

Projekt

**UCHWAŁA NR
RADY MIASTA KOŁOBRZEG**

z dnia 2019 r.

**w sprawie przystąpienia do sporządzania
miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obszaru miasta Kołobrzeg
dla terenów niezabudowanych położonych na zachód od ul. B. Krzywoustego**

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 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 miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obszaru miasta Kołobrzeg dla terenów położonych na zachód od ul. B. Krzywoustego.

§ 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.

Uzasadnienie

Przystąpienie do podjęcia niniejszej uchwały zgodnie z art 14 ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2018 r. poz. 1945) następuje po wykonaniu analizy dotyczącej zasadności przystąpienia do sporządzania planu miejscowego i stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego.

Ponieważ dla terenów położonych na zachód od ul. B. Krzywoustego w Kołobrzegu, obecnie niezabudowanych, brak jest obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, „Bałtycka 6” Sp. z o.o. wystąpiła do Prezydenta Miasta Kołobrzeg z wnioskiem o ustalenie warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie dwóch budynków mieszkalnych wielorodzinnych z garażami podziemnymi na działkach nr 4/3 i 4/25 położonych w obrębie 19 przy ul. B. Krzywoustego w Kołobrzegu.

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., teren działki nr 4/3 stanowiący łąki klasy VI oznaczono symbolem TO-9 – tereny otwarte bez prawa zabudowy, natomiast teren działki nr 4/25 o konturze dr (drogi) oznaczono symbolem MN-21 teren obecnie niezainwestowany z możliwością wprowadzenia następujących preferowanych funkcji: mieszkaniowej jednorodzinnej, usługowej (na potrzeby lokalne), gastronomicznej; gdzie w przypadku realizacji nowej zabudowy należy przeprowadzić badania gruntowo-wodne oraz zachować lub przebudować istniejącą strukturę sieci instalacji drenarskich.

Dokonując wspomnianej na wstępie analizy stwierdzono, że nie tylko zasadne jest a wręcz wskazane przystąpienie do sporządzania planu miejscowego dla terenu działek nr 4/3 i 4/25 w obrębie 19, aby ochronić otwarte tereny zieleni łąkowej przed intensywną ich zabudową. Uznano również, że zasadnym jest objęcie sporządzaniem planu miejscowego nie tylko ww. działki ale cały obszar otwarty położony na zachód od ul. B. Krzywoustego znajdujący się pomiędzy nową obwodnicą miasta, rzeką Parsęta i ogrodami działkowymi "Stokrotka".

W mieście dla celów związanych z ochroną walorów uzdrowiskowych zostały wydzielone trzy strefy ochronne: „A”, „B” i „C”. Wnioskowany obszar zgodnie z obowiązującym Statutem Uzdrowiska Kołobrzeg zlokalizowany jest w strefie „B” ochrony uzdrowiskowej, 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%. Obszar niniejszym wskazany do opracowania planu miejscowego ujęty jest w bilansie terenów zielonych i dla zachowania wskaźników niezbędnych do utrzymania statusu miasta uzdrowiskowego, konieczny do zachowania.

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:

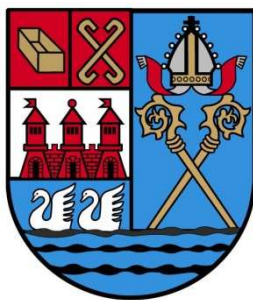
Niniejsza uchwała dotyczy opisanego w uchwale obszaru oznaczonego na załączniku graficznym do uchwały.

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 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
dla terenów położonych przy ul. B. Krzywoustego

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.

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 2018 poz. 1945), który wskazuje wójtowi, burmistrzowi albo prezydentowi miasta, przed podjęciem uchwały o 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.

