

Projekt Prezydenta Miasta Kołobrzeg

**Uchwała Nr / / 09
Rady Miasta Kołobrzeg
z dnia 2009 r.**

w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obszaru miasta Kołobrzeg – Uzdrowisko Wschód dla obszaru położonego przy ul. Wł. Sikorskiego, H. Kołłątaja i T. Kościuszki w Kołobrzegu.

Na podstawie art. 14 ust. 1 i art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717; z 2004 r. Nr 6, poz. 41, Nr 141, poz. 1492; z 2005 r. Nr 113, poz. 954, Nr 130, poz. 1087; z 2006 r. Nr 45, poz. 319, Nr 225, poz. 1635; z 2007 r. Nr 127, poz. 880; z 2008 r. Nr 199, poz. 1227, Nr 201, poz. 1237, Nr 220, poz. 1413) **uchwała się, co następuje:**

§ 1. Przystępuje się do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obszaru miasta Kołobrzeg – Uzdrowisko Wschód przyjętego uchwałą Rady Miejskiej w Kołobrzegu Nr XVIII/242/08 z dnia 18 lutego 2008 r., dla obszaru położonego przy ul. Wł. Sikorskiego, H. Kołłątaja i T. Kościuszki w Kołobrzegu.

§ 2. Integralną część niniejszej uchwały stanowi załącznik graficzny, przedstawiający granice obszaru objętego zmianą.

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

§ 4. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Uzasadnienie

Miasto Kołobrzeg posiada miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części obszaru miasta Kołobrzeg – Uzdrowisko Wschód przyjęty uchwałą Rady Miejskiej w Kołobrzegu Nr XVIII/242/08 z dnia 18 lutego 2008 r.

W planie tym dla terenu działki nr 43 obręb 5 zlokalizowanej przy ul. Kołątaja, Kościuszki i Sikorskiego oznaczonej na rysunku planu symbolem 20UZ ustalono:

- 1) w zakresie funkcji:
 - a) funkcja podstawowa: usługi lecznictwa uzdrowiskowego,
 - b) funkcja uzupełniająca: 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 urządzeń lecznictwa uzdrowiskowego, restauracji, kawiarni,
 - b) zabudowa wolnostojąca,
 - c) maksymalna powierzchnia zabudowy na działce: 30%,
 - d) maksymalna wysokość zabudowy: 5 kondygnacji nadziemnych, lecz nie wyżej niż 20,0 m do najwyższej położonej krawędzi dachu,
 - e) dach płaski;
- 3) w zakresie zieleni: minimalna powierzchnia zieleni w granicach działki: 50%;
- 4) w zakresie obsługi technicznej:
 - a) dojazd i dojście z ulic oznaczonych na rysunku planu symbolami: 29KDD, 39KDD,
 - b) dostęp z ciągu pieszego, oznaczonego na rysunku planu symbolem: 15KDX,
 - c) możliwość wprowadzenia ulic wewnętrznych,
 - d) ilość miejsc parkingowych zgodnie z zasadami podanymi w § 13 ust. 3,
 - e) uzbrojenie z sieci w przyległych ulicach,
 - f) zapewnienie dostępu do terenu 18E;
- 5) w zakresie podziałów nieruchomości: możliwość łączenia i podziału;
- 6) warunki szczególne: obowiązek uwzględnienia warunków wynikających z położenia terenu w granicach stref:
 - a) strefy ochronnej „A” uzdrowiska Kołobrzeg,
 - b) strefy „E” ochrony ekspozycji krajobrazu kulturowego,
 - c) pasa ochronnego w strefie pasa nadbrzeżnego,
 - d) obszaru chronionego krajobrazu „Koszaliński Pas Nadmorski”,
 - e) obszaru górniczego „Kołobrzeg II” dla wód leczniczych,
 - f) terenu górniczego dla wód leczniczych i borowin.

Właściciele terenu zlokalizowanego przy ul. Wł. Sikorskiego, H. Kołątaja i T. Kościuszki w Kołobrzegu wystąpili z wnioskiem o dokonanie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu obejmującego ich nieruchomość. Obecne ustalenia planu miejscowego stanowią znaczną przeszkodę w inwestowaniu i w racjonalnym zagospodarowaniu nieruchomości. Na terenie działki nr 43 obręb 5 prowadzony jest Ośrodek Wypoczynkowo-Rehabilitacyjny „Wistom” dysponujący trzema budynkami z bazą noclegową oraz stołówką, świetlicą i bazą zabiegową. W latach 2005-2007 przebudowano dwa budynki hotelowe oraz dobudowano łącznik umożliwiający przejście do jadalni i świetlicy, powiększono bazę zabiegową, podniesiono standard sanitarny i dostosowano obiekt do potrzeb osób niepełnosprawnych. Obecnie obiekt czynny jest tylko przez 6 miesięcy w roku (od maja do października).

