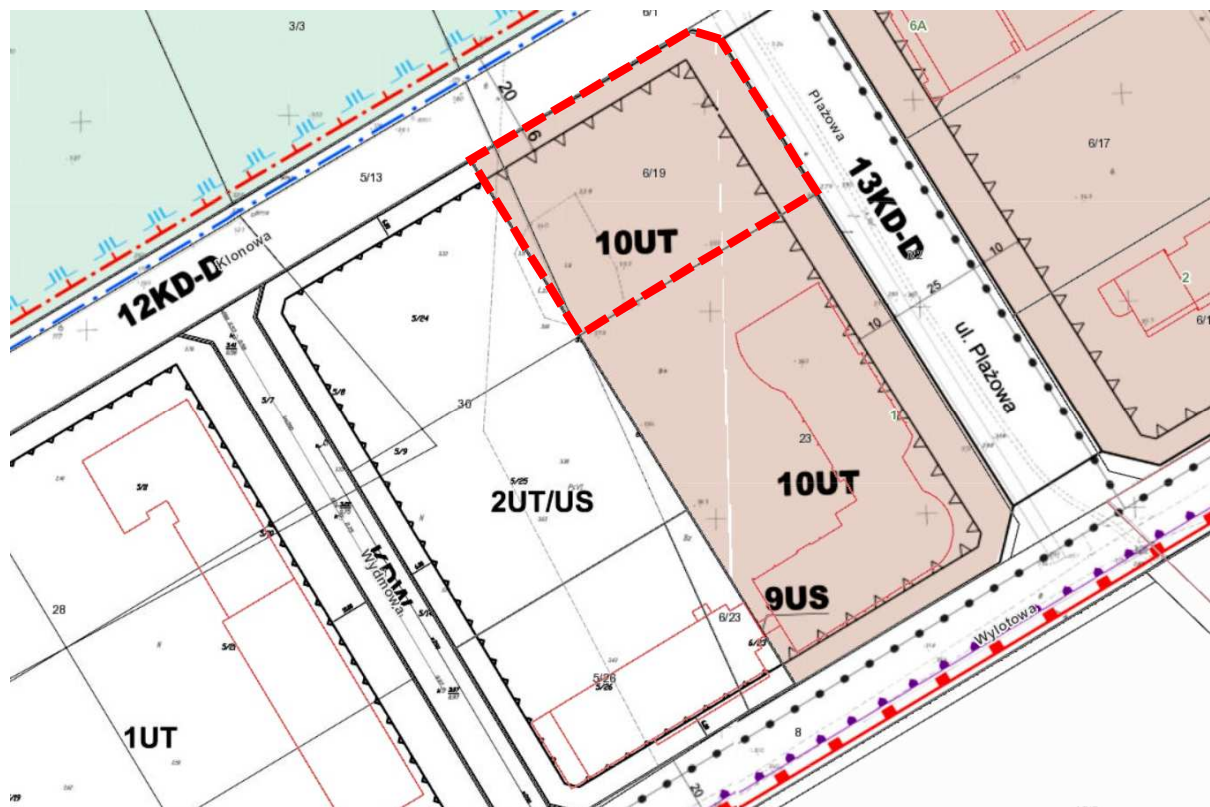
- art. 14 ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022 r., poz. 503), który wskazuje przed podjęciem uchwały, o przystąpieniu do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, zwanego dalej „planem miejscowym”, wójtowi, burmistrzowi 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;
- wnioskiem właściciela działek nr 5/23 i 6/19 położonych w obrębie 1 o zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Nr 8 - Uzdrawisko Zachód”, dla terenu jego działek, w zakresie przeznaczenia terenu, powierzchni zabudowy, powierzchni biologicznie czynnej, wysokości zabudowy i geometrii dachów.