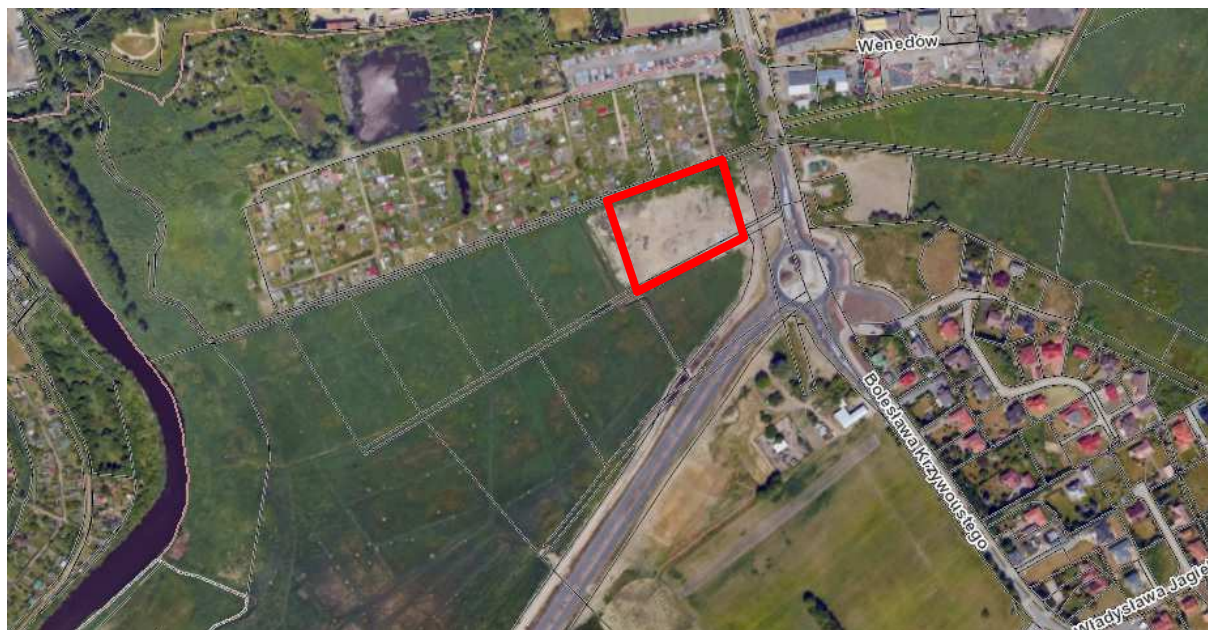
2. Przedmiot analizy:

Przedmiotem analizy jest zasadność przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Kołobrzeg obejmującego działki nr 4/3 i 4/25 położone w obrębie 19 przy ul. B. Krzywoustego oraz stopień zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami studium.

