Projekt

UCHWAŁA NR .....
RADY MIASTA KOŁOBRZEG

z dnia ..... 2022 r.

w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obszaru miasta Kołobrzeg położonego pomiędzy ul. Portową, torami kolejowymi relacji Trzebiatów - Kołobrzeg, rzeką Parsętą a ul. Warzelniczą

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

§ 1. Przystępuje się do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obszaru miasta Kołobrzeg położonego pomiędzy ul. Portową, torami kolejowymi relacji Trzebiatów - Kołobrzeg, rzeką Parsętą a ul. Warzelniczą.

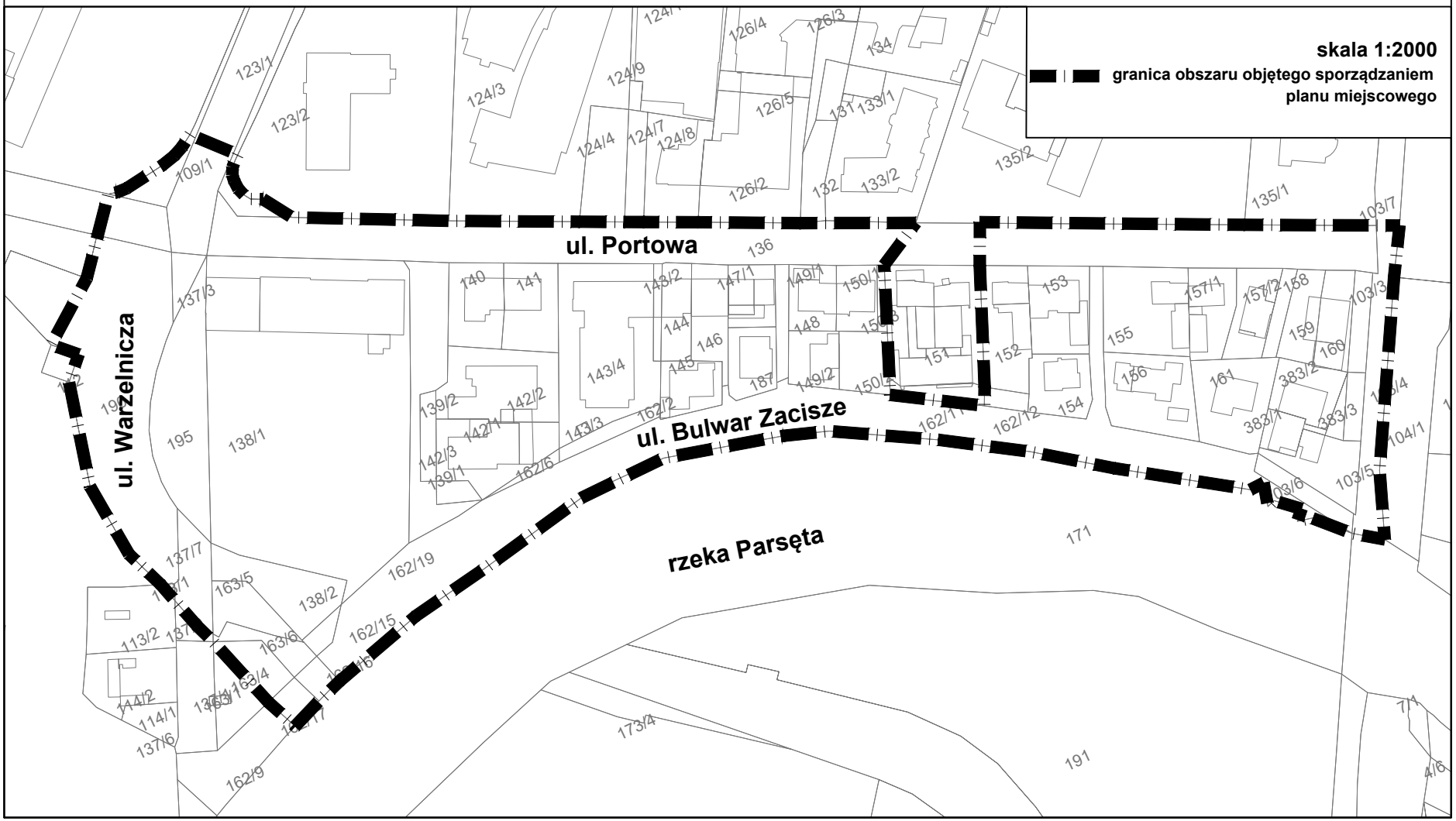
§ 2. Integralną częścią niniejszej uchwały jest załącznik graficzny przedstawiający granice obszaru objętego sporządzaniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

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

§ 4. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Signature Not Verified
Dokument podpisany przez
Maciej Maliszewski
Data: 2022.03.18 09:57:29 CET

