

Projekt

**UCHWAŁA NR
RADY MIASTA KOŁOBRZEG**

z dnia 2014 r.

**w sprawie przystąpienia do sporządzania zmiany
miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
części obszaru miasta Kołobrzeg - Uzdrowisko Wschód
dla terenu położonego przy ul. M. Konopnickiej i ul. Zdrojowej**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tj. Dz. U. z 2013 r., poz. 594 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 (tj. Dz. U. z 2012 r., poz. 647 z późn. zm.) **uchwała się, co następuje:**

§ 1. Przystępuje się do sporządzenia 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. (Dz. Urz. Woj. Zachodniopomorskiego z dnia 9 maja 2008 r. Nr 47, poz. 1021), dla terenu położonego przy ul. M. Konopnickiej i ul. Zdrojowej.

§ 2. Integralną częścią niniejszej uchwały jest załącznik graficzny, przedstawiający granice obszaru objętego zmianą.

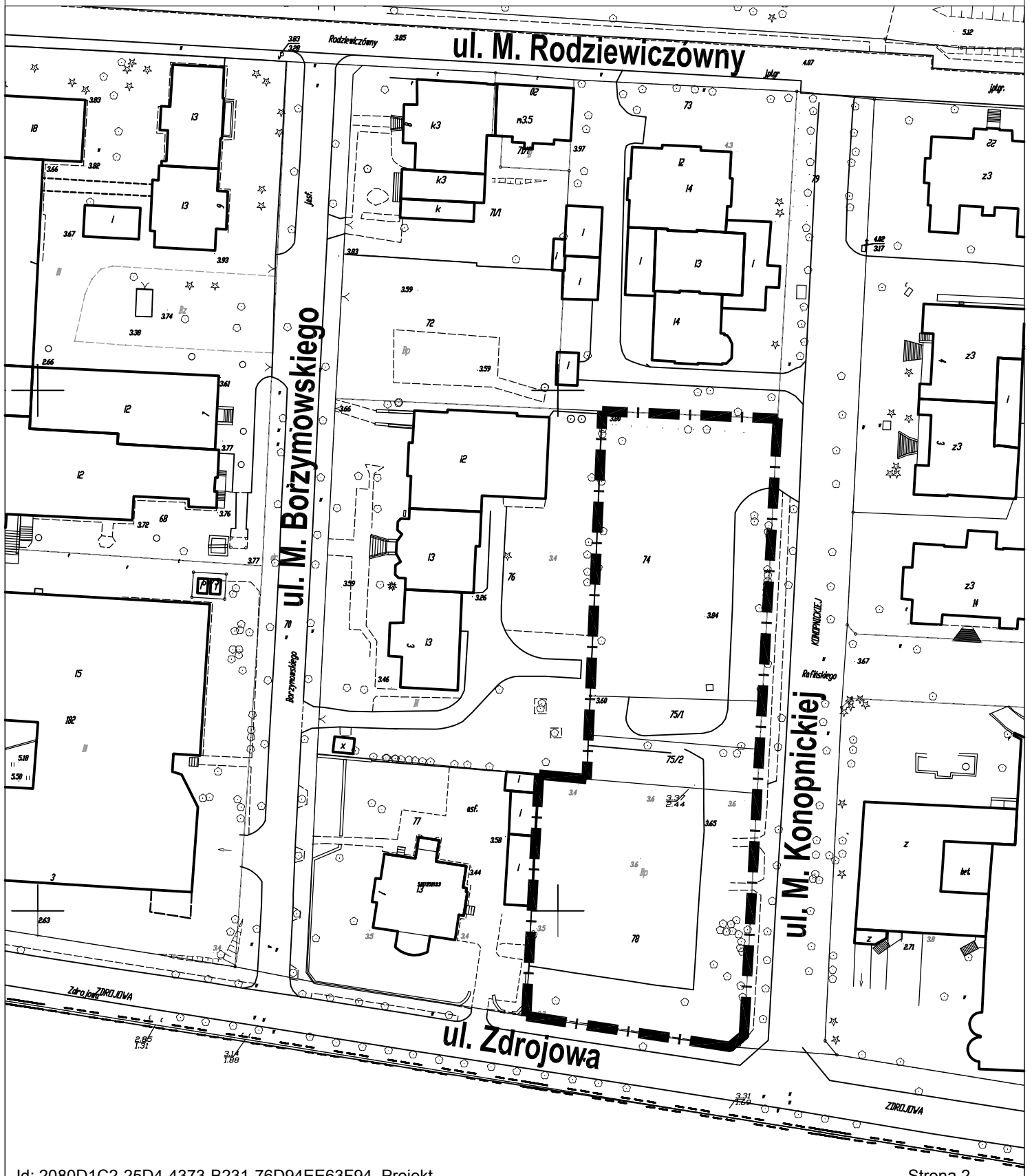
§ 3. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Kołobrzeg.

§ 4. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

skala 1:1000



granica obszaru objętego zmianą



Uzasadnienie

Przystąpienie do podjęcia niniejszej uchwały zgodnie z art. 14 ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2012 r., poz. 647 z późn. zm.) następuje po wykonaniu analizy dotyczącej zasadności przystąpienia do sporządzenia zmiany planu i stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. Po dokonaniu wspomnianej analizy wykazano, że przystąpienie do sporządzenia zmiany planu miejscowego dla terenu wskazanego w załączniku graficznym do uchwały jest zasadne. Ma szansę na szybkie i pozytywne rozstrzygnięcie, gdyż przewidywane rozwiązania nie naruszają ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Kołobrzeg przyjętego Uchwałą Nr XXXIV/466/13 Rady Miasta Kołobrzeg w dniu 12 czerwca 2013 r.