3. Stan formalno-prawny:

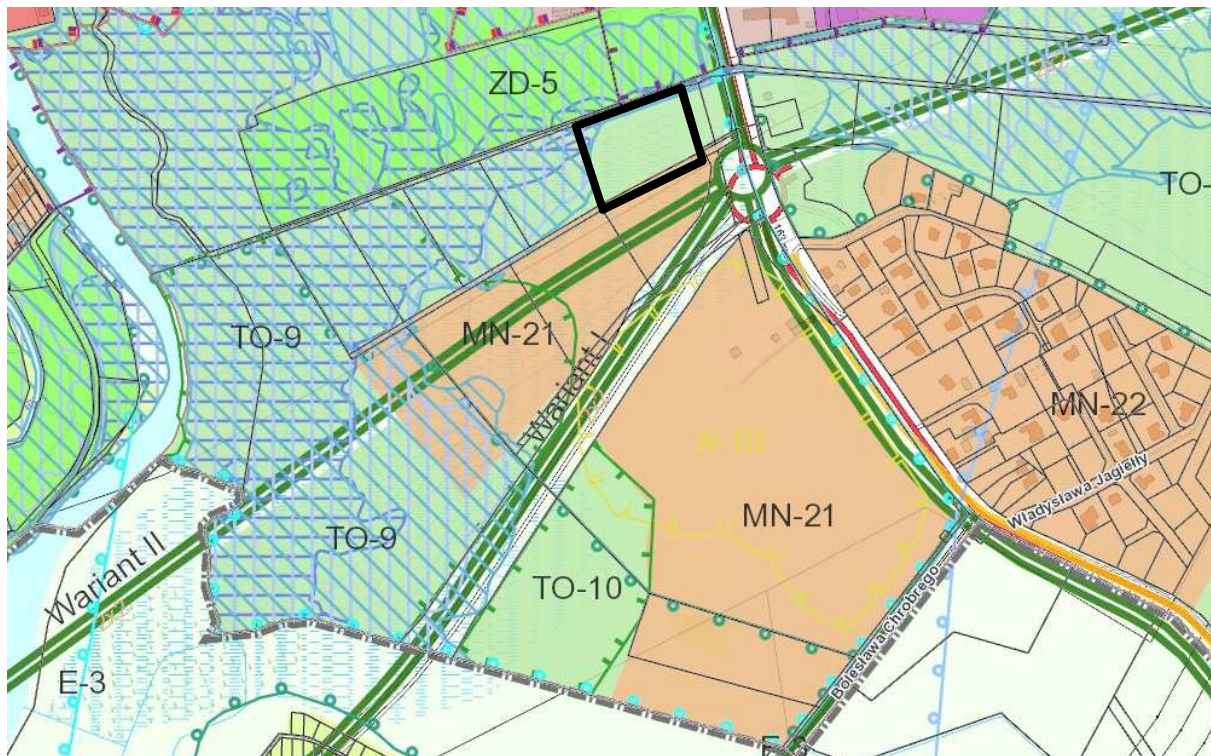
Dla działek nr 4/3 i 4/25 położonych w obrębie 19 przy ul. B. Krzywoustego brak jest miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Grunty te stanowią własność prywatną, są niezabudowane, obecnie wykorzystywane na zaplecze budowy drogi (obwodnicy Kołobrzegu – etap III).

Ustalenie przeznaczenia terenu, rozmieszczenie inwestycji celu publicznego oraz określenie sposobów zagospodarowania i warunków zabudowy terenu następuje w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, a w przypadku jego braku określenie sposobów zagospodarowania i warunków zabudowy terenu następuje w drodze decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu. Z takim wnioskiem dla przedsięwzięcia inwestycyjnego polegającego na budowie dwóch budynków mieszkalnych wielorodzinnych z garażami podziemnymi na działkach nr 4/3 i 4/25 położonych w obrębie 19 przy ul. B. Krzywoustego w Kołobrzegu wystąpiła „Bałtycka 6” Sp. z o.o.