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



Uzasadnienie

Niewielki fragment miasta położony pomiędzy ul. Portową i Bulwarem Zacisze objęty jest zmianą w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego miasta Kołobrzegu, przyjętą Uchwałą Nr XXVIII/264/96 Rady Miejskiej w Kołobrzegu z dnia 11 marca 1996 r. opublikowaną w Dz. Urz. Woj. Koszalińskiego z dnia 16 października 1996 r., Nr 47, pod poz. 147. Jednak plan ten ustala dla ww. obszaru oznaczonego na rysunku planu symbolem MP,MN,MW,USW wyłącznie przeznaczenie tereny zabudowy pensjonatowo-mieszkalnej, bez wskaźników i parametrów dopuszczonej zabudowy oraz zagospodarowania terenu. Dokument ten nie przystaje do obecnie formułowanych ustaleń planów miejscowych i budzi wiele problemów interpretacyjnych. Dla pozostałej części obszaru miasta Kołobrzeg położonego pomiędzy ul. Portową, torami kolejowymi relacji Trzebiatów - Kołobrzeg, rzeką Parsętą a ul. Warzelniczą brak jest miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

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. oraz Nr XXXVI/529/21 z dnia 26 maja 2021 r., wskazany na załączniku graficznym do niniejszej uchwały obszar oznaczono symbolem MW.A-2 - teren istniejącej zabudowy mieszkaniowej jedno- i wielorodzinnej, usługowej i hotelowo-pensjonatowej oraz usług oświaty a także w części jako projektowany, główny, zewnętrzny układ komunikacyjny miasta.

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 /zmiany planu miejscowego i stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. Dokonując wspomnianej na wstępie analizy stwierdzono, że obowiązująca na fragmencie tego obszaru zmiana planu wskazuje jedynie przeznaczenie terenu, bez wskaźników i parametrów dopuszczonej zabudowy oraz zagospodarowania terenu. Zmiana planu została uchwalona w 1996 r. i opierała się na obowiązujących wówczas przepisach prawa, zupełnie odmiennych od aktualnych. Konsekwencją powyższej sytuacji jest brak dostosowania parametrów zabudowy do uwarunkowań na obszarze.

Z uwagi na bliskość tzw. Dzielnicy Uzdrowiskowej wzrasta zainteresowanie poszczególnych inwestorów przekształceniem istniejącej zabudowy mieszkalnej jednorodzinnej w kierunku zabudowy mieszkalnej wielorodzinnej i apartamentowej. Obecny stan prawny, tj. konieczność wydawania dla większości powyższego obszaru decyzji o warunkach zabudowy, nie zapewnia spójności urbanistyczno-architektoniczno-komunikacyjnej obszaru. Ponadto z punktu widzenia wizerunku miasta, niezmiernie ważne jest kompleksowe zagospodarowanie Bulwaru Zacisze na ciąg pieszy.

Uwzględniając powyższe, zasadne jest objęcie tej części miasta uchwałą planistyczną, która ochroni obszar przed niekontrolowanym wprowadzeniem zabudowy mieszkalnej wielorodzinnej i apartamentowej o dużej intensywności, bez właściwego zabezpieczenia niezbędnej ilości miejsc postojowych.

Dokonując niniejszej analizy stwierdzono, że w zakresie wskazanego obszaru sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego ma szanse na pozytywne rozstrzygnięcie. Taki projekt planu nie będzie naruszał ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Kołobrzeg, które przewiduje na tym obszarze zabudowę mieszkaniową jedno- i wielorodzinną, usługową i hotelowo-pensjonatową oraz usługi oświaty. Co więcej podjęcie działań - uchwalenie dla całego obszaru planu miejscowego, dostosowanego do obecnie obowiązujących reguł jego formułowania, jest uzasadnione społecznie, ekonomicznie i środowiskowo.

Zakres ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego będzie zgodny z art. 15 ust. 2 i 3 oraz art. 16 ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Ocena

1. **Cel wprowadzenia:**

Niniejsza uchwała ma na celu umożliwienie rozpoczęcia pracy nad opracowaniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obszaru miasta Kołobrzeg, położonego pomiędzy ul. Portową, torami kolejowymi relacji Trzebiatów - Kołobrzeg, rzeką Parsętą a ul. Warzelniczą, ustalającego jej przeznaczenie oraz określającego sposoby jej zagospodarowania i warunki zabudowy dla zachowania ładu przestrzennego.

2. **Zakres regulacji:**

Niniejsza uchwała dotyczy terenów określonych w tekście uchwały i na załączniku graficznym do niej jako część obszaru miasta Kołobrzeg położona pomiędzy ul. Portową, torami kolejowymi relacji Trzebiatów - Kołobrzeg, rzeką Parsętą a ul. Warzelniczą.

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 wnosić wnioski i uwagi do tworzonych dokumentów - projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego 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 miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, wynikającej z ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym dla obszaru opisanego w pkt 2.