

Projekt

**UCHWAŁA NR
RADY MIASTA KOŁOBRZEG**

z dnia 2021 r.

**w sprawie przystąpienia do sporządzania
zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
części obszaru miasta Kołobrzeg - Uzdrowisko Wschód
dla terenu działki nr 95 położonej w obrębie 4**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. 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 (t.j. Dz. U. z 2021 r., poz. 741 z późn. zm.) **Rada Miasta Kołobrzeg uchwala, co następuje:**

§ 1. Przystępuje się do sporządzania zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obszaru miasta Kołobrzeg - Uzdrowisko Wschód, przyjętego Uchwałą Nr XVIII/242/08 Rady Miasta Kołobrzeg z dnia 18 lutego 2008 r., opublikowaną w Dz. Urz. Woj. Zachodniopomorskiego z dnia 9 maja 2008 r., Nr 47, poz. 1021, dla terenu działki nr 95 położonej w obrębie 4.

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

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

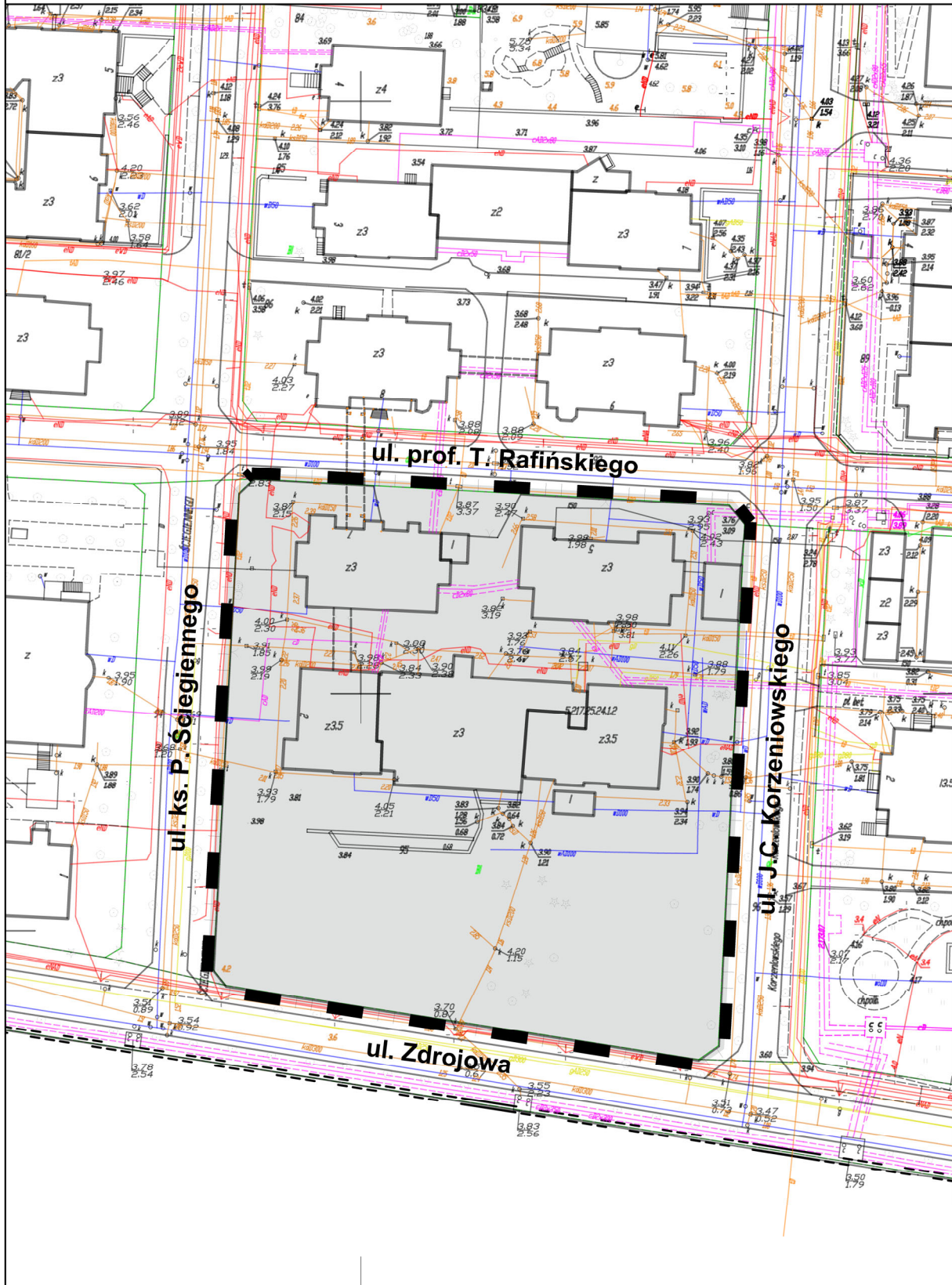
§ 4. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.



