

**Projekt**

**UCHWAŁA NR .....  
RADY MIASTA KOŁOBRZEG**

z dnia ..... 2020 r.

**w sprawie przystąpienia do sporządzania zmiany  
Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego  
miasta Kołobrzeg dla terenu działki nr 46 w obrębie 5 przy ul. T. Kościuszki**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2019 r., poz. 506 z późn. zm.) oraz art. 9 ust. 1, w związku z art. 27, ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2020 r., poz. 293) **Rada Miasta Kołobrzeg uchwala, co następuje:**

**§ 1.** Przystępuje się do sporządzania zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Kołobrzeg, przyjętego Uchwałą Nr XXXIV/466/13 Rady Miasta Kołobrzeg z dnia 12 czerwca 2013 r. i zmienionego Uchwałą Nr XLI/631/18 Rady Miasta Kołobrzeg z dnia 27 marca 2018 r., dla terenu działki nr 46 w obrębie 5 przy ul. T. Kościuszki.

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

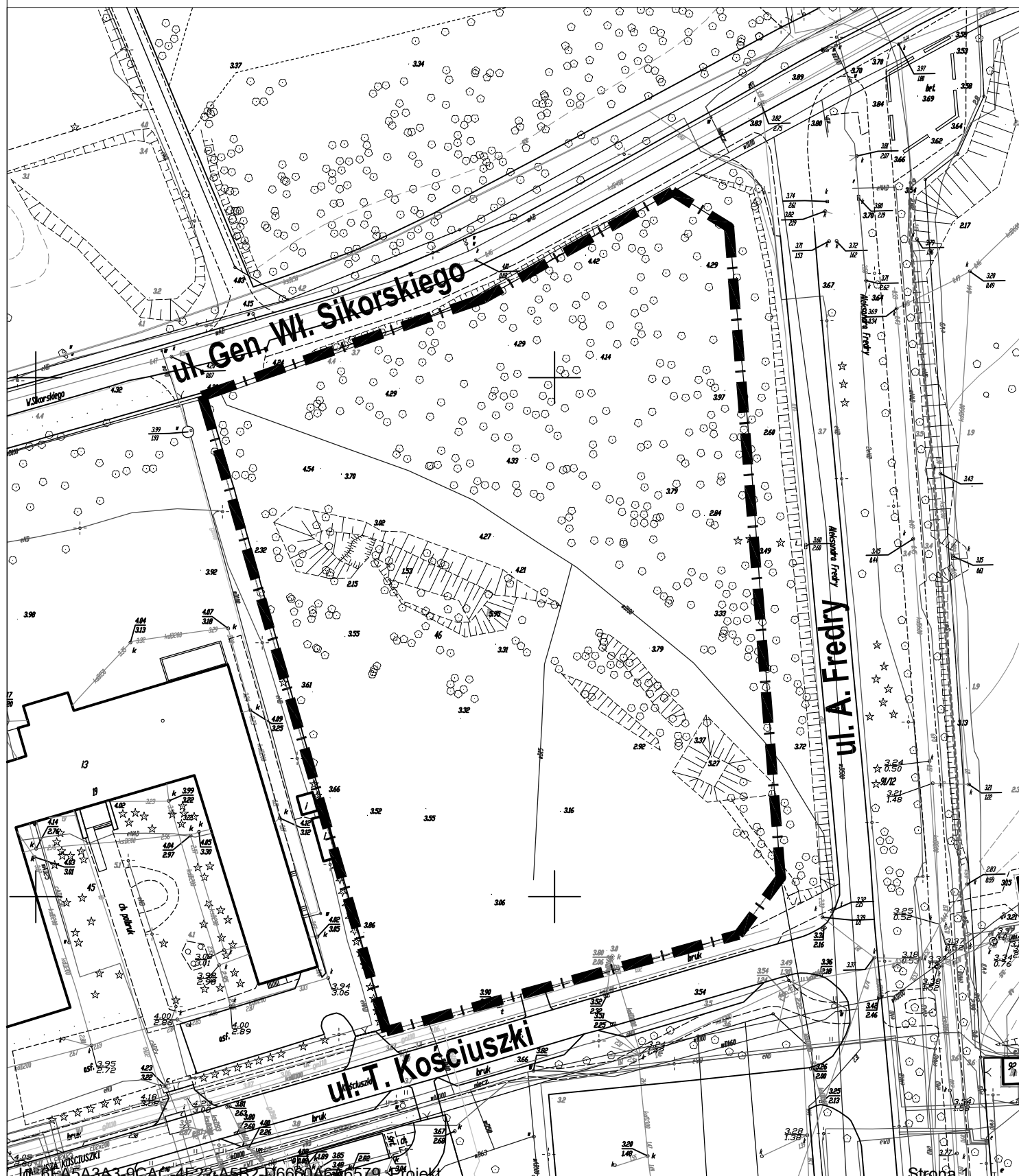
**§ 3.** Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Kołobrzeg.

