

Lista nieuwzględnionych uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Nr 8 – Uzdrowisko Zachód” dla obszarów położonych na zakończeniu ul. K. Arciszewskiego oraz przy zbiegu ulic Świerkowej i Wylotowej:

1. Uwaga wniesiona dnia 25 lipca 2018 r. przez grupę mieszkańców „Dzielnicy Zachodniej”

Dotyczy działek nr 10/1, 10/5, 11/1 i 385 położonych w obrębie 2 przy ul. K. Arciszewskiego

1) treść uwagi:

My niżej podpisani mieszkańcy dzielnicy zachodniej miasta Kołobrzeg wnosimy następujące uwagi i zastrzeżenia:

- 1. Zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym za podstawę działań w procesie planowania i zagospodarowania przestrzennego podaje się przede wszystkim wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury oraz zrównoważony rozwój otoczenia. Przedstawione zapisy projektu planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem U2 (działka nr 385) oraz symbolem U1 (działka nr 10/1) wprowadzają wyraźną dysharmonie i nie wpisują się w charakter Uzdrowiska Zachód, gdzie dominuje zabudowa jednorodzinna z dopuszczeniem usług;*
- 2. Nie zgadzamy się z projektowaną wysokością zabudowy dot. terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem U1 tj. „wysokość zabudowy nie większa niż 24,0 m n.p.m.” a w przypadku terenu oznaczonego jako U2 „wysokość zabudowy nie większa niż 26,0 m n.p.m.” Projektowana wysokość zabudowy obiektów nie powinna być wyższa niż 16 m n.p.t. i wynosić maksymalnie 4 kondygnacje. Taka wysokość wpisałaby się w krajobraz a budynek nie wystawałby ponad korony drzew. W naszym sąsiedztwie nie występują tak wysokie obiekty. W związku z tym projektowane zapisy planu nie powinny umożliwiać realizacji inwestycji, która zakłóca ład przestrzenny; Ponadto wskazuje się, że wysokość obiektu powinna być podana nad poziom terenu a nie nad poziomem morza, co potwierdzają liczne rozstrzygnięcia Wojewody Zachodniopomorskiego.*
- 3. Jednocześnie uważamy, że zapisy planu należy doprecyzować w zakresie dostępnych miejsc parkingowych. Powstanie tak dużych obiektów na terenie U1 i U2 z dopuszczeniem zabudowy usług lecznictwa uzdrowiska, usług turystyki, gastronomii i handlu może spowodować znaczne utrudnienia w ruchu drogowym i pieszym przy ul. K. Arciszewskiego oraz przyległej ul. Jedności Narodowej. Należy także podkreślić, że w obrębie Uzdrowiska Zachód brakuje terenów przeznaczonych pod parkingi co wiąże się z licznymi problemami komunikacyjnym zwłaszcza w sezonie letnim;*
- 4. W kwestii zapisów dot. intensywności zabudowy oraz powierzchni zabudowy dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem U1 oraz symbolem U2 wnioskujemy o wprowadzenie jednolitych wskaźników powierzchni zabudowy maksymalnie do 30%;*

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona;

uzasadnienie:

Ad. 1 Zgodnie z polityką rozwoju określoną w obowiązującym Studium, ustaleniami obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Nr 8-Uzdrowisko Zachód”, oraz dotychczasowym zainwestowaniem, zachodnia część Kołobrzegu jest zróżnicowana w zakresie sposobu zagospodarowania. Wyraźnie można wyodrębnić tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, a nawet i wielorodzinnej, na których dopuszcza się usługi towarzyszące, w tym również oświatę, ale i strefę zabudowy związanej z usługami turystyki, w tym kilkukondygnacyjne hotele, pensjonaty i tzw. apartamentowce. Przykładem takich obiektów lub zespołów obiektów jest np. Osiedle Polanki Park, Hotel Baltic Plaza SPA, Dom Wczasowy Neptun.