SKALA 1:1000

Załącznik graficzny
do uchwały Nr
Rady Miasta Kołobrzeg
z dnia

— — — — — granice terenu objętego sporządzeniem
zmiany planu miejscowego



Uzasadnienie

Z wnioskiem o zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obszaru miasta Kołobrzeg – Uzdrowisko Wschód, przyjętego Uchwałą Nr XVIII/242/08 Rady Miasta Kołobrzeg z dnia 18 lutego 2008 r., opublikowaną w Dz. Urz. Woj. Zachodniopomorskiego z dnia 9 maja 2008 r., Nr 47, pod poz. 1021, dla terenu działki nr 95 położonej w obrębie 4, wystąpiło Uzdrowisko Kołobrzeg S.A., które od wielu lat prowadzi na ww. nieruchomości działalność związaną z uzdrowskim leczeniem dziecięcym w ramach Dziecięcego Szpitala Uzdrowskiego „Słoneczko”. Pawilony DSU „Słoneczko” w latach 90-tych XX wieku obsługiwały około 300 dziecięcych kuracjuszy. Z biegiem lat, pomimo poniesionych kosztów związanych z podnoszeniem standardów obiektu, zainteresowanie taką formą leczenia dzieci sukcesywnie się zmniejszało. Obecnie (maj 2021) w DSU „Słoneczko” przebywa 35 kuracjuszy, zaś koszty związane z utrzymaniem obiektów, kuchni, bazy zabiegowej oraz szkoły w znacznym stopniu przewyższają przychody z tej działalności.

Regionalny Ośrodek Polityki Społecznej przy Urzędzie Marszałkowskim w Szczecinie wystąpił z propozycją finansowego wsparcia placówki, pod warunkiem zmiany prowadzonej działalności w kierunku długoterminowej opieki rehabilitacyjnej i terapeutycznej dla dzieci niepełnosprawnych, oraz długoterminowej opieki dla seniorów. W związku z tym należałoby przystosować pawilony DSU „Słoneczko” do nowych potrzeb, co związane jest z koniecznością poszerzenia katalogu usług określonych w planie miejscowym m. in. o usługi społeczne, co jest przedmiotem złożonego przez Uzdrowisko Kołobrzeg S.A. wniosku.

Przystąpienie do podjęcia niniejszej uchwały, zgodnie z art 14 ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, następuje po wykonaniu analizy zasadności przystąpienia do sporządzania planu miejscowego lub jego zmiany i stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. W jej wyniku stwierdzono, że wniosek znajduje uzasadnienie w ustaleniach 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 z dnia 27 marca 2018 r. oraz Uchwałą Nr XXXIV/478/21 z dnia 30 marca 2021 r., w którym to działka nr 95 położona w obrębie 4 oznaczona jest symbolem UW-4 teren istniejącej zabudowy uzdrowskiej i usługowej w tym usług oświaty, który można uzupełnić o następujące preferowane funkcje: uzdrowską, hotelową, konferencyjną, gastronomiczną na potrzeby ww. funkcji. W założeniach ogólnych dla terenów UW przewiduje się ograniczenie wysokości nowo projektowanych budynków do 20 m n.p.m., powierzchnię zabudowy dla nowo projektowanych i rozbudowywanych obiektów nie większą niż 50% wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki lub pojedynczego terenu elementarnego, minimalną wielkość nowo wydzielanych działek 2000 m² (przy czym w uzasadnionych przypadkach, określonych na etapie sporządzania planu miejscowego, dopuszcza się możliwość posadowienia budynków na istniejących działkach budowlanych o powierzchni mniejszej niż wielkość przyjęta dla danego terenu. Dopuszcza się 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).

Ocena

1. Cel wprowadzenia:

Niniejsza uchwała ma na celu umożliwienie rozpoczęcia opracowania zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obszaru miasta Kołobrzeg – Uzdrowisko Wschód dla terenu działki nr 95 położonej w obrębie 4, pozwalającej użytkownikowi terenu na realizację zamierzeń inwestycyjnych.

2. Zakres regulacji:

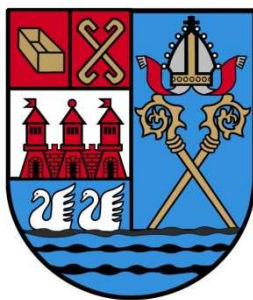
Niniejsza uchwała dotyczy opisanego w uchwale terenu działki nr 95 położonej w obrębie 4 oznaczonego na załączniku graficznym do uchwały.

