

Projekt

**UCHWAŁA NR
RADY MIASTA KOŁOBRZEG**

z dnia 2015 r.

**w sprawie przystąpienia do sporządzania zmiany
Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta
Kołobrzeg dla terenów: działki nr 46 w obr. 5 przy ul. T. Kościuszki,
działki nr 3/8 w obr. 15 przy ul. Koszalińskiej oraz
działki nr 316/23 w obr. 11 przy ul. Trzebiatowskiej**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t. j. Dz. U. z 2013 r., poz. 594 z późn. zm.) oraz art. 9 ust. 1, w związku z art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2015 r., poz. 199) **uchwala się, co następuje:**

§ 1. Przystępuje się do sporządzania zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Kołobrzeg, przyjętego uchwałą Rady Miasta Kołobrzeg Nr XXXIV/466/13 z dnia 12 czerwca 2013 r., dla terenów: działki nr 46 w obr. 5 przy ul. T. Kościuszki, działki nr 3/8 w obr. 15 przy ul. Koszalińskiej oraz działki nr 316/23 w obr. 11 przy ul. Trzebiatowskiej.

§ 2. Integralną częścią niniejszej uchwały są załączniki graficzne, przedstawiające granice terenów objętych zmianą.

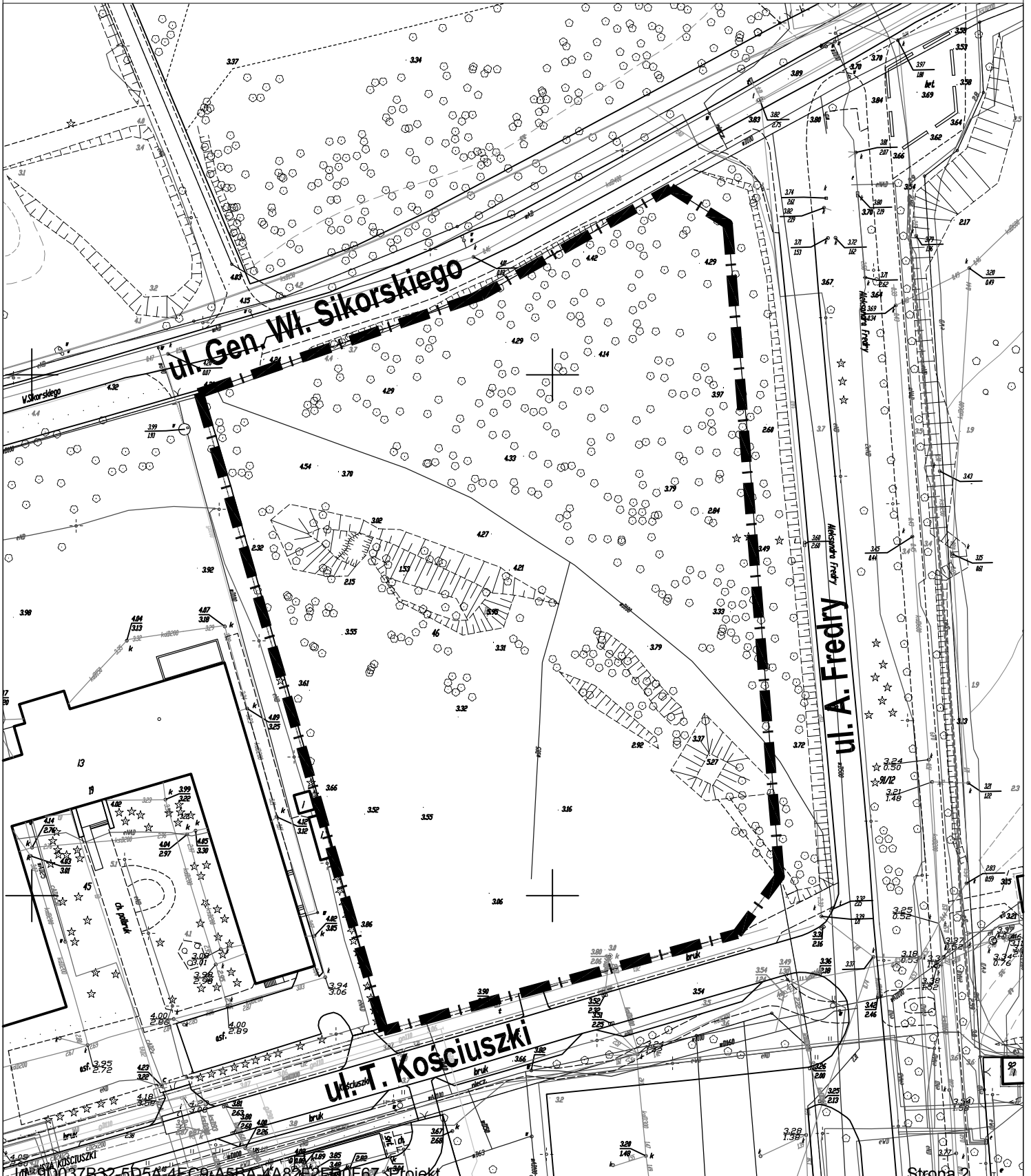
§ 3. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Kołobrzeg.