**§ 4.** Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

skala 1:1000



granica obszaru objętego zmianą



## Uzasadnienie

W celu określenia polityki przestrzennej gminy, w tym lokalnych zasad zagospodarowania przestrzennego, rada gminy, zgodnie z art. 9 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, podejmuje uchwałę o przystąpieniu do sporządzania studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy. Miasto Kołobrzeg posiada Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego przyjęte Uchwałą Nr XXXIV/466/13 z dnia 12 czerwca 2013 r. i zmienione Uchwałą Nr XLI/631/18 z dnia 27 marca 2018 r. Zgodnie z art. 27 ww. ustawy zmiana studium następuje w takim trybie w jakim jest ono uchwalone.

Przystąpienie do sporządzenia zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Kołobrzeg, przyjętego Uchwałą Nr XXXIV/466/13 Rady Miasta Kołobrzeg z dnia 12 czerwca 2013 r. i zmienionego Uchwałą Nr XLI/631/18 Rady Miasta Kołobrzeg z dnia 27 marca 2018 r., dla działki nr 46 w obrębie 5 przy ul. T. Kościuszki, spowodowane jest oczekiwaniami, potrzebami i zamierzeniami właściciela terenu TMM INVESTMENT TRUST Sp. z o.o. wyrażonymi we wniosku z 10 października 2019 r. o dokonanie zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Kołobrzeg w ww. zakresie.

Wnioskodawca w czerwcu 2014 r. zakupił od GMK-g nieruchomość objętą obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego części obszaru miasta Kołobrzeg - Uzdrowisko Wschód, zgodnie z którym została ona przeznaczona pod zabudowę usługową z funkcją podstawową: usługi służące obsłudze pacjenta i turysty, w szczególności kultury i sztuki, wspomagające funkcje sanatoriów, szpitali uzdrowiskowych, zakładów przyrodoleczniczych oraz funkcją uzupełniającą usługi leczenia uzdrowiskowego, gdzie w zakresie zabudowy wskazano lokalizację Pałacu Zdrojowego ze skwerem kuracyjnym jako wielofunkcyjnego obiektu usługowego o szerokim programie terapeutyczno-kulturalnym z dopuszczeniem miejsc noclegowych na 20% powierzchni całkowitej obiektu oraz ustalono maksymalną powierzchnię zabudowy na działce 25% a na rysunku planu wyznaczono nieprzekraczalne linie zabudowy.

Działka ma powierzchnię 1,2355 ha. Zatem zgodnie z treścią planu można by ją maksymalnie zabudować na pow. 3089 m<sup>2</sup>. Jednakże nieprzekraczalne linie zabudowy wskazują obszar o pow. ok. 1978,5 m<sup>2</sup>. Zatem różnica pomiędzy wyznaczoną w tekście maksymalną powierzchnią zabudowy a tą wyznaczoną nieprzekraczalną linią zabudowy na rysunku planu wynosi ok. 1110,5 m<sup>2</sup>.