3. Konsultacje społeczne:

Nie były konieczne na etapie podjęcia uchwały wywołującej sporządzenie zmiany planu miejscowego. 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 prowadzonej procedury, będzie 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 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
CZEŚCI OBSZARU MIASTA KOŁOBRZEG – UZDROWISKO WSCHÓD
DLA TERENU DZIAŁKI NR 95 POŁOŻONEJ W OBRĘBIE 4
ORAZ
STOPNIA ZGODNOŚCI PRZEWIDYWANYCH ROZWIĄZAŃ
Z USTALENIAMI STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA KOŁOBRZEG

Wykonał:

Prezydent Miasta Kołobrzeg

Opracował:

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

maj 2021 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 2021 r., poz. 741), który wskazuje przed podjęciem uchwały o przystąpieniu do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, zwanego dalej "planem miejscowym" wójtowi, burmistrzowi albo prezydentowi miasta wykonanie analiz dotyczących 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 zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obszaru miasta Kołobrzeg – Uzdrowisko Wschód, przyjętego Uchwałą Nr XVIII/242/08 Rady Miasta Kołobrzeg z dnia 18 lutego 2008 r., opublikowaną w Dz. Urz. Woj. Zachodniopomorskiego z dnia 9 maja 2008 r., Nr 47, poz. 1021, dla terenu działki nr 95 położonej w obrębie 4 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. i Nr XXXIV/478/21 z dnia 30 marca 2021 r.

3. Stan formalno-prawny:

Rada Miasta Kołobrzeg 18 lutego 2008 r. podjęła Uchwałą Nr XVIII/242/08 w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obszaru miasta Kołobrzeg – Uzdrowisko Wschód, która obejmuje m.in. działkę nr 95 położoną w obrębie 4 stanowiącą własność Skarbu Państwa w użytkowaniu wieczystym Uzdrowiska Kołobrzeg S.A. Teren tej działki oznaczono na rysunku ww. planu miejscowego symbolem 12UZ teren zabudowy usługowej usług lecznictwa uzdrowskiego z funkcją podstawową¹ usługi lecznictwa uzdrowskiego, oraz z funkcją uzupełniającą² usługi służące obsłudze pacjenta i turysty.



Rysunek miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego teren działki nr 95 położonej w obrębie 4

— — — — — granice terenu objętego proponowaną zmianą planu miejscowego

¹ Przez funkcję podstawową należy rozumieć sposób zagospodarowania terenu lub użytkowania obiektu odpowiadający określonym w planie przeznaczeniu.

² Przez funkcję uzupełniającą należy rozumieć sposób zagospodarowania terenu lub użytkowania obiektu na terenie o określonym przeznaczeniu, który uzupełnia lub wzbogaca funkcję podstawową, o wielkości nie większej niż 30% dopuszczalnej powierzchni zabudowy lub powierzchni użytkowej.

Dla terenu elementarnego oznaczonego na rysunku planu symbolem **12UZ** ustalono:

- 1) w zakresie funkcji:
 - a) funkcję podstawową: usługi lecznictwa uzdrowiskowego,
 - b) funkcję uzupełniającą: usługi służące obsłudze pacjenta i turysty;
- 2) w zakresie zabudowy:
 - a) **lokalizację obiektów lecznictwa uzdrowiskowego, w szczególności sanatoriów, prewentoriów, szpitali uzdrowiskowych z dopuszczeniem obiektów towarzyszących, w szczególności urzędzeń lecznictwa uzdrowiskowego, restauracji, kawiarni,**
 - b) zabudowę wolnostojącą,
 - c) maksymalną powierzchnię zabudowy na działce: 40%,
 - d) maksymalną wysokość zabudowy: 4 kondygnacje nadziemne, lecz nie wyżej niż 17,0 m do najwyższej położonej krawędzi dachu,
 - e) dopuszczenie dachów o dowolnej geometrii,
 - f) iż w rozwiązaniach zewnętrznych należy nawiązać do podziałów płaszczyzn, podziałów okiennych i proporcji wymiarów istniejących w bezpośrednim sąsiedztwie wartościowych budynków;
- 3) w zakresie zieleni: minimalną powierzchnię zieleni w granicach działki: 40%;
- 4) w zakresie obsługi technicznej:
 - a) dojazd i dojście z przyległych ulic oznaczonych na rysunku planu symbolami: 20KDD, 22KDD, 23KDD,
 - b) ilość miejsc parkingowych zgodnie z zasadami podanymi w § 13 ust. 3,
 - c) uzbrojenie z sieci w przyległych ulicach;
- 5) w zakresie podziałów nieruchomości: możliwość łączenia i podziału;
- 6) warunki szczególne:
 - a) obowiązek uwzględnienia warunków wynikających z położenia terenu w granicach stref:
 - strefy „B” pośredniej ochrony konserwatorskiej,
 - strefy ochronnej „A” uzdrowiska Kołobrzeg,
 - pasa ochronnego w strefie pasa nadbrzeżnego,
 - obszaru chronionego krajobrazu „Koszaliński Pas Nadmorski”,
 - obszaru górniczego „Kołobrzeg II” dla wód leczniczych,
 - terenu górniczego dla wód leczniczych i borowin,
 - b) dla budynku zabytkowego chronionego planem, oznaczonego na rysunku planu numerem 34:
 - modernizację łącznika do budynku położonego na terenie 10UZ,
 - zakaz nadbudowy i rozbudowy,
 - zachowanie bryły i geometrii dachu,
 - zakaz ocieplenia od zewnątrz,
 - nakaz zachowania istniejącego historycznego detalu - ubytki do odtworzenia na podstawie istniejącego detalu,
 - nakaz stosowania stolarki w formie historycznej,
 - c) dla budynku zabytkowego chronionego planem, oznaczonego na rysunku planu numerem 35:
 - zakaz nadbudowy i rozbudowy,
 - zachowanie bryły i geometrii dachu,
 - zakaz ocieplenia od zewnątrz,
 - nakaz zachowania istniejącego historycznego detalu - ubytki do odtworzenia na podstawie istniejącego detalu,
 - nakaz stosowania stolarki w formie historycznej,
 - d) dla budynku zabytkowego chronionego planem, oznaczonego na rysunku planu numerem 36:
 - zakaz nadbudowy i rozbudowy,
 - zakaz docieplenia od zewnątrz,
 - nakaz stosowania stolarki w formie historycznej,
 - nakaz scalenia kolorystycznego obiektu - kolorystyka w odcieniach bieli,
 - e) dla budynku zabytkowego chronionego planem, oznaczonego na rysunku planu numerem 37:
 - zakaz nadbudowy i rozbudowy,
 - zachowanie bryły i geometrii dachu,
 - zakaz docieplenia od zewnątrz,
 - nakaz zachowania historycznego detalu,
 - nakaz stosowania stolarki w formie historycznej (istniejąca lub nowa).

Działka jest własnością Skarbu Państwa w użytkowaniu wieczystym Uzdrowiska Kołobrzeg S.A. Na wnioskowanej działce zlokalizowane jest Dziecięce Sanatorium Uzdrowiskowe „Słoneczko”.

W Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Kołobrzeg, na mapie kierunków, teren ten oznaczony jest symbolem **UW** teren o przewadze funkcji uzdrowiskowej.



----- granice terenu objętego proponowaną zmianą planu miejscowego na tle ortofotomapy

Teren ten 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 z późn. zm.). Z uwagi na położenie w strefie „A” ochrony uzdrowskiej Uzdrowska Kołobrzeg objęty jest obowiązkiem sporządzenia planu miejscowego w skutek przepisów odrębnych, który został wypełniony Uchwałą Nr XVIII/242/08 Rady Miasta Kołobrzeg z dnia 18 lutego 2008 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obszaru miasta Kołobrzeg – Uzdrowsko Wschód, opublikowaną w Dz. Urz. Woj. Zachodniopomorskiego z dnia 9 maja 2008 r., Nr 47, poz. 1021.

4. Zasadność przystąpienia do sporządzania planu miejscowego:

Uzdrowsko Kołobrzeg S.A. od wielu lat prowadzi działalność związaną z leczeniem uzdrowskim, w tym z leczeniem dziecięcym w ramach Dziecięcego Szpitala Uzdrowskiego „Słoneczko” na terenie działki nr 95 położonej w obrębie 4. Pawilony DSU „Słoneczko” w latach 90-tych XX wieku obsługiwały około 300 małych kuracjuszy jednocześnie. Zainteresowanie taką formą leczenia dzieci zmniejszało się na przestrzeni lat sukcesywnie. Obecnie (maj 2021 r.) w DSU „Słoneczko” przebywa 35 kuracjuszy. Koszty związane z utrzymaniem obiektów, kuchni, bazy zabiegowej, szkoły przewyższają w znacznym stopniu przychody z tej działalności. Pomimo poniesionych nakładów na remonty, podniesienie standardu, termomodernizację obiektów – ilość dzieci stale spada. Tymczasem powstała możliwość przystosowania pawilonów DSU „Słoneczko” dla dzieci niepełnosprawnych w ramach opieki długoterminowej, rehabilitacyjnej, terapeutycznej. Z taką propozycją wystąpił do Spółki Regionalny Ośrodek Polityki Społecznej przy Urzędzie Marszałkowskim w Szczecinie. Docelowo Uzdrowsko Kołobrzeg S.A. planuje przekształcić część pawilonów w obiekty opieki długoterminowej dla seniorów.