2. Przedmiot analizy:

Przedmiotem analizy jest zasadność przystąpienia do sporządzania zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Nr 8 – Uzdrawisko Zachód” przyjętego Uchwałą Nr VIII/105/11 Rady Miasta Kołobrzeg z dnia 28 czerwca 2011 r., opublikowaną w Dz. Urz. Woj. Zachodniopomorskiego z dnia 12 września 2011 r., Nr 107 pod poz. 1952, dla działek nr 5/23 i 6/19 położonych w obrębie 1 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 Uchwałami Rady Miasta Kołobrzeg Nr XLI/631/18 z dnia 27 marca 2018 r., Nr XXXIV/478/21 z dnia 30 marca 2021 r., Nr XXXVI/529/21 z dnia 26 maja 2021 r. oraz Nr XLIX/698/22 z dnia 30 marca 2022 r.

3. Stan formalno-prawny:

Rada Miasta Kołobrzeg 28 czerwca 2011 r. przyjęła Uchwałą Nr VIII/105/11 miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Nr 8 – Uzdrawisko Zachód”, który obejmuje m.in. tereny przy ul. Piłzowej, w tym działki nr 5/23 i 6/19 położone w obrębie 1. Tereny te oznaczono na rysunku ww. planu miejscowego symbolem: **10UT** – tereny usług turystyki z funkcją podstawową: tereny usług turystyki, obowiązuje realizacja obiektów hotelarskich typu hotele do 50-ciu miejsc noclegowych oraz pensjonaty i motele oraz uzupełniająca: usługi nieuciążliwe, dopuszcza się realizację funkcji mieszkaniowej wyłącznie jako mieszkań dla właścicieli obiektów.



Fragment rysunku planu miejscowego Nr 8 - Uzdrawisko Zachód



granice terenu wnioskowanego do zmiany planu miejscowego

Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **10UT** plan miejscowy ustalił:

- 1) **przeznaczenie terenów:**
 - a) **podstawowe - tereny usług turystyki, obowiązuje realizacja obiektów hotelarskich typu hotele do 50-ciu miejsc noclegowych oraz pensjonaty i motele,**
 - b) **uzupełniające:**
 - **usługi nieuciążliwe,**
 - **dopuszcza się realizację funkcji mieszkaniowej wyłącznie jako mieszkań dla właścicieli obiektów;**
- 2) **zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:**
 - a) dla dachów o pochyleniu połaci dachowych powyżej 25° obowiązuje dostosowanie rodzaju i kolorystyki pokrycia dla budynków zlokalizowanych na jednej działce budowlanej,
 - b) **zasady lokalizowania nośników reklam, szyldów i słupów ogłoszeniowych określone w § 4 ust. 6 (planu);**
- 3) **parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:**
 - a) **maksymalna powierzchnia zabudowy działki - 30% powierzchni terenu,**
 - b) **minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 55% powierzchni działki budowlanej,**
 - c) **maksymalna wysokość zabudowy - 20 m nad poziomem morza,**
 - d) **geometria dachów - dachy o pochyleniu połaci dachowych do 45°, w przypadku realizacji dachów o pochyleniu większym niż 15 ° obowiązuje jednakowy kąt nachylenia połaci dachowych w granicach działki budowlanej,**
 - e) minimalna wielkość nowo wydzielanych działek budowlanych - zgodnie z § 11 ust. 7 (planu),
 - f) minimalna szerokość frontu nowo wydzielanych działek - zgodnie z § 11 ust. 8 (planu);
- 4) **szczególne warunki zagospodarowania terenów wynikające z położenia terenów w granicach:**
 - a) obszaru Natura 2000 Trzebiatowsko - Kołobrzeskiego Pasa Nadmorskiego,
 - b) obszaru Chronionego Krajobrazu „Koszaliński Pas Nadmorski”,
 - c) strefy ochronnej „Bz” uzdrowiska Kołobrzeg,
 - d) pasa ochronnego w strefie pasa nadbrzeżnego,
 - e) obszaru górniczego „Kołobrzeg II” oraz terenu górniczego wód leczniczych i borowin,
 - f) obszaru bezpośredniego zagrożenia powodzią,
 - g) obszaru o skomplikowanej budowie geologicznej - przy realizacji nowych inwestycji budowlanych wymagane rozpoznanie warunków geologiczno-inżynierskich;
- 5) **zasady obsługi komunikacyjnej terenów:**
 - a) ustala się dostęp do terenów z przyległych dróg wewnętrznych oznaczonych symbolami 47KDW i 48KDW oraz drogi publicznej oznaczonej symbolem 13KD-D, przy czym dopuszcza się realizację dodatkowego wjazdu na teren działki budowlanej z terenów dróg publicznych oznaczonych symbolami 1KD-Z lub 12KD-D wyłącznie jako dojazdu do drogi pożarowej,
 - b) ustala się wskaźniki zapewnienia ilości miejsc parkingowych dla samochodów osobowych określone w § 13 ust. 8 (planu), przy czym dopuszcza się realizację i łączne bilansowanie miejsc parkingowych w liniach rozgraniczających przyległych dróg wewnętrznych oznaczonych symbolami 47KDW i 48KDW;
- 6) **zasady obsługi terenów w infrastrukturę techniczną - zgodnie z zapisami § 14 ust. 1-10 (planu).**

W Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Kołobrzeg, na mapie kierunków, teren wskazany do objęcia zmianą planu miejscowego oznaczony jest symbolem **U-3** teren niezainwestowany z możliwością wprowadzenia następujących preferowanych funkcji: hotelowej i pensjonatowej, apartamentowo-mieszkaniowej, gastronomicznej, rekreacyjno-sportowej i rozrywkowej.

Teren wskazany do objęcia zmianą planu miejscowego 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 (t.j. Dz. U. z 2021 r., poz. 1326 z późn. zm.).

Teren ten obecnie jest niezagospodarowany i niezabudowany, stanowi własność osoby fizycznej.



----- granice terenu wnioskowanego do zmiany planu miejscowego

4. Zasadność przystąpienia do sporządzania planu miejscowego:

Przeprowadzenie zmiany obecnie obowiązującego planu miejscowego wynika z oczekiwań właściciela nieruchomości, wyrażonych we wniosku z dnia 20.01.2021 r. o zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w zakresie przeznaczenia terenu jako terenu usług turystyki, budynki hotelowe, pensjonatowe, usług sportowo-rekreacyjnych i edukacyjnych z dopuszczeniem wybudowania usług związanych z obsługą turystów i gastronomią oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, w tym: zwiększenia powierzchni zabudowy z 30% do 50% powierzchni działki budowlanej, wysokości zabudowy z 20,0 m n.p.m. do 22,0 m n.p.t, określenia wskaźników intensywności zabudowy na nie mniejszy niż 0,5 i nie większy niż 3,5, zmniejszenia minimalnej powierzchni biologicznie czynnej z 55% do 30% powierzchni działki budowlanej, zmiany wiodącej geometrii dachów na płaskie i o niekonwencjonalnym kształcie.

Proponowana zmiana zapisów umożliwi ma właścielowi nieruchomości realizację planów inwestycyjnych polegających na budowie kompleksu hotelowego obejmującego realizację wielofunkcyjnego budynku hotelowego (ok. 150 miejsc hotelowych) z bogatym zapleczem rekreacyjno-sportowym, o wysokich walorach architektonicznych, wykorzystujący lokalne walory przyrodnicze i zapewniający bogatą ofertę usługową i wysoki standard.