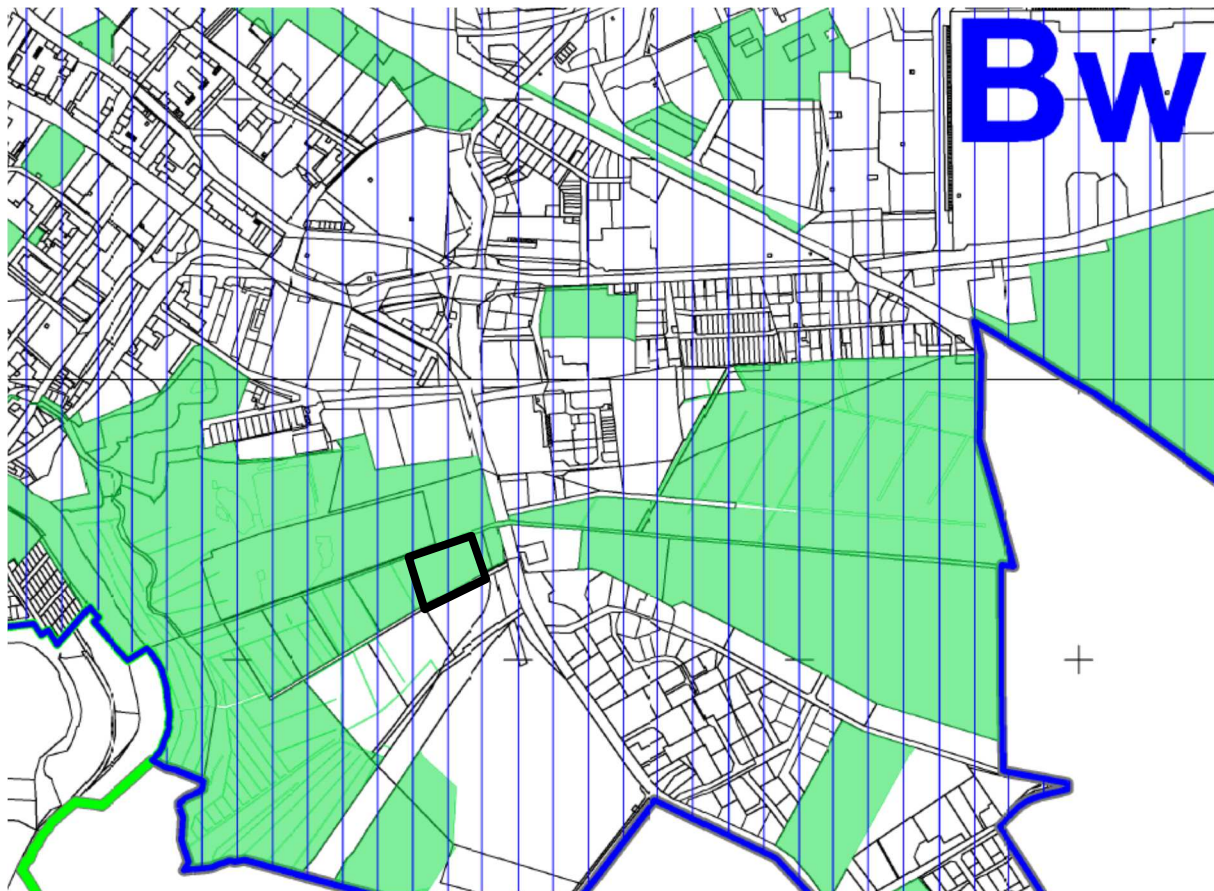
granice działek nr 4/3 i 4/25 w obrębie 19 przy ul. B. Krzywoustego na ortofotomapie

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., teren działki nr 4/3 stanowiący łąki klasy VI oznaczono symbolem TO-9 – tereny otwarte bez prawa zabudowy, natomiast teren działki nr 4/25 o konturze dr (drogi) oznaczono symbolem MN-21 teren obecnie niezainwestowany z możliwością wprowadzenia następujących preferowanych funkcji: mieszkaniowej jednorodzinnej, usługowej (na potrzeby lokalne), gastronomicznej; gdzie w przypadku realizacji nowej zabudowy należy przeprowadzić badania gruntowo-wodne oraz zachować lub przebudować istniejącą strukturę sieci instalacji drenarskich.



granice działek nr 4/3 i 4/25 w obrębie 19 przy ul. B. Krzywoustego na rysunku Studium

Ponadto działki te znajdują się w strefie „B” ochrony uzdrowskiej Uzdrowiska Kołobrzeg, 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%.