W obowiązującym Studium wyraźnie wskazano odmienny kierunek rozwoju dla terenów zabudowy mieszkaniowej (oznaczonych jako MN-2 i MN-3), od terenów zabudowy usług turystycznych (U3), czy też terenów usług lecznictwa uzdrowiskowego i/lub turystycznych (U2), dlatego nie można ich rozpatrywać jako tożsamą formę zagospodarowania.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Nr 8 - Uzdrowisko Zachód”
dla obszarów położonych na zakończeniu ul. K. Arciszewskiego
oraz przy zbiegu ulic Świerkowej i Wylotowej

Dodatkowo w części zachodniej Kołobrzegu, zgodnie ze Statutem Uzdrowiska, wyznaczono strefę „A” ochrony uzdrowskiej, w granicach której powinny być realizowane obiekty z zakresu zakładów lecznictwa uzdrowskiego i urzędów lecznictwa uzdrowskiego, obiekty służące lecznictwu uzdrowskiemu lub obsłudze pacjenta i turysty. W części zachodniej brak jest aktualnie obiektów, które mogłyby wypełniać ww. funkcję wskazaną w ustawie o lecznictwie uzdrowskim, uzdrowskach i obszarach ochrony uzdrowskiej oraz o gminach uzdrowskich. Realizacja wskazanej w planie miejscowym funkcji zabudowy usług lecznictwa uzdrowskiego i/lub turystycznych, gastronomii, handlu, będzie zatem zgodna z kierunkiem rozwoju tego terenu wskazanym w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i Statucie Uzdrowiska Kołobrzeg. Ze względu na występowanie podobnej kubatury w tej części miasta, nie będzie stanowiła ona obiektów dysharmonijnych. Jednocześnie, ze względu na znaczne i wyraźne oddalenie od zwartej skupiska zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oraz rozdzielenie tych obszarów terenem leśno-parkowym, nie będzie zaburzała wytworzonego dotychczas układu urbanistycznego dzielnicy zachodniej miasta. Teren dookoła przedmiotowego obszaru porasta wieloletni drzewostan, którego wysokości nie przekroczy ewentualnie realizowana zgodnie z projektem planu zabudowa.

Ad. 2 Wskazana w projekcie planu dla terenu U1 wysokość zabudowy „nie większa niż 24,0 m n.p.m.”, a w przypadku terenu oznaczonego jako U2 – „nie większa niż 26,0 m n.p.m.”, jest zgodna z ograniczoną w Studium wysokością nowoprojektowanych budynków do 22 m od poziomu terenu, bowiem uwzględnia położenie istniejącego terenu względem poziomu morza (ok. 4 m). Jednocześnie jest zbliżona do wysokości zrealizowanej na sąsiednich terenach zabudowy usługowej o podobnym charakterze i nie przekroczy wysokości drzew okalających tereny U1 i U2. Sugerowana w uwadze wysokość nie większa niż 16,0 m n.p.t., w przypadku tak odmiennych funkcji (zabudowy mieszkaniowej od usługowej), a co za tym idzie odmiennych rozwiązań architektonicznych, jest bezzasadna, tym bardziej, iż teren objęty niniejszym planem ze wskazaniem na zabudowę usługową, nie sąsiaduje bezpośrednio z zabudową mieszkaniową jednorodziną, której wysokość jest tylko niekiedy nieznacznie niższa od proponowanych 16 m n.p.t. - w przybliżeniu od 9 m do 12 m n.p.t.

Odnosnie wspomnianych rozstrzygnięć nadzorczych należy zauważyć, iż dotyczyły one prób definiowania w planach miejscowych wysokości budynków w sposób odmienny aniżeli wynika z przepisów odrębnych. Z planistycznego punktu widzenia, wskazanie w strefie nadmorskiej maksymalnej wysokości zabudowy w odniesieniu do poziomu morza jest korzystniejsze dla miasta i mieszkańców, ponieważ umożliwia jednorodne zagospodarowanie tych obszarów. Stanowi również gwarancję nienaruszenia ustaleń Studium i planu. Określenie parametru wysokości zabudowy odnoszącego się do wysokości nad poziomem terenu, skutkuje tym, iż inwestorzy zmieniają ukształtowanie terenu, co może mieć negatywne skutki dla ochrony środowiska, w tym gleb i wód powierzchniowych, oraz krajobrazu. Ze względu na to, iż część elementów budynków nie jest uwzględniana przy liczeniu wysokości budynku (np. pomieszczenia techniczne), jedyną gwarancją zagospodarowania terenu zgodnie z oczekiwaniami mieszkańców i Rady Miasta jest odniesienie się do stałego, niezmiennego poziomu morza.

Ad. 3 Projekt planu zawiera bardzo szczegółowe ustalenia wskaźników miejsc postojowych w zależności od rodzaju budynków jakie ewentualnie powstaną na danym terenie elementarnym, które jako niezbędne dla funkcjonowania tych budynków, będą realizowane, nie gdzie indziej jak odpowiednio na terenie U1 i U2.

