

**UCHWAŁA NR XLI/573/21  
RADY MIASTA KOŁOBRZEG**

z dnia 29 września 2021 r.

**w sprawie przystąpienia do sporządzania  
zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego  
części obszaru miasta Kołobrzeg - Uzdrowisko Wschód  
dla terenu działki nr 46 położonej w obrębie 5 przy ul. T. Kościuszki**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2021 r., poz. 1372) 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 46 położonej w obrębie 5 przy ul. T. Kościuszki.

**§ 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.

Przewodniczący Rady

**Bogdan Błaszczyk**



## 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 46 położonej w obrębie 5 przy ul. T. Kościuszki, w grudniu 2014 r. wystąpiła TMM INVESTMENT Sp. z o.o. z Warszawy. Wnioskodawca w czerwcu 2014 r. zakupił od GMK nieruchomość objętą obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego części obszaru miasta Kołobrzeg - Uzdrowisko Wschód, zgodnie z którym została ona przeznaczona pod zabudowę usługową z funkcją podstawową: usługi służące obsłudze pacjenta i turysty, w szczególności kultury i sztuki, wspomagające funkcje sanatoriów, szpitali uzdrowiskowych, zakładów przyrodoleczniczych oraz funkcją uzupełniającą usługi lecznictwa uzdrowiskowego, gdzie w zakresie zabudowy wskazano lokalizację Pałacu Zdrojowego ze skwerem kuracyjnym jako wielofunkcyjnego obiektu usługowego o szerokim programie terapeutyczno-kulturalnym z dopuszczeniem miejsc noclegowych na 20% powierzchni całkowitej obiektu oraz ustalono maksymalną powierzchnię zabudowy na działce 25% a na rysunku planu wyznaczono nieprzekraczalne linie zabudowy. Działka ma powierzchnię 1,2355 ha. Zatem zgodnie z treścią planu można by ją maksymalnie zabudować na pow. 3089 m<sup>2</sup>. Jednakże nieprzekraczalne linie zabudowy na rysunku planu wskazują obszar o pow. ok. 1978,5 m<sup>2</sup>. Zatem różnica pomiędzy wyznaczoną w tekście maksymalną powierzchnią zabudowy a tą wyznaczoną nieprzekraczalną linią zabudowy na rysunku planu wynosi ok. 1110,5 m<sup>2</sup>. Wnioskodawca oczekiwał doprowadzenia do zgodności pomiędzy tekstem planu a jego rysunkiem tj. aby na rysunku planu zostały określone linie zabudowy umożliwiające maksymalne skonsumowanie dopuszczonego w tekście planu wskaźnika powierzchni zabudowy, tj. zabudowę o pow. do 3089 m<sup>2</sup>. Jednakże, aby móc tego dokonać należało w pierwszej kolejności zmienić Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Kołobrzeg przyjęte Uchwałą Nr XXXIV/466/13 Rady Miasta Kołobrzeg z dnia 12 czerwca 2013 r., gdyż zgodnie z brzmieniem ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym plan miejscowy nie może naruszać ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego a Studium nakreśliło dla przedmiotowej działki kierunek zagospodarowania ZP-18 teren zieleni parkowej urządzonej. Dlatego też Wnioskodawca wniósł również o zmianę Studium poprzez zmianę przeznaczenia terenu działki nr 46 w obrębie 5 przy ul. T. Kościuszki z ZP- 18 na UW – tereny o przewadze funkcji uzdrowiskowej z dopuszczeniem funkcji noclegowej; jako teren projektowanej zabudowy uzdrowiskowej i hotelowej z możliwością uzupełnienia terenu o następujące preferowane funkcje: uzdrowiskową, hotelową, konferencyjną, gastronomiczną na potrzeby ww. funkcji, gdzie należy dążyć do zachowania charakteru enklawy uzdrowiskowej otoczonej zielenią oraz do zachowania wartościowej zieleni wysokiej; wysokości zabudowy nowoprojektowanych budynków do 20 m nad poziomem terenu z dopuszczeniem lokalizacji pojedynczej dominanty o wysokości 30 m nad poziomem terenu. Ustalenie kierunku UW dla działki nr 46 w obrębie 5 było ujęte w projekcie nowego przedkładanego do uchwalenia w 2013 r. studium, jednakże Rada Miasta Kołobrzeg uchwalając nowe studium w czerwcu 2013 r. dokonała zmiany kierunku przeznaczenia działki na ZP. I tak, na wniosek TMM INVESTMENT TRUST Sp. z o.o. z Warszawy z dnia 1 grudnia 2014 r., Rada Miasta Kołobrzeg podjęła Uchwałą Nr XIII/135/15 z dnia 20 października 2015 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Kołobrzeg dla terenu działki nr 46 w obrębie 5 przy ul. T. Kościuszki. Prezydent sporządził projekt zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Kołobrzeg dla terenu działki nr 46 w obrębie 5 przy ul. T. Kościuszki oraz prognozę oddziaływania tej zmiany na środowisko i przeprowadził całą procedurę planistyczną uchwalania zmiany Studium. Powyższy projekt uchwały w sprawie zmiany Studium został przedłożony Radzie Miasta Kołobrzeg