§ 4. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

skala 1:1000



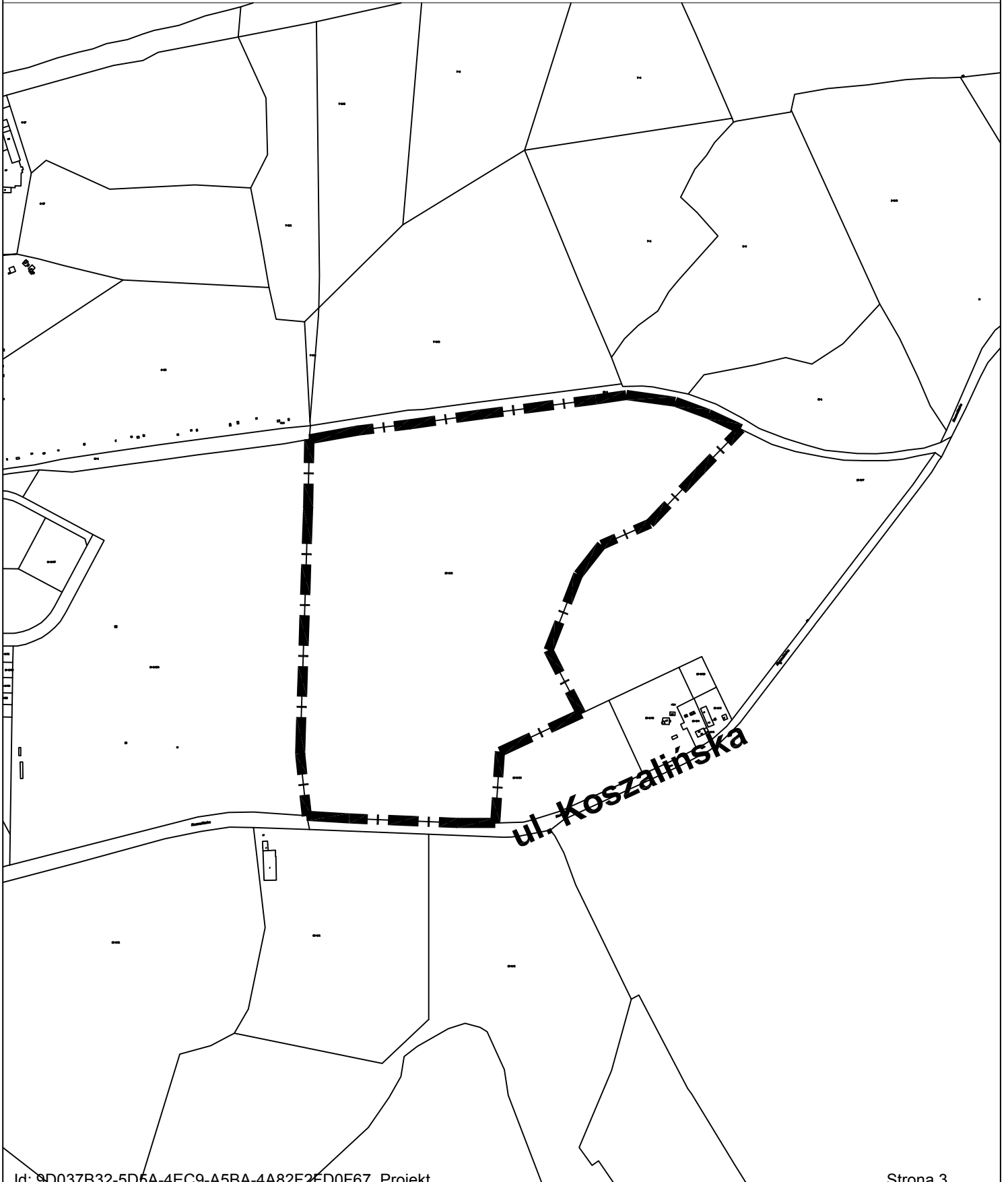
granica terenu objętego zmianą



skala 1:10000

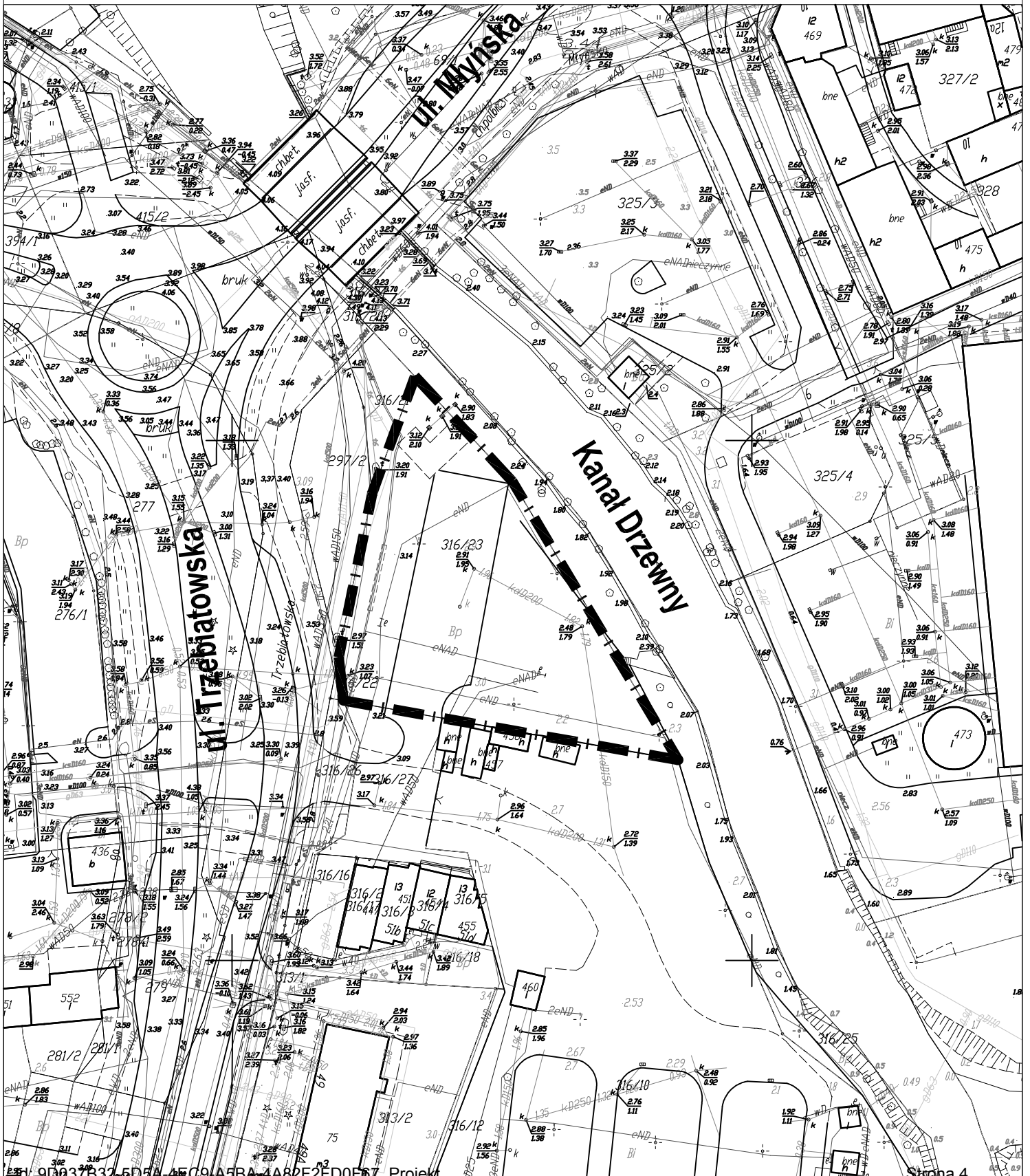


granica terenu objętego zmianą



skala 1:1000

█ █ █ █ █ granica terenu objętego zmianą



Uzasadnienie

W celu określenia polityki przestrzennej gminy, w tym lokalnych zasad zagospodarowania przestrzennego, rada gminy, zgodnie z art. 9 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, podejmuje uchwałę o przystąpieniu do sporządzania studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy. Miasto Kołobrzeg posiada studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego przyjęte uchwałą Nr XXXIV/466/13 z dnia 12 czerwca 2013 r. Zgodnie z art. 27 ww. ustawy zmiana studium następuje w takim trybie w jakim jest ono uchwalone.