Wnioskodawca oczekuje doprowadzenia do zgodności pomiędzy tekstem planu a jego rysunkiem tj. aby na rysunku planu zostały określone linie zabudowy umożliwiające maksymalne skonsumowanie dopuszczonego w tekście planu wskaźnika powierzchni zabudowy, tj. zabudowę o pow. do 3089 m<sup>2</sup>. Aby móc tego dokonać należy wpierw zmienić studium, gdyż zgodnie z brzmieniem ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym plan miejscowy nie może naruszać ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego a studium nakreśliło dla przedmiotowej działki kierunek zagospodarowania ZP-18 teren zieleni parkowej urządzonej. Zatem Wnioskodawca wnosi o zmianę studium poprzez zmianę przeznaczenia terenu działki nr 46 w obrębie 5 przy ul. T. Kościuszki z ZP-18 na UW – tereny o przewadze funkcji uzdrowiskowej z dopuszczeniem funkcji noclegowej; jako teren projektowanej zabudowy uzdrowiskowej i hotelowej z możliwością uzupełnienia terenu o następujące preferowane funkcje: uzdrowiskową, hotelową, konferencyjną, gastronomiczną na potrzeby ww. funkcji, gdzie należy dążyć do zachowania charakteru enklawy uzdrowiskowej otoczonej zielenią oraz do zachowania wartościowej zieleni wysokiej; wysokości zabudowy nowoprojektowanych budynków do 20 m nad poziomem terenu z dopuszczeniem lokalizacji pojedynczej dominanty o wysokości 30 m nad poziomem terenu.

Należy zaznaczyć, że ustalenie kierunku UW dla działki nr 46 w obrębie 5 było ujęte w projekcie nowego przedkładanego do uchwalenia w 2013 r. studium, jednakże Rada Miasta Kołobrzeg uchwalając nowe studium w czerwcu 2013 r. dokonała zmiany kierunku przeznaczenia działki na ZP.

Należy również zaznaczyć, iż jest to już drugi wniosek Spółki o zmianę Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Kołobrzeg dla terenu działki nr 46 w obrębie 5 przy ul. T. Kościuszki. Na wniosek TMM INVESTMENT TRUST Sp. z o.o. z Warszawy z dnia 1 grudnia 2014 r. Rada Miasta Kołobrzeg podjęła Uchwałę Nr XIII/135/15 z dnia 20 października 2015 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Kołobrzeg dla terenu działki nr 46 w obrębie 5 przy ul. T. Kościuszki. Prezydent sporządził projekt zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Kołobrzeg dla terenu działki nr 46 w obrębie 5 przy ul. T. Kościuszki oraz prognozę oddziaływania tej zmiany na środowisko i przeprowadził całą procedurę planistyczną uchwalania zmiany studium. Powyższy projekt uchwały w sprawie zmiany studium został przedłożony Radzie Miasta Kołobrzeg do uchwalenia na sesji dnia 27 marca 2018 r., w trakcie której rada zdjęła projekt dokumentu z porządku obrad. Następnie projekt zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Kołobrzeg został ponownie przedłożony do uchwalenia Radzie Miasta Kołobrzeg na sesji dnia 17 maja 2018 r. Z uwagi na fakt, że w trakcie trwania majowej sesji Rada Miasta Kołobrzeg podjęła jako pierwszą w kolejności porządku obrad Uchwałę Nr XLII/632/18 uchylającą Uchwałę Nr XIII/135/15 z dnia 20 października 2015 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Kołobrzeg dla terenu działki nr 46 w obrębie 5 przy ul. T. Kościuszki, ww. projekt zmiany studium stał się bezprzedmiotowy i rada zdjęła go z porządku obrad.

