
Uzasadnienie
do uchwały Nr/...../09
Rady Miasta Kołobrzeg
z dnia 2009 r.

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

W planie tym dla terenu działki nr 43 obręb 5 zlokalizowanej przy ul. Kołłątaja, 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. Kołłątaja i T. Kościuszki w Kołobrzegu wystąpili z wnioskiem o dokonanie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu obejmującego ich nieruchomość – działkę nr 43 obręb 5. Ustalenia obowiązującego planu miejscowego stanowią przeszkodę w inwestowaniu i w racjonalnym zagospodarowaniu nieruchomości, na której 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, ze względu na ograniczoną bazę zabiegową, obiekt jest czynny tylko przez 6 miesięcy w roku (od maja do października).

Dla planowanego przedsięwzięcia polegającego na budowie basenu rehabilitacyjnego, Prezydent Miasta Kołobrzeg wydał decyzję o warunkach zabudowy znak UA.II.7331-258/07 z dnia 18 marca 2008 r. Inwestor wykonał odpowiednią dokumentację projektową, jednakże nie zdażył uzyskać pozwolenia na budowę przed wejściem w życie planu miejscowego. Wobec niezgodności decyzji o warunkach zabudowy z ustaleniami uchwalonego planu w zakresie wskaźnika zabudowy, 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. W świetle obowiązującego planu realizacja przedsięwzięcia okazała się niemożliwa.

Zmiana planu miejscowego pozwoli właścicielom na dokończenie rozbudowy bazy zabiegowej (budowa basenu rehabilitacyjnego). Powiększona baza zabiegowa pozwoli na zawarcie umowy z NFOZ i ZUS oraz uzyskanie przez ośrodek statusu sanatorium uzdrowskiego.

Prezydent Miasta uznał za zasadny wniosek o dokonanie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu obejmującego działkę nr 43 i skierował do Rady Miasta projekt uchwały o przystąpieniu 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.

Rada Miasta Kołobrzeg podjęła uchwałę Nr XXXII/448/09 z dnia 15 kwietnia 2009 r. o przystąpieniu 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.

Projekt planu przeszedł, zgodnie z art. 17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, procedurę planistyczną. W szczególności uzyskał pozytywne uzgodnienia i opinie organów, o których mowa w art. 17 pkt 6-7 ustawy, w tym Ministra Zdrowia w zakresie zagospodarowania obszarów ochrony uzdrowskiej.

Projekt 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 jest zgodny z obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Kołobrzeg.

Projekt 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 poddany został strategicznej ocenie oddziaływania na środowisko zgodnie z przepisami Działu IV ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. Nr 199, poz. 1227 z późn. zm.).

Ocena

1. Cel wprowadzenia:

Niniejsza uchwała ma na celu zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego umożliwiającą Zainteresowanym realizację zamierzenia polegającego na budowie basenu rehabilitacyjnego, a w następstwie umożliwienie Zainteresowanym zawarcia umów z NFOZ 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 działła Ośrodek Wypoczynkowo-Rehabilitacyjny „Wistom”.

3. Konsultacje społeczne:

Projekt 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 zgodnie z przepisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko przeszedł procedurę „konsultacji społecznych”.

Prezydent Miasta ogłosił w Głosie Koszalińskim z dnia 16-17 maja 2009 r. oraz obwieścił na tablicy ogłoszeń Urzędu Miasta Kołobrzeg o przystąpieniu do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i możliwości składania wniosków.

Prezydent Miasta ogłosił w Głosie Koszalińskim z dnia 29 października 2009 r. oraz obwieścił na tablicy ogłoszeń Urzędu Miasta Kołobrzeg o wyłożeniu do publicznego wglądu projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, terminie dyskusji publicznej i możliwości wnoszenia uwag.

20 listopada 2009 r. odbyła się w Urzędzie Miasta Kołobrzeg dyskusja publiczna.

W trakcie procedury nie wpłynęły żadne wnioski ani uwagi.

4. Skutki:

Przyjęcie niniejszej uchwały pozwoli na rozwój bazy sanatoryjnej Uzdrowiska Kołobrzeg, co wpłynie na polepszenie wizerunku uzdrowiska, wzrost zatrudnienia, zwiększenie atrakcyjności oferty uzdrowiskowej a także wzrost wpływów do budżetu miasta z tytułu podatku od nieruchomości.