

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. T. Rafińskiego**

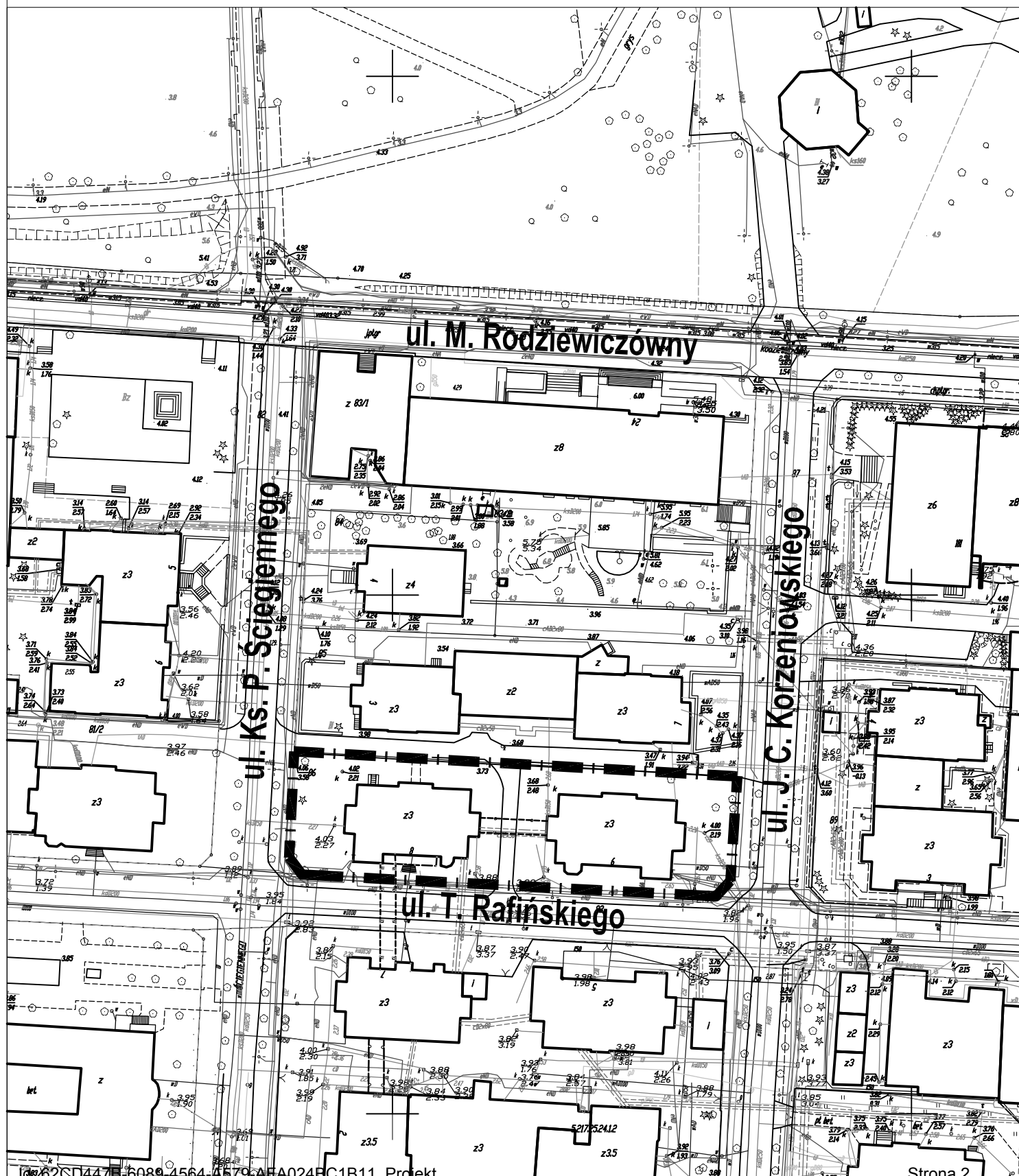
Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tj. Dz. U. z 2013 r., poz. 594 z późn. zm.) oraz art. 14 ust. 1 i 2 w związku z art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2012 r., poz. 647 z późn. zm.) **uchwala 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. T. Rafińskiego.

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

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

§ 4. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.



Uzasadnienie

Od 9 czerwca 2008 r. dla części obszaru miasta Kołobrzeg obejmującego m.in. działkę nr 86 w obr. 4 przy ul. T. Rafińskiego obowiązuje przyjęty uchwałą Nr XVIII/242/08 Rady Miasta Kołobrzeg z dnia 18 lutego 2008 r. miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Uzdrowisko Wschód. Działkę oznaczono na rysunku ww. planu miejscowego symbolem 10UZ - usługi 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 m.in. wskazano maksymalną powierzchnię zabudowy działki 40% ale zakazano nadbudowy i rozbudowy istniejących obiektów, które stanowią obecnie 35% zabudowy działki. Obiekty te wskazano, 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.

Nowy (od czerwca br.) użytkownik wieczysty terenu i właściciel budynków na nim zlokalizowanych złożył wniosek o dokonanie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obszaru miasta Kołobrzeg - Uzdrowisko Wschód. 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.

W Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Kołobrzeg, przyjętym Uchwałą Nr XXXIV/466/13 Rady Miasta Kołobrzeg w dniu 12 czerwca 2013 r., teren oznaczono symbolem UW-4 tereny istniejącej zabudowy uzdrowiskowej i usługowej w tym usług oświaty. Ogólnie 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.

Przystąpienie do podjęcia niniejszej uchwały zgodnie 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.) 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 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. Projekt uchwały w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obszaru miasta Kołobrzeg – Uzdrowisko Wschód dla terenu położonego przy ul. T. Rafińskiego, otworzy zainteresowanemu formalną drogę negocjacji ze służbami ochrony zabytków w celu wypracowania satysfakcjonującego obie strony kompromisu usankcjonowanego prawnie.

We wspomnianej powyżej analizie wykazano, że przystąpienie do sporządzenia zmiany planu miejscowego dla terenu wskazanego w załączniku graficznym do uchwały ma szanse na szybkie i pozytywne rozstrzygnięcie. Przewidywane rozwiązania nie naruszają ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Kołobrzeg.

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

Ocena

1. Cel wprowadzenia:

Niniejsza uchwała ma na celu opracowanie zmiany planu miejscowego, która będzie uwzględniała zamierzenia użytkownika wieczystego terenu działki nr 86 w obr. 4 przy ul. T. Rafińskiego oraz właściciela budynków tam znajdujących się.

2. Zakres regulacji:

Niniejsza uchwała dotyczy opisanego w uchwale terenu oznaczonego na załączniku graficznym do uchwały tj. działki nr 86 w obr. 4 przy ul. T. Rafińskiego.

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 wnosić 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. Wnioskodawcy pozwoli na realizację planowanych przedsięwzięć.