Wskutek powyższego TMM INVESTMENT TRUST Sp. z o.o. z Warszawy, po bezskutecznym wezwaniu Rady Miasta Kołobrzeg do usunięcia naruszenia prawa poprzez uchylenie lub zmianę mpzp części obszaru miasta Kołobrzeg - Uzdrowisko Wschód wniosła do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Szczecinie skargę na Uchwałę Nr XVIII/242/08 Rady Miasta Kołobrzeg z dnia 18 lutego 2008 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obszaru miasta Kołobrzeg - Uzdrowisko Wschód.

WSA w Szczecinie wyrokiem Sygn. akt II SA/Sz 1025/18 z dnia 12 grudnia 2018 r. stwierdził nieważność zaskarżonej Uchwały Nr XVIII/242/08 z dnia 18 lutego 2008 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obszaru miasta Kołobrzeg - Uzdrowisko Wschód w części obejmującej § 2 pkt 29, § 20 ust. 20 oraz załącznik nr 1 do ww. uchwały w części oznaczonej symbolem 20U.

Od ww. wyroku Rada Miasta Kołobrzeg złożyła 18 lutego 2019 r. skargę kasacyjną do Naczelnego Sądu Administracyjnego w Warszawie. Do dnia dzisiejszego nie wyznaczono terminu rozprawy. Zatem wyrok WSA w Szczecinie nie jest prawomocny i dla terenu działki nr 46 położonej w obrębie 5 przy ul. T. Kościuszki nadal obowiązuje mpzp części obszaru miasta Kołobrzeg - Uzdrowisko Wschód.

Niezależnie od powyższego, wniosek TMM INVESTMENT TRUST Sp. z o.o. z Warszawy o dokonanie zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Kołobrzeg dla terenu działki nr 46 w obrębie 5 przy ul. T. Kościuszki, zasługuje na uwzględnienie w zakresie zmiany przeznaczenia terenu ZP-18 na UW - tereny o przewadze funkcji uzdrowiskowej z dopuszczeniem funkcji noclegowej i określenie kierunków jego zagospodarowania analogicznie jak dla terenów UW w sąsiedztwie, umożliwiającej w następstwie przeprowadzenia zmiany mpzp części obszaru miasta Kołobrzeg - Uzdrowisko Wschód w zakresie przebiegu nieprzekraczalnych linii zabudowy adekwatnych do ustalonego maksymalnego wskaźnika powierzchni zabudowy terenu.

## **Ocena**

### **1. Cel wprowadzenia:**

Niniejsza uchwała ma na celu dokonanie zmiany zapisów tekstu oraz rysunku obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Kołobrzeg, przyjętego Uchwałą Nr XXXIV/466/13 Rady Miasta Kołobrzeg z dnia 12 czerwca 2013 r. i zmienionego Uchwałą Nr XLI/631/18 Rady Miasta Kołobrzeg z dnia 27 marca 2018 r., pozwalających w następstwie na sporządzenie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obszaru miasta Kołobrzeg - Uzdrowisko Wschód umożliwiającej TMM INVESTMENT TRUST Sp. z o.o. realizację inwestycji na działce nr 46 w obrębie 5 przy ul. T. Kościuszki zgodnie z warunkami zakupu nieruchomości.

### **2. Zakres regulacji:**

Niniejsza uchwała dotyczy terenu określonego w tekście uchwały i na załączniku graficznym do niej. Zmiany obejmować będą zarówno tekst Studium jak i jego rysunek zatytułowany "Kierunki zagospodarowania przestrzennego" w zakresie wskazanym w uzasadnieniu do uchwały.

### **3. Konsultacje społeczne:**

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, w toku przeprowadzonej procedury będzie mógł wносить wnioski i uwagi do tworzonych dokumentów - projektu zmiany studium i prognozy oddziaływania na środowisko w odpowiednim czasie przewidzianym przepisami prawa.

### **4. Skutki:**

Niniejsza uchwała skutkować będzie podjęciem przez Wydział Urbanistyki i Architektury pracy nad sporządzaniem zmiany studium i przeprowadzeniem procedury wynikającej z ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.