Ad. 4 Ze względu na odmiennie uwarunkowania środowiskowe (teren U2 stanowi pozbawiony roślinności teren po byłej strzelnicy wojskowej, teren U1 to obszar znacznie zadrzewiony), oraz wiodące funkcje terenów, w planie pozostawia się zróżnicowanie maksymalnej powierzchni zabudowy. Projekt planu miejscowego nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, które, dla przedmiotowego terenu, wskazuje, iż powierzchnia zabudowy dla nowoprojektowanych i rozbudowywanych obiektów 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.

2. Uwaga wniesiona dnia 25 lipca 2018 r. przez Radną Rady Miasta Kołobrzeg Danutę Wilk

Dotyczy działek nr 10/1, 10/5, 11/1 i 385 położonych w obrębie 2 przy ul. K. Arciszewskiego

1) treść uwagi:

Po zapoznaniu się z opinią mieszkańców na temat ww. projektu wnoszę poprawki:

- 1. dot. terenów U1 i U2 - w nawiązaniu do wysokości okolicznych budynków aby zachować ład przestrzenny - nowe budynki nie powinny być wyższe niż 16 m n.p.t., oraz powierzchnia zabudowy do 30%. Zmniejszenie powierzchni zabudowy zapewni możliwość budowy miejsc postojowych do obsługi tych budynków;*
- 2. dot. obszaru u zbiegu ul. Świerkowej i Wylotowej - linia zabudowy jest zbyt blisko drogi, co w przypadku dopuszczonej wysokości budynku 15 m. może zakłócić widoczność podczas wyjazdu na ul. Wylotową. Powinien być tam zachowany trójkąt zieleni w narożniku jak po przeciwnej stronie;*

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona;

uzasadnienie:

Ad. 1 Jak w uzasadnieniu uwagi nr 1 wniesionej dnia 25 lipca 2018 r. przez grupę mieszkańców „Dzielnicy Zachodniej”.

Ad. 2 Nieprzekraczalne linie zabudowy dopuszczające zabudowę zostały wyznaczone od dróg publicznych ul. Wylotowej i ul. Świerkowej w odległościach zgodnych z przepisami odrębnymi. Widoczny na załączniku graficznym trójkąt działki drogowej ul. Świerkowej nie odzwierciedla rzeczywistego przebiegu jezdni i skrzyżowania z ul. Wylotową (dla których są zrealizowane odpowiednie trójkąty widoczności), a jedynie granice terenu elementarnego, w granicach którego znajduje się jezdnia, chodniki, zielen przyuliczna itp. W rzeczywistości wskazany w uwadze trójkąt nie stanowi części pasa drogowego i jest zagospodarowany przez właściciela sąsiedniego terenu - porasta go wysoki żywopłot. Dlatego też zmiana granic terenów elementarnych ma jedynie charakter formalny, wynikający z faktycznego zagospodarowania i użytkowania terenu i w żaden sposób nie wpływa na ograniczenie bezpieczeństwa ruchu drogowego. Poza tym projekt planu zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym został przedstawiony do uzgodnienia właściwemu zarządcy drogi ul. Wylotowej – Zarządowi Dróg Powiatowych w Kołobrzegu, a na etapie analizy zasadności przystąpienia do zmiany planu (przed uchwałą inicjującą) kwestia zmiany przebiegu granic terenów elementarnych KDD i MN konsultowana była z zarządcą drogi ul. Świerkowej – referatem Drogowym Urzędu Miasta Kołobrzeg.

3. Uwaga wniesiona 26 lipca 2018 r. przez Uniwersytet Kardynała Stefana Wyszyńskiego w Warszawie

Dotyczy działek nr 10/1 i 11/1 położonych w obrębie 2 przy ul. K. Arciszewskiego

1) treść uwagi:

Uniwersytet Kardynała Stefana Wyszyńskiego w Warszawie wnioskuję o zmianę; zapisów paragrafu 17 projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. nadając mu brzmienie w następujący sposób:

