

**ANALIZA ZASADNOŚCI PRZYSTĄPIENIA
DO SPORZĄDZENIA
ZMIANY MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO CZĘŚCI OBSZARU MIASTA KOŁOBRZEG
– UZDROWISKO WSCHÓD
dla terenu położonego przy ul. T. Rafińskiego
ORAZ
STOPNIA ZGODNOŚCI PRZEWIDYWANYCH ROZWIĄZAŃ
Z USTALENIAMI STUDIU UWARUNKOWAŃ
I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
MIASTA KOŁOBRZEG**

Wykonał:

Prezydent Miasta Kołobrzeg

Opracował:

inspektor ds. urbanistyki i architektury
mgr inż. Monika Strzelczyk

sierpień 2014 r.

1. Podstawa wykonania analizy:

Analiza została wykonana w związku z art. 14 ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2012 r., poz. 647 z późn. zm.), który wskazuje przed podjęciem uchwały, o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, zwanego dalej "planem miejscowym" wójtowi, burmistrzowi albo prezydentowi miasta wykonanie analiz dotyczących zasadności przystąpienia do sporządzenia planu i stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami studium, przygotowanie materiałów geodezyjnych do opracowania planu oraz ustalenie niezbędnego zakresu prac planistycznych.

2. Przedmiot analizy:

Przedmiotem analizy jest zasadność przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obszaru miasta Kołobrzeg - Uzdrowisko Wschód dla terenu położonego przy ul. T. Rafińskiego oraz stopień zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami studium.

3. Stan formalno-prawny:

Rada Miasta Kołobrzeg 18 lutego 2008 r. przyjęła uchwałę Nr XVIII/242/08 w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obszaru miasta Kołobrzeg – Uzdrowisko Wschód obejmującego m. in. działkę nr 86 w obrębie 4 przy ul. T. Rafińskiego. Teren ww. działki oznaczono na rysunku ww. planu miejscowego symbolem **10UZ** - teren zabudowy usługowej - usług lecznictwa uzdrowiskowego, dla którego 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 urzędzeń lecznictwa uzdrowiskowego, restauracji, kawiarni,
- b) zabudowa wolnostojąca,
- c) **maksymalna powierzchnia zabudowy na działce: 40%,**
- d) maksymalna wysokość zabudowy: 5 kondygnacji nadziemnych, lecz nie wyżej niż 20,0 m do najwyższej położonej krawędzi dachu, (przez wysokość należy rozumieć wysokość względną, wyznaczoną zgodnie z warunkami technicznymi, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, lecz nie przekraczającą 20 m nad poziom morza),
- e) dachy o dowolnej geometrii,
- f) dopuszczenie miejscowego przekroczenia ustalonej wysokości wyłącznie w formie wieżyczek, szczytów itp. akcentów architektonicznych o wysokości nie wyższej niż 3,5 m na powierzchni maksymalnie 20 m²,
- g) **w rozwiązaniach zewnętrznych należy nawiązać do podziałów płaszczyzn, podziałów okiennych i proporcji wymiarów istniejących w bezpośrednim sąsiedztwie wartościowych budynków;**

3) w zakresie zieleni: minimalna powierzchnia zieleni w granicach działki: 40%;

4) w zakresie obsługi technicznej:

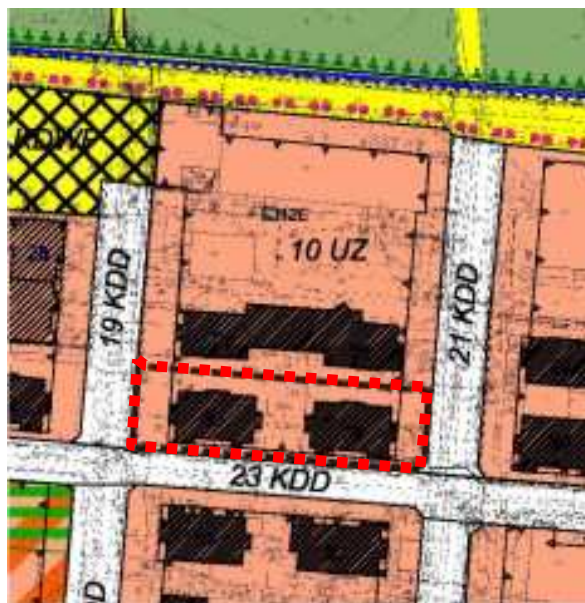
- a) dojazd i dojście z ulic oznaczonych na rysunku planu symbolami: 19KDD, 21KDD, 23KDD,
- b) dostęp z ciągu pieszego 14KDX, 3KDWP,
- c) ilość miejsc parkingowych zgodnie z zasadami podanymi w § 13 ust. 3,
- d) uzbrojenie z sieci w przyległych ulicach,
- e) zapewnienie dostępu do terenu 12E;