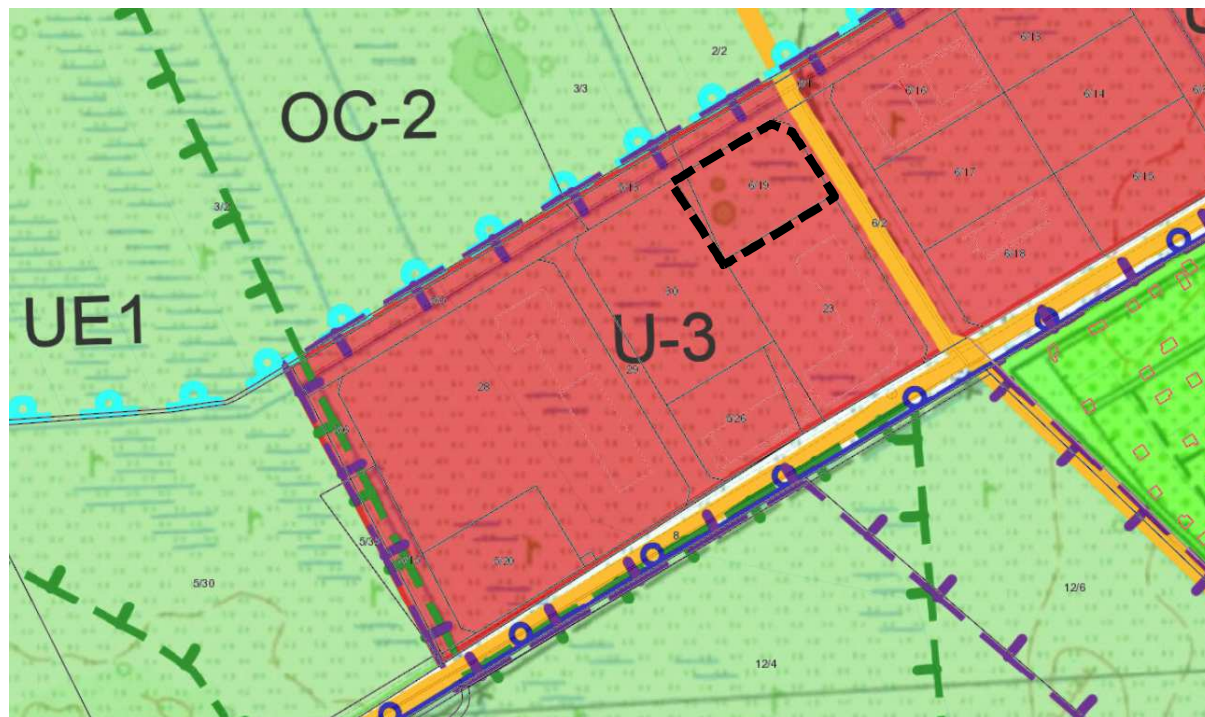
Spośród wskaźników zawartych w planie miejscowym, o zmianę których Zainteresowany wnioskuję, Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Kołobrzeg określa jedynie powierzchnię zabudowy dla nowoprojektowanych i rozbudowywanych obiektów, która powinna zostać szczegółowo wyznaczona w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, lecz nie powinna przekraczać 50% wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki lub pojedynczego terenu elementarnego, wysokości nowoprojektowanych budynków do 22 m od poziomu terenu, a to oznacza, że wniosek o zmianę planu miejscowego nie narusza ustaleń Studium.

5. Przewidywane rozwiązania:

Ewentualny projekt zmiany mpzp „Nr 8 – Uzdrowisk Zachód”, dla działek nr 5/23 i 6/19 położonych w obrębie 1, może zostać wykonany w postaci tylko częściowej zmiany jego zapisów. Przebieg procedury planistycznej, złożone w jej toku wnioski i uwagi, opinie i uzgodnienia, zweryfikują ostateczny kształt dokumentu. Nie wyklucza się także, jeśli zajdzie taka potrzeba, możliwości zmiany planu w postaci nowego planu zawierającego wszystkie wymagane ustawami i przepisami odrębnymi ustalenia zarówno w części graficznej jak i tekstowej, nie naruszające 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 Uchwałami Rady Miasta Kołobrzeg Nr XLI/631/18 z dnia 27 marca 2018 r., Nr XXXIV/478/21 z dnia 30 marca 2021 r., Nr XXXVI/529/21 z dnia 26 maja 2021 r. oraz Nr XLIX/698/22 z dnia 30 marca 2022 r. Niniejsza analiza ocenia stopień zgodności przewidywanych rozwiązań zmiany planu ze Studium.