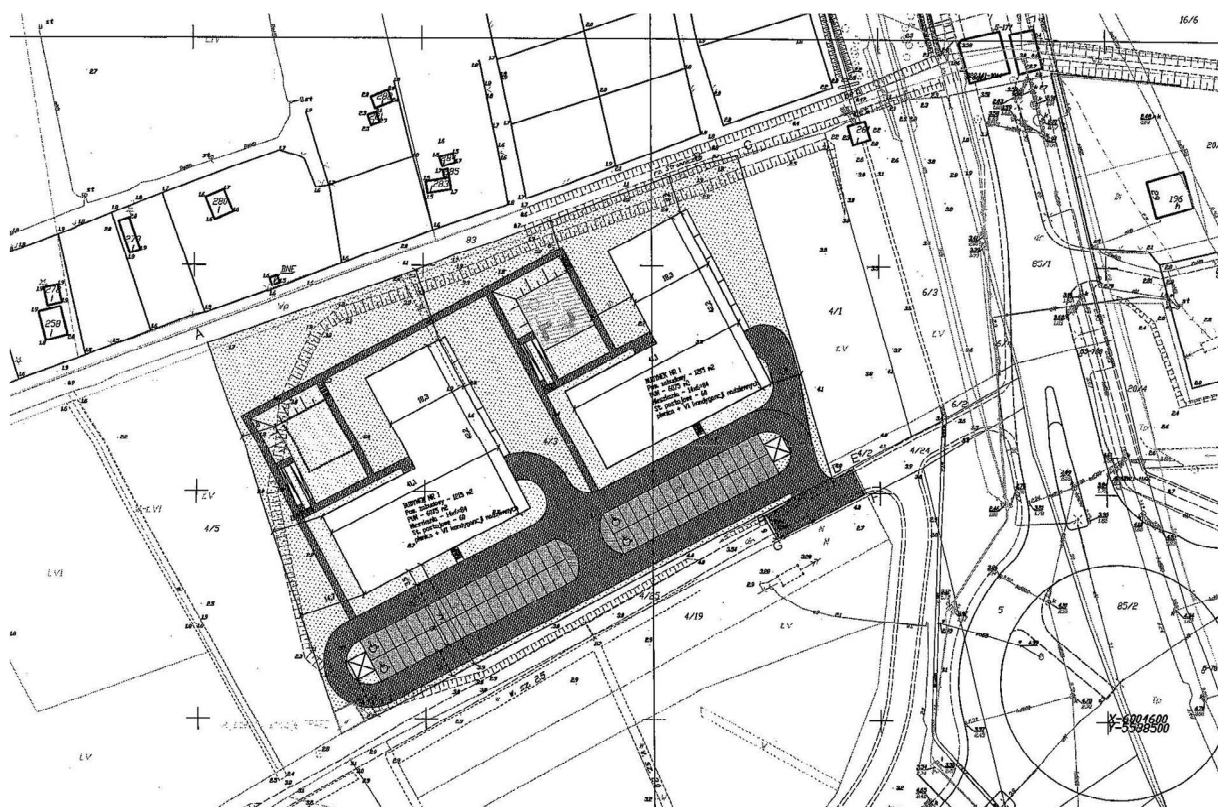


granice działek nr 4/3 i 4/25 w obrębie 19 przy ul. B. Krzywoustego na załączniku nr 2 do Operatu Uzdrowskiego z sierpnia 2018 r.

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:

Ponieważ dla terenów położonych na zachód od ul. B. Krzywoustego w Kołobrzegu, obecnie niezabudowanych, brak jest obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, wnioskiem z dnia 06.11.2018 r. „Bałtycka 6” Sp. z o.o. wystąpiła o ustalenie warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie dwóch budynków mieszkalnych wielorodzinnych z garażami podziemnymi na działkach nr 4/3 i 4/25 położonych w obrębie 19 przy ul. B. Krzywoustego w Kołobrzegu. Inwestor planuje budowę dwóch budynków o wysokości do 21,0 m n.p.t. (6 kondygnacji nadziemnych), dachach płaskich i wskaźniku powierzchni zabudowy do 30% powierzchni terenu wg. poniższej koncepcji.



projekt zagospodarowania terenu z wniosku o ustalenie warunków zabudowy

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., teren działki nr 4/3 stanowiący łąki klasy VI oznaczono symbolem TO-9 – tereny otwarte bez prawa zabudowy, natomiast teren działki nr 4/25 o konturze dr (drogi) oznaczono symbolem MN-21 teren obecnie niezainwestowany z możliwością wprowadzenia następujących preferowanych funkcji: mieszkaniowej jednorodzinnej, usługowej (na potrzeby lokalne), gastronomicznej; gdzie w przypadku realizacji nowej zabudowy należy przeprowadzić badania gruntowo-wodne oraz zachować lub przebudować istniejącą strukturę sieci instalacji drenażowych.