5) w zakresie podziałów nieruchomości: zakaz podziału;

6) warunki szczególne:

- a) obowiązek uwzględnienia warunków wynikających z położenia terenu w granicach stref:
 - strefy „B” pośredniej ochrony konserwatorskiej,
 - strefy ochronnej „A” uzdrowiska Kołobrzeg,
 - pasa ochronnego w strefie pasa nadbrzeżnego,
 - obszaru chronionego krajobrazu „Koszaliński Pas Nadmorski”,
 - obszaru górniczego „Kołobrzeg II” dla wód leczniczych,
 - terenu górniczego dla wód leczniczych i borowin,

- b) dla budynku zabytkowego chronionego planem, oznaczonego na rysunku planu numerem 33 ustala się:
- modernizacja łącznika do budynku położonego na terenie 12UZ,
 - zakaz rozbudowy i nadbudowy,
 - zachowanie oryginalnej stolarki lub wymiana na nową w formie historycznej,
 - dopuszczalne docieplenie od zewnątrz,
 - nakaz stosowania stolarki w formie historycznej,
 - nakaz przywrócenia detalu,
- c) dla budynku zabytkowego chronionego planem, oznaczonego na rysunku planu numerem 38 ustala się:
- zakaz nadbudowy i rozbudowy,
 - nakaz zachowania bryły i geometrii dachu,
 - zakaz ocieplenia od zewnątrz,
 - nakaz zachowania istniejącego historycznego detalu,
 - odtworzenie ubytków detalu na podstawie historycznych wzorów,
 - nakaz stosowania stolarki w formie historycznej.



fragment rysunku planu miejscowego

..... granice terenu objętego proponowaną zmianą planu miejscowego

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

Działka nr 86 w obr. 4 jest własnością Skarbu Państwa w użytkowaniu wieczystym osoby fizycznej - Wnioskodawcy zmiany planu, zabudowanej budynkami po byłym Uzdrowisku Słoneczko.



obecne zagospodarowanie terenu objętego proponowaną zmianą planu miejscowego

..... granice terenu objętego proponowaną zmianą planu miejscowego

4. Zasadność przystąpienia do sporządzenia zmiany planu:

Przystąpienie do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki nr 86 w obr. 4 przy ul. T. Rafińskiego wynika ze złożonego wniosku o zmianę planu przez użytkownika wieczystego gruntu i właściciela budynków posadowionych na nim. Wniosek obejmuje prośbę o sformułowanie funkcji terenu jako usługi lecznictwa uzdrowiskowego, hotelowego lub pensjonatowego, zwiększenie powierzchni zabudowy z 40% do 50% i dopuszczenie możliwości rozbudowy istniejących obiektów poprzez połączenie ich nową kubaturą, zniesienie ochrony konserwatorskiej jednego z budynków oznaczonego nr porządkowym 8, który ze względu na wielokrotne powojenne przebudowy utracił większość walorów wskazanych do ochrony.

Teren działki oznaczono na rysunku ww. planu miejscowego symbolem 10UZ - 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 urządzeń lecznictwa uzdrowiskowego, restauracji, kawiarni. W planie wskazano maksymalną powierzchnię zabudowy działki 40% ale zakazano nadbudowy i rozbudowy istniejących obiektów, które stanowią obecnie 35% zabudowy działki. Wskazano je, jako wpisane do wojewódzkiej ewidencji zabytków, do ochrony planem poprzez szereg obostrzeń, które obecnie nie mają już racji bytu z uwagi na wielokrotne przebudowy i bezpowrotną utratę walorów objętych ochroną, z uwagi na brak dokumentacji niemożliwą do odtworzenia.

Po przeprowadzonej wstępnej rozmowie z Miejskim Konserwatorem Zabytków co do zasadności i możliwości przeprowadzenia zmian zapisów planu odnoszących się do ochrony zabytkowych budynków, w zakresie jaki interesuje Wnioskodawcę, stwierdzono możliwości.

Dokonując analizy zasadności przystąpienia do sporządzenia zmiany planu stwierdzono, że na wskazanym obszarze dokonanie wnioskowanej zmiany planu miejscowego ma szanse na pozytywne rozstrzygnięcie. Zakres wnioskowanych zmian nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Kołobrzeg.

Uznano, że sporządzenie zmiany planu jest zasadne a przewidywane rozwiązania będą uwzględniały prawa użytkownika wieczystego terenu i właściciela obiektów do wykorzystania swojego terenu zgodnie z zamierzeniami.