- 1. § 17 pkt 1): przeznaczenie: teren zabudowy usług szkolnictwa wyższego, dopuszcza się zabudowę usług: lecznictwa uzdrowiskowego, turystycznych. gastronomii, handlu oraz wszelkie pomieszczenia służące funkcji wypoczynkowej, takiej jak pokoje o charakterze pensjonatowym i hotelowym,*
- 2. § 17 pkt 2) lit. g: dopuszcza się:*
 - pomieszczenia i/lub zakłady oraz urządzenia lecznictwa uzdrowiskowego, pomieszczenia i/lub budynki hotelowe, pensjonatowe, kawiarni, restauracji,*
 - pomieszczenia handlu o powierzchni sprzedaży do 400 m²,**Pozostałe podpunkty bez zmian.*
- 3. §17pkt 2) lit. i: miejsca do parkowania należy realizować na powierzchni działki budowlanej i/lub w garażu, w tym podziemnym, w ilości liczonej jako suma:*
 - ~~—1 miejsce na 5 zatrudnionych w usługach szkolnictwa wyższego, (wykreślić)~~*
 - nie mniej niż 1 miejsce parkingowe na 2 jednostki mieszkalne;*

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Nr 8 - Uzdrowisko Zachód”
dla obszarów położonych na zakończeniu ul. K. Arciszewskiego
oraz przy zbiegu ulic Świerkowej i Wylotowej

Pozostałe podpunkty bez zmian.

Wypełniając misję uczelni, Uniwersytet dąży do tego, aby program studiów i badań realizowany był w oparciu o współpracę z wiodącymi polskimi i zagranicznymi ośrodkami naukowymi, zapewniając w ten sposób elitarność i najwyższy światowy poziom kształcenia i badań. W szczególności nabiera to znaczenia wobec faktu utworzenia w roku 2018 Wydziału Medycznego. Wychodząc naprzeciw temu wyzwaniu, Uniwersytet rozważa budowę w Kołobrzegu nowoczesnego centrum biznesowo-kongresowego, w tym mieszczącego „Centrum Dialogu Międzykulturowego i Ekumenizmu - Dom Pracy Twórczej”, w którym zostałaby utworzona przestrzeń mieszkalna i naukowa dla studentów, pracowników naukowych i gości z zagranicy. Mając na uwadze innowacyjny program kształcenia naszych studentów, jednostka ta byłaby doskonałym wsparciem tworząc warunki do doskonalenia i uzupełniania wiedzy.

Proponowany w projekcie planu zapis, ograniczający hotelową powierzchnię użytkową oraz inną powiązaną funkcjonalnie przestrzeń do 30% powierzchni użytkowej usług szkolnictwa wyższego, zaburzy proporcje powierzchni, jakie powinny zaistnieć w budynku o takim charakterze.

W zamyśle uczelni ma to być obiekt całoroczny, oferujący uczestnikom sympozjów oraz innych wydarzeń o charakterze naukowym i komercyjnym, zarówno miejsca do odbycia konferencji, jak również miejsca do zakwaterowania w postaci pokoi i apartamentów gościnnych oraz powierzchni restauracyjnej i miejsca do relaksu oferujące przestrzeń do organizowania eventów i integracji. Biorąc pod uwagę fakt, że środki z budżetu państwa w postaci dotacji są przeznaczone wyłącznie na działalność dydaktyczną uczelni, aby ośrodek mógł funkcjonować, oprócz pełnienia podstawowej funkcji będzie zmuszony do prowadzenia działalności komercyjnej, nie związanej z wąsko rozumianymi usługami szkolnictwa wyższego. Ograniczenie powierzchni hotelowej i innych powiązanych funkcjonalnie powierzchni do 30% powierzchni użytkowej usług szkolnictwa wyższego, uniemożliwi zapewnienie obłożenia ośrodka na poziomie, który zagwarantuje uzyskanie rentowności placówki. Proponowany współczynnik 1:2, dotyczący miejsc parkingowych w odniesieniu do jednostki mieszkalnej ma na celu dbałość o strukturę gruntową działki oraz o zachowanie części istniejącego drzewostanu. Dodatkowo należy przewidzieć „współczynnik obłożenia” miejsc postojowych, które to jedynie w okresie letnim 3-4 miesiące będą w pełni wykorzystane. W pozostałym okresie będą wykorzystane w znacznie mniejszym stopniu.

Przy pozostawieniu dotychczasowych zapisów, może w przyszłości pojawić się różna interpretacja rozumienia usług szkolnictwa wyższego. Rozumiane w wąskim zakresie mogą one bowiem oznaczać jedynie usługi badawcze, edukacyjne i transfer wiedzy. Należy jednak wyjaśnić, iż w świetle zapisów ustawy Prawo o szkolnictwie wyższym, uczelnie mogą prowadzić także działalność gospodarczą, przy czym prowadzenie np. działalności rehabilitacyjnej lub diagnostycznej nie stanowi działalności gospodarczej w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 6 marca 2018 r. Prawo przedsiębiorców (Dz. U. z 2018, poz. 646).

