

**UCHWAŁA NR XXXIII/288/2021
RADY GMINY KOŁOBRZEG**

z dnia 5 listopada 2021 r.

**w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
Gminy Kołobrzeg dla części obrębu Zieleniewo**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2021 r. poz. 1372) oraz art. 14 ust. 1, 2 i 4, art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 741 z późn. zm.¹⁾) Rada Gminy Kołobrzeg uchwala, co następuje:

§ 1. Przystępuje się do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Kołobrzeg w części obrębu Zieleniewo w zakresie obszaru obejmującego działki nr 295/3, 295/4, 295/5, 295/6, 295/7, 295/8, 295/9, 295/10, 295/11, 295/12, 295/13.

§ 2. Granice obszaru objętego sporządzeniem zmiany planu miejscowego określone zostały na załączniku graficznym, który stanowi integralną część niniejszej uchwały.

§ 3. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Kołobrzeg.

§ 4. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Przewodniczący Rady Gminy

mgr Julian Nowicki

¹⁾Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U z 2021 r. poz. 784, 922

UZASADNIENIE

Przystąpienie do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Kołobrzeg dla części obrębu Zieleniewo w zakresie zgodnym z załącznikiem graficznym do niniejszej uchwały, wynika z konieczności dokonania zmiany przeznaczenia i sposobu zagospodarowania terenu, a także zmiany parametrów zabudowy.

Wskazane tereny obecnie przeznaczone są pod: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami oraz teren zabudowy zagrodowej w gospodarstwie rolnym. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla wnioskowanego terenu został przyjęty Uchwałą Nr XLIV/293/10 Rady Gminy Kołobrzeg z dnia 30 marca 2010 r.

Właściciel gruntu opisanego na rysunku planu symbolami: E7 MN/U i E8 RM/U wystąpił z wnioskiem o dokonanie zmiany ustaleń odnoszących się do jego działek w zakresie przeznaczenia części terenu z funkcji zagrodowej na mieszkaniową jednorodziną, umożliwienie obsługi komunikacyjnej poprzez teren o funkcji zagrodowej, umożliwienie obsługi komunikacyjnej również z ulicy Szczecińskiej (zgodnie ze zgodą ZZDW), a także umożliwienie racjonalnego podziału na działki budowlane.

W związku z tym zmiana planu polega przede wszystkim na zmianie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu.

Planowane zakresy zmian planu są zgodne ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kołobrzeg.

**ANALIZA DOTYCZĄCA ZASADNOŚCI PRZYSTĄPIENIA DO SPORZĄDZENIA
MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY
KOŁOBRZEG W CZĘŚCI OBRĘBU ZIELENIEWO
I STOPNIA ZGODNOŚCI PRZEWIDYWANYCH ROZWIĄZAŃ Z USTALENIAMI STUDIUM
UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY
KOŁOBRZEG**

Zgodnie z art. 14 ust 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 741, 784, 922) przed podjęciem uchwały przez Radę Gminy Kołobrzeg w sprawie przystąpienia do opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Wójt Gminy wykonał niezbędne analizy przewidziane ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Wyniki analiz zamieszczono poniżej.

1. Analiza dotycząca zasadności przystąpienia do sporządzenia planu.

Przedmiotem opracowania jest plan miejscowy, który w rzeczywistości jest zmianą obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obrębu ewidencyjnego Zieleniewo (plan przyjęty Uchwałą Nr XLIV/293/10 Rady Gminy Kołobrzeg z dnia 30 marca 2010 r.) Zapisy planu odnoszące się do terenów objętych uchwałą obecnie przeznaczone są pod: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami z dopuszczeniem usług nieuciążliwych (E7 MN/U) i teren zabudowy zagrodowej w gospodarstwie rolnym z dopuszczeniem usług nieuciążliwych (E8 RM/U). W związku z powyższym zmiana zapisów planu polegać będzie przede wszystkim na zmianie przeznaczenia terenu E8 RM/U oraz zmianie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu. W związku z tym istnieje pełne uzasadnienie zmiany planu.

Powyższe czynności pokrywają się z analizą, którą zobowiązane są wykonać samorządy w związku z art. 32 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 741, 784, 922). Gmina Kołobrzeg jest w posiadaniu opracowania „Analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy Kołobrzeg” przyjętego uchwałą Rady Gminy Kołobrzeg Nr XXXI/268/2017 z dnia 27.10.2017 r.

2. Analiza dotycząca stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kołobrzeg.

Dla obszaru miejscowości Zieleniewo obowiązuje „Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Kołobrzeg” przyjęte uchwałą Nr XV/92/2000 Rady Gminy Kołobrzeg z dnia 21 lipca 2000 r. z późn. zm.).

Na podstawie analizy Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Kołobrzeg stwierdzono, że przewidywane rozwiązania w planie miejscowym będą zgodne z ustaleniami obowiązującego studium. W ramach terenów MR dopuszcza się m.in. realizację zabudowy jednorodzinnej **Wielofunkcyjne zainwestowanie wiejskie (MR).**

Pod tym pojęciem należy rozumieć najczęściej występujące formy zainwestowania wiejskiego – zabudowa zagrodowa, zabudowa jednorodzinna, zabudowa jednorodzinna z usługami, usługi obsługi mieszkańców w tym usługi rzemiosła, handel, gastronomia, administracja, obsługa telekomunikacyjna i bankowa oraz użytki rolne. O ostatecznym przeznaczeniu terenów decydują ustalenia planu miejscowego uzależniające zabudowę i rodzaj przeznaczenia przede wszystkim od występowania na etapie sporządzania planu minimum następującej publicznej (nie lokalnej) infrastruktury technicznej - wodociąg, kanalizacja sanitarna, energia elektryczna i droga o nawierzchni utwardzonej (asfalt, beton, bruk) obsługującej przylegającą do niej zabudowę (znajdującą się fizycznie w terenie w trakcie sporządzania planu), zlokalizowaną w odległości maksymalnie 100 m od projektowanej do zabudowy działki.

3. Materiały geodezyjne do opracowania planu.

- Dla terenu opracowania planu miejscowego są dostępne mapy zasadnicze w skali 1:1000.

4. Niezbędny zakres prac planistycznych

Zakres czynności i prac planistycznych wynika z obowiązujących przepisów – ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (art. 14-37) i przepisów odrębnych związanych z planowaniem przestrzennym. Powyższa problematyka może być poszerzona lub zawężona w zależności od analizy projektowej wszystkich zagadnień.

W pracach projektowych należy wykorzystać istniejące opracowania specjalistyczne będące w posiadaniu Gminy jak np.: opracowania przyrodnicze, ekofizjograficzne, prognozy oddziaływania na środowisko, opracowanie kulturowe itd.

Przeprowadzenie analizy wykazało, że przystąpienie do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obrębu ewidencyjnego Zieleniewo jest zasadne, a sporządzenie planu pozwoli na realizację intencji wnioskodawców.