Przystąpienie do sporządzenia zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Kołobrzeg, przyjętego uchwałą Nr XXXIV/466/13 Rady Miasta Kołobrzeg z dnia 12 czerwca 2013 r., spowodowane jest dla działki nr:

1) 46 w obr. 5 przy ul. T. Kościuszki potrzebami i zamierzeniami właściciela terenu TMM INVESTMENT TRUST Sp. z o.o.,

2) 3/8 w obr. 15 przy ul. Koszalińskiej potrzebami i zamierzeniami Gminy Miasto Kołobrzeg,

3) 316/23 w obr. 11 przy ul. Trzebiatowskiej potrzebami i zamierzeniami właściciela terenu Polskiego Koncernu Naftowego ORLEN S.A.

Ad. 1) TMM INVESTMENT TRUST Sp. z o.o. z Warszawy złożyła w dniu 1 grudnia 2014 r. wnioski o dokonanie zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Kołobrzeg oraz zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obszaru miasta Kołobrzeg – Uzdrowisko Wschód dla działki nr 46 w obr. 5 przy ul. T. Kościuszki. Wnioskodawca zakupił nieruchomość od GMK-g w czerwcu 2014 r. Działka objęta jest obowiązującym planem Uzdrowisko Wschód i zgodnie z nim przeznaczona jest 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. 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. W planie tym ustalono również maksymalną powierzchnię zabudowy na działce 20% a na rysunku planu wyznaczono nieprzekraczalne linie zabudowy. Działka ma powierzchnię 1,2355 ha. Zatem zgodnie z treścią planu można by maksymalnie ją zabudować na pow. 2471 m². Jednakże nieprzekraczalne linie zabudowy wskazują obszar o pow. ok. 1978,5 m². Różnica zatem jest w ok. 492,5 m² pomiędzy wyznaczoną w tekście maksymalną powierzchnią zabudowy a tą wyznaczoną nieprzekraczalną linią zabudowy na rysunku planu. Wnioskodawca chciałby aby doprowadzono do zgodności pomiędzy tekstem planu a jego rysunkiem tj. aby na rysunku planu zostały określone linie zabudowy wskazujące możliwość zabudowy o pow. do 2471 m². Ponadto chciałby aby określenie maksymalnej wysokości zabudowy było definiowane zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie bez odnoszenia się do poziomu morza oraz aby doprecyzować w tekście planu zapis o wskazanym na rysunku planu akcencie urbanistycznym/eksponowanym narożniku budynku poprzez dopuszczenie możliwości usytuowania siedmiokondygnacyjnej dominanty wysokościowej o wys. do 26 m npt. Wszystkich tych zmian planu miejscowego niestety nie można przeprowadzić, 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. Zatem Wnioskodawca wnosi nie tylko o zmianę planu miejscowego ale również o zmianę studium (co stanowi przedmiot projektu uchwały) poprzez zmianę kierunku zagospodarowania działki z ZP-18 na teren UW bezpośrednio sąsiadujący z nim. Zmiana ta umożliwi kontynuację i domknięcie od strony wschodniej terenu UW-5 co spowoduje, iż ul. T. Kościuszki będzie posiadała jednolity charakter funkcjonalny. Ponadto umożliwi atrakcyjne pod względem przestrzeni miejskiej uzupełnienie zagospodarowania kwartału pomiędzy ulicami Gen. Wł. Sikorskiego, A. Fredry, J. Kasprowicza i H. Kołłątaja, stworzenie funkcji użytkowych podkreślających rangę rejonu amfiteatru miejskiego i skrzyżowania ważnych ulic, powstanie pałacu zdrojowego o eksponowanej elewacji od strony Kościuszki i amfiteatru w celu widokowego zamknięcia osi ul. Fredry w kierunku morza, utworzenie parku miejskiego w północnej części terenu wzdłuż ul. Gen. Wł. Sikorskiego i plaży, któremu zostanie nadana funkcja skweru kuracyjnego przy pałacu zdrojowym.