Fragment zał. nr 3 do studium – kierunki zagospodarowania przestrzennego

— — — — — granica terenu proponowanego do objęcia zmianą planu miejscowego

Obszar analizowany do objęcia sporządzeniem zmiany planu oznaczony jest na rysunku kierunków zagospodarowania przestrzennego Studium symbolem **U-3**.

W założeniach ogólnych dla **U** terenów o przewadze funkcji usługowej Studium przewiduje:

- ograniczenie wysokości nowoprojektowanych budynków do 22 m od poziomu terenu za wyjątkiem U-8, U-15, U-35 oraz U-36, gdzie dopuszcza się wysokość odpowiednio dla terenu U-8, U-15 do 35 m n.p.t., U-35 i U-36 do 12 m n.p.t.;
- minimalną wielkość nowo wydzielanych działek 2000 m². W uzasadnionych przypadkach, określonych na etapie sporządzania planu miejscowego, dopuszcza możliwość posadowienia budynków na istniejących działkach budowlanych o powierzchni mniejszej niż wielkość przyjęta dla danego terenu. Dopuszcza 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 50% wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki lub pojedynczego terenu elementarnego. W zabudowie historycznej oraz w innych uzasadnionych przypadkach dopuszcza się intensywność zabudowy do 80% powierzchni działki;
 - na terenach usługowych dopuszczenie realizacji zabudowy mieszkaniowej w zakresie umożliwiającym dokończenie założenia urbanistycznego, wyłącznie w miejscach wskazanych w miejscowym planie;
 - na terenach o funkcji usługowej kształtowanie zabudowy w sposób umożliwiający wytworzenie przestrzeni ośrodkotwórczych;
 - w przypadku lokalizacji obiektu handlowego o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²:
 - postulat zróżnicowania funkcjonalnego obiektu (połączenia kilku funkcji usługowych – preferowane: handel, kultura, gastronomia itp.);
 - wymóg kształtowania przestrzeni ośrodkotwórczej poprzez: wyznaczenie lokalizacji stref ruchu pieszego, zakaz lokalizowania elewacji gospodarczych i obsługi dostaw od strony stref ruchu pieszego.

- 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, a także dążenie do utrzymania wysokiej jakości powietrza poprzez ograniczanie emisji zanieczyszczeń.

W kierunkach rozwoju dla terenu elementarnego **U-3** Studium przewiduje: teren niezainwestowany; z możliwością wprowadzenia następujących preferowanych funkcji: hotelowej i pensjonatowej, apartamentowo-mieszkaniowej, gastronomicznej, rekreacyjno-sportowej i rozrywkowej; gdzie należy dążyć do zachowania jak największej ilości istniejącej zieleni wysokiej oraz realizacji zabudowy o wysokich walorach architektonicznych.

Powyższe ustalenia Studium determinują przyszłe ustalenia zmiany planu miejscowego.

Nie stwierdza się niezgodności wnioskowanych zmian planu miejscowego z ustaleniami Studium.

7. Wnioski:

- 1) W wyniku przeprowadzonej analizy stwierdza się, iż ewentualna zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Nr 8 – Uzdrowisko Zachód” dla działek nr 6/19 i 5/23 położonych w obrębie 1, nie powinna naruszać ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Kołobrzeg.
- 2) Zmianę planu miejscowego można przeprowadzić jako zmianę uchwały obowiązującej lub sporządzić jak nowy plan miejscowy, na mapie w skali 1:1000, dopuszczając również skalę 1:500.
- 3) Zakres prac planistycznych będzie standardowy, zgodny z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym i rozporządzeniem do niej.