Rada Miasta Kołobrzeg 18 lutego 2008 r. przyjęła Uchwałę Nr XVIII/242/08 w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obszaru miasta Kołobrzeg - Uzdrawisko Wschód. Przedmiotowy plan miejscowy obejmuje m.in. działki nr 74, 75/1, 75/2 i 78 w obrębie 4 przy ul. M. Konopnickiej i ul. Zdrojowej.

Teren ww. działek oznaczono na rysunku ww. planu miejscowego symbolem 8UZ - teren zabudowy usługowej - usług lecznictwa uzdrowiskowego o funkcji podstawowej usługi lecznictwa uzdrowiskowego i uzupełniającej usługi służące obsłudze pacjenta i turysty, z nakreślonymi liniami zabudowy obiektami lecznictwa uzdrowiskowego, w szczególności sanatoriów, prewentoriów, szpitali uzdrowiskowych z dopuszczeniem obiektów towarzyszących, w szczególności urzędzeń lecznictwa uzdrowiskowego, restauracji, kawiarni.

W Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Kołobrzeg teren ten oznaczony jest symbolem UW-4. Są to tereny o przewadze funkcji uzdrowiskowej z dopuszczeniem funkcji hotelowej oraz możliwością uzupełnienia terenu o inne funkcje towarzyszące zgodnie z wymogami strefy A ochrony uzdrowiskowej.

Przeprowadzenie zmiany obecnie obowiązującego planu miejscowego wynika ze złożenia wniosku przez użytkownika wieczystego działek nr 74 i 75/1 w obrębie 4 przy ul. M. Konopnickiej. Wniosek obejmuje doprowadzenie do zgodności zapisów planu miejscowego z wydaną decyzją o pozwoleniu na budowę z dnia 13.09.2007 r. (wydaną przed uchwaleniem planu miejscowego) dla budowy obiektu sanatoryjno-wypoczynkowego, w zakresie liczby kondygnacji tj. zmiany z 4 na 6 kondygnacji (lub rezygnacji z zapisu o liczbie kondygnacji) a pozostawieniu jedynie zapisu o maksymalnej wysokości określonej w metrach tj. 17 metrów.

Z uwagi na planowane przez inwestora zmiany w obiekcie wynikające z konieczności dostosowania budynku do obowiązujących obecnie standardów dotyczących komfortu i wyposażenia tego typu obiektu, konieczne jest wykonanie aneksu pozwolenia na budowę a zapisy planu dotyczące maksymalnej wysokości w postaci 4 kondygnacji ograniczają prawo inwestora uzyskane w pozwoleniu na budowę i tym samym uniemożliwiają dostosowanie obiektu do zaplanowanych standardów.

Dokonując analizy zasadności przystąpienia do sporządzenia zmiany planu stwierdzono, że obszar zmiany planu powinien być poszerzony o sąsiadujące działki nr 75/2 i 78 w obrębie 4 przy ul. M. Konopnickiej i ul. Zdrojowej należące do Gminy Miasto Kołobrzeg. Działki te nie mogą być zagospodarowane zgodnie z ustaleniami planu miejscowego wskazującymi przeznaczenie i sposób zagospodarowania ze względu na zapis o minimalnej wielkości działki przeznaczonej pod usługi lecznictwa uzdrowiskowego dopuszczonej do zabudowy. Powierzchnia takiej działki nie może być mniejsza niż 3000 m². Powierzchnia działek nr 75/2 i 78 wynosi odpowiednio 280 i 2008 m².

Uznano, że sporządzenie zmiany planu jest zasadne a przewidywane rozwiązania będą uwzględniały prawa użytkownika wieczystego do wykorzystania swojego terenu zgodnie z uzyskaną przez niego decyzją o pozwoleniu na budowę oraz przyczynią się do możliwości zbycia działek należących do Gminy Miasta Kołobrzeg.

Ocena

1. Cel wprowadzenia:

Niniejsza uchwała ma na celu opracowanie zmiany planu miejscowego, która będzie uwzględniała prawa użytkownika wieczystego terenu przy ul. Konopnickiej zgodnie z wydaną decyzją o pozwoleniu na budowę a Gminie Miasto Kołobrzeg umożliwi zbycie działek nr 75/2 i 78 w obrębie 4 przy ul. M. Konopnickiej i ul. Zdrojowej.

2. Zakres regulacji:

Niniejsza uchwała dotyczy opisanego w uchwale obszaru oznaczonego na załączniku graficznym do uchwały.

3. Konsultacje społeczne:

Nie zostały przeprowadzone – 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 będzie w toku prowadzonej procedury mógł wносить wnioski i uwagi do tworzonych dokumentów – projektu zmiany planu miejscowego i prognozy jego oddziaływania na środowisko w odpowiednim (przewidzianym przepisami prawa) czasie.

4. Skutki:

Niniejsza uchwała skutkować będzie podjęciem przez Wydział Urbanistyki i Architektury pracy nad przeprowadzeniem procedury zmiany planu miejscowego wynikającej z ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym dla obszaru opisanego w pkt 2. Wnioskodawcom pozwoli na realizację planowanych przedsięwzięć.