W wyniku przeprowadzonej analizy stwierdza się, iż wnioskowane rozszerzenie przeznaczenia wskazanego w niniejszym opracowaniu terenu działki nr 95 położonej w obrębie 4 oznaczonej w obowiązującym planie miejscowym jako tereny usług leczenia uzdrowskiego, o usługi zdrowia i pomocy społecznej, jest zgodne z ustaleniami Studium dla tego terenu. Wnioskowana zmiana planu umożliwi Właścicielowi realizację planów inwestycyjnych. Dodatkowo spowoduje wymierne korzyści dla miasta m.in. w zakresie wzrostu podatków. Dokonanie zmiany planu miejscowego ma szansę na pozytywne rozstrzygnięcie. Zakres tej zmiany nie będzie naruszał ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Kołobrzeg, nie dotyczy terenów konfliktowych pod względem przepisów prawa i nie budzi konfliktów społecznych, gdyż przedmiotowa działka stanowi własność Skarbu Państwa.

5. Przewidywane rozwiązania:

Przewiduje się wykonanie projektu zmiany planu zawierającego ustalenia w części graficznej i tekstowej, które byłyby spójne z zapisami Studium i dawały możliwości realizacji zamierzeń inwestycyjnych Wnioskodawcy. Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obszaru miasta Kołobrzeg - Uzdrawisko Wschód zasadniczo ma mieć na celu zmianę zapisów uchwały oraz załącznika nr 1 do uchwały w taki sposób, aby rozszerzyć przeznaczenie funkcji usług lecznictwa uzdrowskiego i dopuść również funkcję usług zdrowia i opieki społecznej.

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. zmienioną Uchwałami Rady Miasta Kołobrzeg Nr XLI/631/18 z dnia 27 marca 2018 r. i Nr XXXIV/478/21 z dnia 30 marca 2021 r. Niniejsza analiza ocenia stopień zgodności przewidywanych rozwiązań zmiany mpzp ze Studium. Obszar objęty sporządzaniem zmiany planu znajduje się na terenie oznaczonym w Studium symbolem **UW-4**.



Fragment zał. nr 3 do studium – kierunki zagospodarowania przestrzennego

----- granice terenu objętego proponowaną zmianą planu miejscowego

W założeniach ogólnych Studium przewiduje dla terenów **UW** o przewadze funkcji uzdrowskiej z dopuszczeniem funkcji hotelowej oraz możliwością uzupełnienia terenu o inne funkcje towarzyszące zgodnie z wymogami strefy „A” ochrony uzdrowskiej:

- 1) ograniczenie wysokości nowoprojektowanych budynków do 20 m n.p.m.;
- 2) minimalną wielkość nowo wydzielonych 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;
- 3) 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;
- 4) parkowanie: zgodnie z polityką parkingową studium;
- 5) 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 ograniczania emisji zanieczyszczeń.

W kierunkach rozwoju dla terenu elementarnego **UW-4** opisano, iż jest to teren istniejącej zabudowy uzdrowskiej i usługowej w tym usług oświaty; z możliwością uzupełnienia o następujące preferowane funkcje: uzdrowską, hotelową, konferencyjną, gastronomiczną na potrzeby ww. funkcji; gdzie należy dążyć do zachowania i uatrakcyjniania ciągu spacerowego w ul. Rodziewiczówny.

Przyjęte ustalenia Studium przywołane powyżej determinują przyszłe ustalenia planu miejscowego.

7. Wnioski:

1. W wyniku przeprowadzonej analizy stwierdza się, iż sporządzenie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obszaru miasta Kołobrzeg – Uzdrowisko Wschód terenu działki nr 95 położonej w obrębie 4, nie będzie naruszać ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Kołobrzeg. Zmiana planu jest uzasadniona ekonomicznie, wobec czego wnioskuje się o podjęcie uchwały w sprawie przystąpienia do sporządzania przedmiotowej zmiany.
2. Zmianę planu miejscowego można przeprowadzić jako zmianę uchwały obowiązującej bądź też wykonać jak nowy plan miejscowy na mapie w skali 1:1000.
3. Ustala się standardowy zakres prac planistycznych zgodny z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym i rozporządzeniem do niej.