Dla planowanego przedsięwzięcia Prezydent Miasta Kołobrzeg wydał decyzję o warunkach zabudowy znak UA.II.7331-258/07 z dnia 18 marca 2008 r., w której ustalono wskaźnik zabudowy przekraczający ustalone w planie 30%. Inwestor wykonał odpowiednią dokumentację projektową jednakże nie zdażył z realizacją przedsięwzięcia przed wejściem w życie planu miejscowego. Wobec powyższego na podstawie art. 162 § 1 pkt. 1 i § 3 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (t.j. Dz. U. z 2000 r. Nr 98, poz. 1071 z późn. zm.) w związku z art. 65 ust. 1 pkt. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80 poz. 717

z późn. zm.) Prezydent Miasta Kołobrzeg decyzją znak UA.II.7331-258/07/08 z dnia 23 czerwca 2008 r. stwierdził wygaśnięcie decyzji znak UA.II.7331-258/07 z dnia 18.03.2008 r. o warunkach zabudowy.

Zmiana polegająca na zwiększeniu wskaźnika zabudowy do 40% pozwoli właścicielom na dokończenie realizacji prowadzonego przedsięwzięcia inwestycyjnego (rozbudowę bazy zabiegowej) poprzez budowę basenu rehabilitacyjnego. Powiększona baza zabiegowa pozwoli na zawarcie umowy z NZOZ i ZUS oraz uzyskanie przez ośrodek statusu sanatorium uzdrowiskowego.

Żądana zmiana planu miejscowego ogranicza się wyłącznie do zmiany wskaźnika zabudowy na poziomie 40%, czyli na poziomie który został ustalony w niniejszym planie miejscowym dla większości terenów oznaczonych symbolem UZ. Zmiana ta nie budzi konfliktów społecznych gdyż dotyczy terenu jednej działki. Nie przewiduje się utrudnień w przeprowadzeniu procedury opiniowania i uzgadniania projektu planu. Wobec powyższego podjęcie niniejszej uchwały jest w pełni uzasadnione.

Zamierzenie jest zgodne z obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Kołobrzeg. Ponadto obecnie opracowywany projekt zmiany studium będzie uwzględniał złożone przez właścicieli terenów zlokalizowanych przy ul. Wł. Sikorskiego, H. Kołłątaja i T. Kościuszki w Kołobrzegu wnioski o dokonanie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu obejmującego ich nieruchomości.

Ocena

1. Cel wprowadzenia:

Niniejsza uchwała ma na celu umożliwienie Zainteresowanym realizację zamierzenia polegającego na budowie basenu rehabilitacyjnego a w następstwie umożliwienie Zainteresowanym zawarcia umów z NZOZ i ZUS oraz uzyskanie statusu sanatorium uzdrowiskowego.

2. Zakres regulacji:

Niniejsza uchwała dotyczy wyłącznie działki nr 43 w obrębie 10 położonej przy ul. Kołłątaja, Kościuszki i Sikorskiego w Kołobrzegu, w granicach której działka Ośrodek Wypoczynkowo-Rehabilitacyjny „Wistom”.

3. Konsultacje społeczne:

Swoje poparcie Zainteresowanym udzieliło Regionalne Stowarzyszenie Turystyczno-Uzdrowiskowe, Polski Związek Emerytów, Rencistów i Inwalidów w Świdwinie którego członkowie są stałymi klientami ośrodka, Stowarzyszenie Sportowe Osób Niepełnosprawnych „START” z Siedlec współpracujące z ośrodkiem już od 10 lat w organizacji turnusów rehabilitacyjnych dla osób niepełnosprawnych z regionu Podlasia.

4. Skutki:

Niniejsza uchwała skutkować będzie podjęciem przez Wydział Urbanistyki i Architektury pracy nad sporządzeniem dokumentów i przeprowadzeniem procedury wynikających z ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Wnioskodawcom pozwoli na rozwój i przekształcenie ośrodka co wpłynie na polepszenie wizerunku uzdrowiskowego miasta Kołobrzeg, wzrost zatrudnienia oraz zwiększenie atrakcyjności oferty uzdrowiskowej.