Ad. 2) Działka ta stanowi własność Skarbu Państwa, na której prawo własności wykonuje Agencja Nieruchomości Rolnych. Na działce tej znajduje się złożo „Kołobrzeg II” torfu leczniczego (borowiny). 30 stycznia 2014 r. Rada Miasta Kołobrzeg przyjęła uchwałę Nr XLII/572/14 w sprawie podjęcia działań zmierzających do nieodpłatnego nabycia działki nr 3/8 obręb 15 m. Kołobrzeg. Prezydent pismem znak GN.6823.2.2014.X z dnia 27 lutego 2014 r. wystąpił do Agencji z wnioskiem o nieodpłatne zbycie przedmiotowej działki na rzecz Gminy Miasto Kołobrzeg. Agencja pismem znak SZKO.SGZ.4241.31.2.2014 DJas z dnia 06.04.2014 r. odpowiedziała, iż zgodnie z art. 24 ust. 5 pkt 1 lit. c ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa, nieodpłatne przekazanie nieruchomości może nastąpić wtedy, gdy dana nieruchomość w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego lub studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy przeznaczona jest na cele związane z realizacją inwestycji infrastrukturalnych służących wykonywaniu zadań własnych, w zakresie wodociągów i zaopatrzenia w wodę, kanalizacji, usuwania i oczyszczania ścieków komunalnych, utrzymania czystości i porządku oraz urządzeń sanitarnych, wysypisk i unieszkodliwiania odpadów komunalnych, ochrony zdrowia, pomocy społecznej, edukacji publicznej, kultury i kultury fizycznej, zakładania lub rozszerzania cmentarzy komunalnych albo, jeżeli położony jest na nich cmentarz. Dla działki brak jest planu miejscowego a w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta działka obecnie oznaczona jest symbolem TO-13 tereny otwarte o przewadze zieleni niskiej – nieurządzonej. Na działce nie tylko znajdują się udokumentowane złoża kopalne borowiny leczniczej ale również działka znajduje się w granicach użytku ekologicznego „Ekopark Wschodni”. Zatem Wydział GN wm., aby mieć możliwość nieodpłatnego przejęcia od ANR terenu działki, wnosi o zmianę studium – ustalenie kierunku zagospodarowania działki na cele ochrony zdrowia i prowadzenie działalności statutowej związanej z uzdrowiskiem.