do uchwalenia na sesji dnia 27 marca 2018 r., w trakcie której Rada zdjęła projekt dokumentu z porządku obrad. Następnie projekt zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Kołobrzeg został ponownie przedłożony do uchwalenia Radzie Miasta Kołobrzeg na sesji dnia 17 maja 2018 r. Jednakże, z uwagi na fakt, że w trakcie trwania majowej sesji Rada Miasta Kołobrzeg podjęła jako pierwszą w kolejności porządku obrad Uchwałę Nr XLII/632/18 uchylającą Uchwałę Nr XIII/135/15 z dnia 20 października 2015 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Kołobrzeg dla terenu działki nr 46 w obrębie 5 przy ul. T. Kościuszki, ww. projekt zmiany Studium stał się bezprzedmiotowy i Rada zdjęła go z porządku obrad. Wskutek powyższego TMM INVESTMENT TRUST Sp. z o.o. z Warszawy, po bezskutecznym wezwaniu Rady Miasta Kołobrzeg do usunięcia naruszenia prawa poprzez uchylene lub zmianę mpzp części obszaru miasta Kołobrzeg - Uzdrowisko Wschód wniosła do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Szczecinie skargę na Uchwałę Nr XVIII/242/08 Rady Miasta Kołobrzeg z dnia 18 lutego 2008 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obszaru miasta Kołobrzeg - Uzdrowisko Wschód. WSA w Szczecinie wyrokiem sygn. akt II SA/Sz 1025/18 z dnia 12 grudnia 2018 r. stwierdził nieważność zaskarżonej Uchwały Nr XVIII/242/08 z dnia 18 lutego 2008 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obszaru miasta Kołobrzeg - Uzdrowisko Wschód w części obejmującej § 2 pkt 29, § 20 ust. 20 oraz załącznik nr 1 do ww. uchwały w części oznaczonej symbolem 20U. Od ww. wyroku Rada Miasta Kołobrzeg złożyła 18 lutego 2019 r. skargę kasacyjną do Naczelnego Sądu Administracyjnego w Warszawie. Jednakże do dnia dzisiejszego nie wyznaczono terminu rozprawy. Zatem wyrok WSA w Szczecinie nie jest prawomocny i dla terenu działki nr 46 położonej w obrębie 5 przy ul. T. Kościuszki nadal obowiązuje mpzp części obszaru miasta Kołobrzeg - Uzdrowisko Wschód. Ponieważ wniosek TMM INVESTMENT TRUST Sp. z o.o. z Warszawy o dokonanie zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Kołobrzeg dla terenu działki nr 46 w obrębie 5 przy ul. T. Kościuszki, zasługiwał na uwzględnienie w zakresie zmiany przeznaczenia terenu ZP-18 na UW - tereny o przewadze funkcji uzdrowiskowej z dopuszczeniem funkcji noclegowej i określenie kierunków jego zagospodarowania analogicznie jak dla terenów UW w sąsiedztwie, oraz zasadne jest doprowadzenie do zgodności pomiędzy tekstem planu a jego rysunkiem w zakresie dopuszczonej powierzchni zabudowy działki, Prezydent Miasta skierowała pod obrady Rady Miasta Kołobrzeg raz jeszcze w kwietniu 2020 r. projekt uchwały inicjującej zmianę Studium. Po podjęciu przez Radę Uchwały Nr XXII/311/20 z dnia 6 maja 2020 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Kołobrzeg dla terenu działki nr 46 w obrębie 5 przy ul. T. Kościuszki, Prezydent ponownie sporządziła projekt zmiany Studium oraz prognozę oddziaływania tej zmiany na środowisko i przeprowadziła całą procedurę planistyczną uchwalania zmiany Studium. Powyższy projekt uchwały w sprawie zmiany Studium został przedłożony Radzie Miasta Kołobrzeg i uchwalony na sesji dnia 26 maja 2021 r. Wobec powyższego możliwe jest obecnie przeprowadzenie zmiany mpzp.

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 obecnie 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 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.,

w którym to działka nr 46 położona w obrębie 5 przy ul. T. Kościuszki 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 za wyjątkiem terenów UW-7 i UW-9, gdzie powierzchnia zabudowy nowoprojektowanych i rozbudowywanych obiektów w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego nie powinna przekraczać 25%, minimalną wielkość nowo wydzielanych działek 2000 m<sup>2</sup> (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 – Uzdrowsko Wschód dla terenu działki nr 46 położonej w obrębie 5 przy ul. T. Kościuszki, mającej na celu m.in. zmianę załącznika nr 1 - rysunku planu w taki sposób, aby określone na nim nieprzekraczalne linie zabudowy wyznaczały obszar o powierzchni stanowiącej co najmniej 25% powierzchni działki nr 46 położonej w obrębie 5, zgodnie z treścią planu.

### **2. Zakres regulacji:**

Niniejsza uchwała dotyczy opisanego w uchwale terenu działki nr 46 położonej w obrębie 5 przy ul. T. Kościuszki w Kołobrzegu 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.