Różna interpretacja zapisów planu przestrzennego mogłaby też wynikać z przeciwstawienia w obecnym kształcie zapisów, usług szkolnictwa wyższego usługom działalności komercyjnej, podczas gdy wszystkie aktywności uczelni, nie finansowane z dotacji, muszą być prowadzone na zasadach rachunku ekonomicznego.

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona;

uzasadnienie:

Ad. 1 Przeznaczenie terenu U1 opisane w projekcie planu wskazuje dopuszczenie zabudowy usług turystycznych, a w konsekwencji i dopuszczenia w zasadach zagospodarowania tego terenu pomieszczeń i lub budynków hotelowych, pensjonatowych (...) w pełni wyczerpują kwestię ewentualnego istnienia pomieszczeń służących funkcji wypoczynkowej, takich jak pokoje o charakterze pensjonatowym i hotelowym. Zaproponowane w uwadze zbyt szczegółowe rozpisywanie ich niczemu nie służy.

Ad. 2 Zgodnie z ustawą o lecznictwie uzdrowiskowym, uzdrowiskach i obszarach ochrony uzdrowiskowej oraz o gminach uzdrowiskowych ograniczenie 400 m² nie dotyczy „powierzchni sprzedaży w pomieszczeniach handlu”, tylko „powierzchni użytkowania obiektów handlowych”, zdefiniowanej w ww. ustawie. Zatem proponowany zapis naruszałby zapisy powyższej ustawy. Dla pozostałych ustaleń podtrzymuje się zapisy odnośnie udziału tych funkcji względem powierzchni użytkowej usług szkolnictwa wyższego. Ustawa o szkolnictwie wyższym

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Nr 8 - Uzdrowisko Zachód”
dla obszarów położonych na zakończeniu ul. K. Arciszewskiego
oraz przy zbiegu ulic Świerkowej i Wylotowej

nie przedstawia zamkniętego katalogu obiektów, które mogłyby powstawać na terenie przeznaczonym pod usługi szkolnictwa wyższego. Mogą to być zatem zarówno obiekty szkoleniowe, administracyjne, gastronomiczne, jak i noclegowe (np. sale wykładowo-konferencyjne, centra szkoleniowe, stołówki, restauracje czy hotel uniwersytecki, akademiki, pokoje i apartamenty gościnne). Te realizowane mogą zostać w ramach funkcji szkolnictwa wyższego bez ograniczeń powierzchniowych i ilościowych. Proponowany w projekcie planu zapis, ogranicza jedynie usługi turystyczne, lecznictwa uzdrowiskowego, gastronomii czy handlu jako funkcje niezależnie od usług szkolnictwa wyższego. Nie stanowi zatem ograniczenia funkcji obiektu, w tym nie wpływa na możliwości jego ewentualnego wykorzystania komercyjnego.

Ad. 3 Podtrzymuje się zaproponowane w projekcie planu zapisy odnośnie liczby miejsc parkingowych. Zaproponowane w projekcie planu wskaźniki parkingowe są zgodne z polityką parkingową miasta Kołobrzeg. Zmniejszenie ww. wskaźników skutkowałoby nasileniem w tej części miasta problemów parkingowych, szczególnie w sezonie letnim. Ruch związany z koniecznością poszukiwań zastępczych miejsc postojowych w najbliższym sąsiedztwie może wpływać na zmniejszenie bezpieczeństwa uczestników ruchu (szczególnie pieszych i rowerzystów), oraz zwiększenie zanieczyszczeń powietrza (teren U1 jest zlokalizowany w strefie „A” ochrony uzdrowiskowej). Zmniejszenie wskaźnika miejsc parkingowych dla terenów objętych projektem planu skutkować będzie wzmożeniem uciążliwości związanej z parkowaniem samochodów na terenie najbliższej zabudowy mieszkaniowej, co jest przedmiotem obaw okolicznych mieszkańców. W najbliższym sąsiedztwie nie ma istniejących ogólnodostępnych parkingów, ani dróg, wzdłuż których byłaby możliwa ich realizacja. Stąd zapewnienie dla terenu U1 wymaganej liczby miejsc postojowych jest niezbędne, niezależnie od tego, czy ich pełne obłożenie będzie możliwe jedynie w sezonie letnim, czy cały rok. Zasada ta dotyczy wszystkich inwestorów, których działalność przeważnie nasila się znacznie w sezonie letnim.

.....
podpis Prezydenta Miasta Kołobrzeg