Ad. 3) W dniu 26 lutego 2014 r. PKN ORLEN S.A. złożył wniosek o dokonanie zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Kołobrzeg oraz zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obszaru miasta Kołobrzeg „5 – Trzebiatowska” dla działki nr 316/23 w obr. 11 przy ul. Trzebiatowskiej, w sąsiedztwie Ronda im. Rotmistrza W. Pileckiego. Wnioskodawca chce na przedmiotowej działce wybudować pełnoprogramową stację paliw wg przedstawionej wstępnej koncepcji zagospodarowania terenu. Stacja ma składać się z nowoczesnych i wygodnych miejsc do tankowania, sklepu o pow. 80 m², myjni automatycznej oraz punktu pielęgnacji samochodu. Stacja ma prezentować najnowocześniejsze osiągnięcia w zakresie ochrony środowiska np. zbiorniki paliw z podwójnymi ścianami, elektroniczne urządzenia kontrolujące ich szczelność, nowoczesne dystrybutory i nieprzepuszczalną nawierzchnię w miejscach tankowania i mycia samochodów. Stacja ma mieć 24 godzinny czas pracy. Polski Koncern Naftowy ORLEN S.A. nabył przedmiotową działkę o powierzchni 0,2422 ha we wrześniu 2002 roku za kwotę 560.000 tys. zł w przetargu pod usługę komunikacji oraz handel, gastronomię i usługi swobodnie kształtowane. Spółka wystąpiła wówczas o wydanie decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu dla stacji paliw PKN Orlen i z przyczyn nie leżących po stronie Gminy Miasta Kołobrzeg tej decyzji nie otrzymała. Skierowano wówczas do Spółki zapytanie czy jest zainteresowana zbyciem przedmiotowej nieruchomości po cenie jej zakupu. W marcu 2006 roku przedstawiciel PKN Orlen S.A. na spotkaniu w tutejszym urzędzie potwierdził brak zainteresowania zbyciem nieruchomości, został również poinformowany o istniejącym stanie prawnym (ustawa o lecznictwie uzdrowiskowym, uzdrowiskach i obszarach ochrony uzdrowiskowej oraz o gminach uzdrowiskowych nie pozwalała na lokalizację i uruchomienie stacji paliw w strefie B ochrony uzdrowiskowej, w której wówczas działka się znajdowała) oraz o toczących się pracach projektowych nad planem miejscowym „5 – Trzebiatowska” (etap uzgodnień projektu planu). PKN Orlen S.A. nie złożył wówczas uwag do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu miejscowego oraz nie złożył wniosków i uwag do nowego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego w trakcie jego procedowania. Obecne zapisy i symbol na rysunku studium wskazują, że teren przeznaczony jest pod parking buforowy. Faktycznie teren wykorzystywany jest przez społeczność lokalną zgodnie z zapotrzebowaniem jako parking klientów sąsiedniego targowiska i usług. Prezydent wniosł już raz do Rady Miasta w marcu 2014 r. projekt uchwały w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Kołobrzeg dla terenu działki nr 316/23 w obrębie 11 przy ul. Trzebiatowskiej, jednakże Rada na sesji 31.03.2014 r., na wniosek Komisji ds. Budżetowo-Gospodarczych, Komisji Komunalnej i Komisji Uzdrawiskowej odrzuciła projekt uchwały jednocześnie przyjmując wniosek Komisji Uzdrawiskowej o przedstawienie PKN ORLEN SA propozycji alternatywnej lokalizacji stacji paliw w drodze zamiany gruntu. Pismem znak GN.6823.4.2014.X z dnia 7 października 2014 r. Prezydent przedstawił PKN ORLEN lokalizację zamienną – działkę nr 122/13 w obr. 18 przy ul. Żurawia. Jednakże Spółka w piśmie znak DUN/320/2014 z dnia 11 grudnia 2014 r. poinformowała, iż wskazana nieruchomość z punktu widzenia planu rozwoju sieci stacji paliw oraz potencjału lokalizacji nie spełnia kryteriów pod zabudowę obiektem stacji paliw ORLEN i nie może stanowić przedmiotu zamiany z GMK-g. jednocześnie potwierdzili swoje zainteresowanie realizacją inwestycji w postaci stacji paliw na działce nr 316/23 w obr. 11 przy ul. Trzebiatowskiej, pozyskanej w drodze przetargu. Działka ta, w ich opinii, stanowi najlepszą lokalizację pod obsługę mieszkańców i turystów w zakresie sprzedaży paliw w mieście. W związku z powyższym Spółka zwróciła się z ponowną prośbą o zmianę studium, umożliwiającą zagospodarowanie przedmiotowej działki, a tym samym zapewnienie mieszkańcom i odwiedzającym miasto możliwość tankowania samochodów, świadczenia usług gastronomicznych i sprzedaży artykułów motoryzacyjnych w sąsiedztwie miejskiego targowiska.

Ocena

1. Cel wprowadzenia:

Niniejsza uchwała ma na celu dokonanie zmiany zapisów tekstu oraz rysunku obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Kołobrzeg, przyjętego uchwałą Nr XXXIV/466/13 Rady Miasta Kołobrzeg z dnia 12 czerwca 2013 r., pozwalających w następstwie na:

1) sporządzenie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obszaru miasta Kołobrzeg - Uzdrowisko Wschód umożliwiającej TMM INVESTMENT TRUST Sp. z o.o. realizację inwestycji na działce nr 46 w obr. 5 przy ul. T. Kościuszki zgodnie z ich zamierzeniami,

2) nieodpłatne przejęcie od Agencji Nieruchomości Rolnych działki nr 3/8 w obr. 15 przy ul. Koszalińskiej objętej granicami użytku ekologicznego "Ekopark Wschodni", na której znajduje się udokumentowane złożę torfu leczniczego (borowiny),

3) sporządzenie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obszaru miasta Kołobrzeg "5-Trzebiatowska" umożliwiającej PKN ORLEN SA budowę stacji paliw ze sklepem i miejscami obsługi samochodowej na działce nr 316/23 w obr. 11 przy ul. Trzebiatowskiej.

2. Zakres regulacji:

Niniejsza uchwała dotyczy terenów określonych w tekście uchwały i na załącznikach graficznych do niej. Zmiany obejmować będą zarówno tekst Studium jak i jego rysunek zatytułowany "Kierunki zagospodarowania przestrzennego" w zakresie wskazanym w uzasadnieniu do uchwały.

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 wносить wnioski i uwagi do tworzonych dokumentów - projektu zmiany studium 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 sporządzaniem zmiany studium i przeprowadzeniem procedury wynikającej z ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.