W sierpniu 2018 r. wykonany został Operat Uzdrawiskowy 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 uzdrowiskowym, uzdrowiskach i obszarach ochrony uzdrowiskowej oraz gminach uzdrowiskowych (tj. Dz. U. z 2017 r., poz. 1056, z późn. zm.) oraz wytycznymi Ministra Zdrowia przekazanymi np. pismem znak OZZ.533.5.2018.EM z dnia 22 stycznia 2018 r.

W mieście dla celów związanych z ochroną walorów uzdrowiskowych zostały wydzielone trzy strefy ochronne: „A”, „B” i „C”. Wnioskowany obszar zgodnie z obowiązującym Statutem Uzdrawiska Kołobrzeg zlokalizowany jest w strefie „B” ochrony uzdrowiskowej, 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%. Przedmiotowe działki ujęte są w bilansie terenów zielonych i dla zachowania wskaźników niezbędných do utrzymania statusu miasta uzdrowskiego, koniecznym do zachowania.

Zatem zawieszenie postępowania administracyjnego o ustalenie warunków zabudowy na 9 miesięcy i przystąpienie do sporządzania planu miejscowego jest zasadne, a wręcz wskazane, by ochronić otwarte tereny zieleni łąkowej przed rozprzestrzenieniem się intensywnej zabudowy i zachowaniem statusu uzdrowskiego.

Dokonując analizy stanu faktycznego i prawnego terenów sąsiadujących z przedmiotowymi działkami uznano, że zasadnym jest objęcie sporządzaniem planu miejscowego nie tylko ww. działki ale cały obszar otwarty położony na zachód od ul. B. Krzywoustego znajdujący się pomiędzy nową obwodnicą miasta, rzeką Parsęta i ogrodami działkowymi "Stokrotka". Wszystkie te tereny stanowiące własność prywatną, położone są na terenach zalewowych (za wyjątkiem niewielkiego obszaru w Studium wskazanego jako tereny MN-21) i pozbawione planu miejscowego, a większość z nich ujęta jest do bilansu terenów zielonych strefy „B” ochrony uzdrowskiej Uzdrowska Kołobrzeg. Dopiero w takim zakresie sporządzenie planu jest zasadne.

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.

