

Kołobrzeg, dnia 20.07.2021 r.

Jacek Woźniak  
Radny Rady Miasta Kołobrzeg

URZĄD MIASTA KOŁOBRZEG  
BIURO RADY MIASTA

PREZYDENT MIASTA KOŁOBRZEG

walutyjco  
dnia 20.07.2021r.  
nr sprawy BRN.0003.145.2021.11  
termin 03.08.2021r.

## ZAPYTANIE Radnego Rady Miasta Kołobrzeg

Zgodnie z art. 24 ust. 3 i 6 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2020 r. poz. 713 z późn. zm.) składam zapytanie w sprawie:

W dniu 18 lutego 2008 r. Rada Miasta Kołobrzeg przyjęła miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Uzdrowisko Wschód (Uchwała Nr XVIII/242/08). Z perspektywy kolejnych lat można wyciągnąć wnioski, że nie był to dokument idealny, zawierający sporo błędów i zapisów wzajemnie się wykluczających, czy dających szeroki obszar do interpretowania. Takim przykładem jest niekończąca się historia z inwestycją p.n. Pałac Zdrojowy i stwierdzenie przez sąd nieważności części zapisów m.p.z.p.

W par. 22 ww. uchwały określono funkcję 1MN dla części działek w kwartale ul. Kopernika, Sikorskiego, Chopina. W zapisach określono:

1) w zakresie funkcji:

- a) funkcja podstawowa: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
- b) funkcja uzupełniająca: usługi turystyczne, usługi lecznictwa uzdrowiskowego; dopuszcza się pozostawienie istniejących usług handlu;

2) w zakresie zabudowy:

- a) adaptacja istniejących budynków mieszkalnych z możliwością ich przekształcenia na budynki pensjonatowe,
- b) zabudowa wolnostojąca, willowa,
- c) maksymalna powierzchnia zabudowy na działce 30%,
- d) maksymalna wysokość zabudowy: 3 kondygnacje nadziemne, w tym poddasze, lecz nie wyżej niż 12,0 m do najwyższej położonej krawędzi dachu,
- e) dachy dwuspadowe lub czterospadowe - kąt nachylenia połaci dachowych od 35° do 45°,
- f) budynek sytuowany kalenicą równoległą do ulicy,
- g) obowiązek nawiązania zewnętrzną architekturą projektowanych obiektów do istniejących w bezpośrednim sąsiedztwie zabytkowych budynków - pod względem podziałów płaszczyzn, podziałów okiennych i proporcji wymiarów;

3) w zakresie zieleni:

- a) minimalna powierzchnia zieleni w granicach działki 60%,
- b) obowiązek zachowania istniejącej zieleni.

Jedną z nieruchomości objętej obszarem elementarnym 1MN jest działka nr 128, na której posadowiony jest Ośrodek Bursztyn.

Z informacji, które posiadam wynika, że obiekt ten został wzniesiony w latach 2006-2007, na podstawie m.in. decyzji o warunkach zabudowy wydanych przez Prezydenta Miasta Kołobrzeg. Powierzchnia zabudowy obiektu dziś wynosi 37%, a wysokość to 4 kondygnacje nadziemne i 15-16 m wysokości. Stoi to w sprzeczności z parametrami obecnie obowiązującego m.p.z.p.

W związku z powyższym, proszę o odpowiedź na następujące pytania:

- Czy właściciel dz. nr 128 może mieć kłopoty w uzyskaniu decyzji pozwolenia na budowę, zamierzenia polegającego na przebudowie obiektu, z zachowaniem istniejących parametrów?

- Czy można spodziewać się, że właściciel nieruchomości, który związany jest obecnie obowiązującym planem miejscowym, będzie mógł, podobnie jak inwestor Pałacu Zdrojowego, ubiegać się przed sądem o stwierdzenie nieważności zapisów planu miejscowego i odszkodowania od Gminy Miasto Kołobrzeg, że na etapie planistycznym nie uwzględniono istniejącego obiektu i jego parametrów?

- Czy ponowi Pani próbę zainicjowania zmian w m.p.z.p.?

Z poważaniem,

Jacek Woźniak  
Radny Rady Miasta Kołobrzeg