5. Przewidywane rozwiązania:

Przewiduje się wykonanie projektu planu zawierającego ustalenia w części graficznej i tekstowej, które byłyby spójne z zapisami studium, uwzględniały prawa Wnioskodawcy zmiany planu.

Stopień zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami studium:

Na obszarze miasta Kołobrzeg obowiązuje Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Kołobrzeg przyjęte uchwałą Rady Miasta Kołobrzeg Nr XXXIV/466/13 z dnia 12 czerwca 2013 r. Niniejsza analiza ocenia stopień zgodności ze studium.

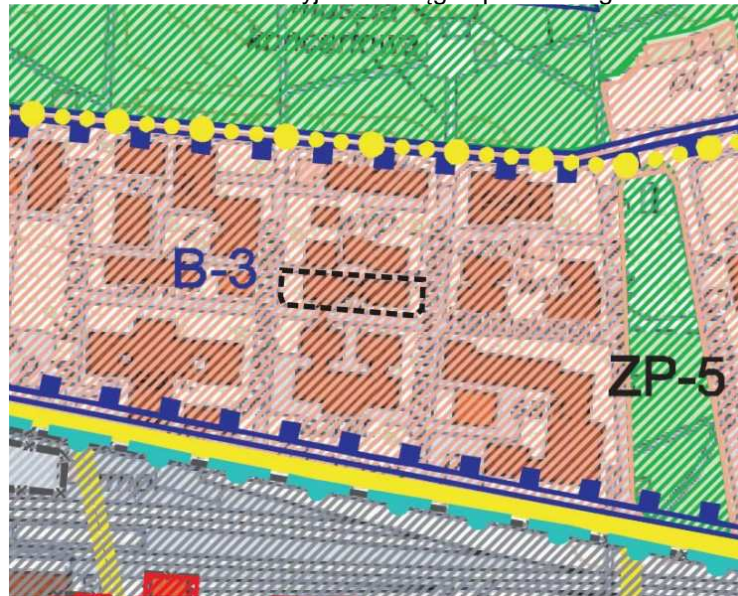
Teren objęty sporządzeniem zmiany planu znajduje się na terenie oznaczonym w studium symbolem **UW-4**. W założeniach ogólnych studium przewiduje dla terenów **UW** o przewadze funkcji uzdrowiskowej z dopuszczeniem funkcji hotelowej oraz możliwością uzupełnienia terenu o inne funkcje towarzyszące zgodnie z wymogami strefy A ochrony uzdrowiskowej:

- 1) wysokość zabudowy: ograniczenie wysokości nowoprojektowanych budynków do 20 m n.p.t.;
- 2) parcelacja: minimalna wielkość nowo wydzielonych działek 2000 m². 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;
- 3) 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;
- 4) parkowanie: zgodnie z polityką parkingową studium.

W kierunkach rozwoju dla terenu elementarnego **UW-4** studium przewiduje:

- 1) teren istniejącej zabudowy uzdrowskiej i usługowej w tym usług oświaty;
- 2) teren UW-4 można uzupełnić o następujące preferowane funkcje:
 - uzdrowską,
 - hotelową,
 - konferencyjną,
 - gastronomiczną na potrzeby w/w funkcji.

Należy dążyć do zachowania i uatrakcyjniania ciągu spacerowego w ul. Rodziewiczówny.



Fragment zał. nr 3 do studium – kierunki zagospodarowania przestrzennego

..... granica terenu objętego proponowaną zmianą planu miejscowego

Przyjęte ustalenia studium przywołane powyżej determinują przyszłe ustalenia planu miejscowego. Projektowana zmiana planu nie będzie naruszała ustaleń studium.

Teren nie wymaga zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze nieleśne, o której mowa w art. 7 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (tj. Dz. U. z 2013 r., poz. 1205 z późn. zm.). Nie jest również objęty obowiązkiem sporządzenia planu miejscowego w skutek przepisów odrębnych.

6. Wnioski:

1. W wyniku przeprowadzonej analizy stwierdza się, iż sporządzenie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obszaru miasta Kołobrzeg dla wyżej wskazanego terenu tj. dla działki nr 86 w obrębie 4 przy ul. T. Rafińskiego jest uzasadnione. Plan miejscowy powinien nie naruszać ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Kołobrzeg wobec czego wnioskuję się o podjęcie uchwały w sprawie przystąpienia do sporządzenia przedmiotowej zmiany.
2. Plan miejscowy należy wykonać na mapie w skali 1:1000. Z uwagi na niewielki obszar objęty opracowaniem dopuszcza się również stosowanie mapy w skali 1:500.
3. Ustala się standardowy zakres prac planistycznych zgodny z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym i rozporządzeniem do niej.