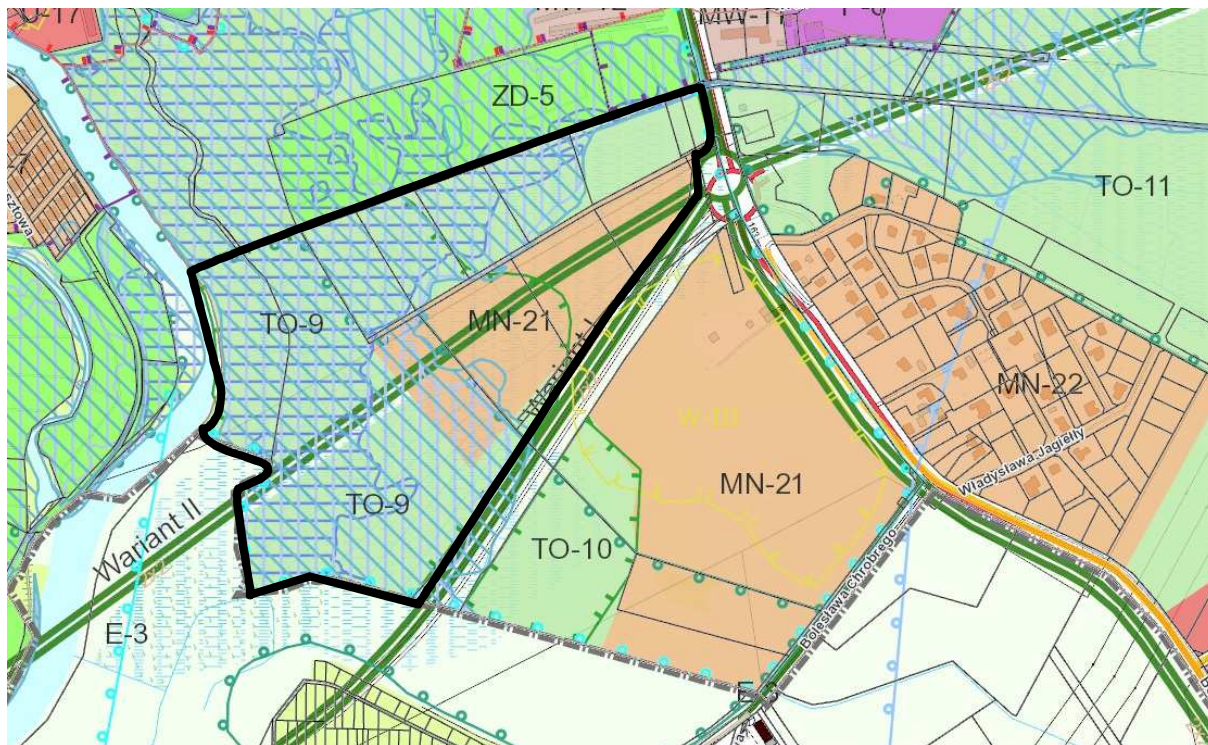
5. Przewidywane rozwiązania:

Przewiduje się wykonanie projektu planu miejscowego 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 symbolami **TO-9 teren otwarty o przewadze zieleni niskiej nieurządzonej i MN-21 teren o przewadze zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami towarzyszącymi.**



— granica terenu proponowanego do objęcia planem miejscowym na rysunku Studium

TO-9 – teren otwarty bez prawa zabudowy, gdzie należy dążyć do utrzymania istniejących rowów melioracyjnych oraz objęcia ochroną zadrzewień śródpolnych i oczek wodnych.

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

- ograniczenie wysokości nowoprojektowanych budynków do 12 m n.p.t.,
- minimalną wielkość nowo wydzielanych działek: dla zabudowy wolnostojącej od 600 m², dla zabudowy bliźniaczej od 350 m², dla zabudowy szeregowej od 250 m², za wyjątkiem terenów: MN12 i MN21, gdzie minimalna wielkość nowo wydzielanych działek wynosi 1000 m²; W uzasadnionych zaś 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 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 zwiększenie powierzchni zabudowy do 60% przy pozostałych parametrach jak dla zabudowy jednorodzinnej,
- o określonym rodzaju zabudowy dopuszczenie 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,
- iż należy zadbać o zachowanie relacji przestrzennych zespołów mieszkaniowych osiedli z terenami zieleni poprzez wyznaczenie połączeń, otwarcie, 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 do utrzymania wysokiej jakości powietrza poprzez ograniczanie emisji zanieczyszczeń.

W kierunkach rozwoju dla terenu elementarnego **MN-21** studium przewiduje dla terenu obecnie niezainwestowanego możliwość wprowadzenia następujących preferowanych funkcji: mieszkaniowej jednorodzinnej, usługowej (na potrzeby lokalne), gastronomicznej, gdzie w przypadku realizacji nowej zabudowy należy przeprowadzić badania gruntowo-wodne oraz zachować lub przebudować istniejącą strukturę sieci instalacji drenarskich.

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 obejmującej tereny niezabudowane położone na zachód od ul. B. Krzywoustego 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. Dopuszcza się również skalę 1:2000.
3. Ustala się standardowy zakres prac planistycznych zgodny z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym i rozporządzeniem do niej.