

Kom. Budow.  
Kom. Wzrostek i Stwier  
11.12.2019

Kom. Stawny, Hrabko i Kozłowski  
17.12.2019

648/19

10.12.2019  
C

W imieniu mieszkańców ul. Jedności Narodowej  
(lista w załączeniu)

Kołobrzeg, 05.12.2019 2019 r.

17/1/BOU 30887/1/19  
06.12.19  
2019-12-06  
liczba zał. 1 podpis

URZĄD MIASTA KOŁOBRZEG  
Biuro Prezydenta Miasta  
wpłynęło dnia 06.12.2019  
znak BPN 152.12.2019.VI  
termin

Prezydent Miasta Kołobrzeg  
Anna Mieczkowska  
Urząd Miasta Kołobrzeg  
ul. Ratuszowa 13, 78-100 Kołobrzeg

Rada Miasta Kołobrzeg  
Biuro Rady Miasta  
ul. Ratuszowa 12, 78-100 Kołobrzeg

Szanowni Państwo,

Zwracamy się z prośbą o rozpoczęcie procedury planistycznej umożliwiającej dokonanie zmiany zapisów Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz ustaleń Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Nr 8 - Uzdrawisko Zachód” dla terenów położonych wzdłuż ulicy Jedności Narodowej, na odcinku od ul. Wylotowej do ul. Wiosennej.

W obecnie obowiązującym planie miejscowym dla ww. terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem 6U plan miejscowy ustala przeznaczenie - tereny zabudowy usługowej nieuciążliwej. Zgodnie z definicją określoną w planie, poprzez zabudowę usługową nieuciążliwą należy rozumieć budynki użyteczności publicznej, zamieszkania zbiorowego oraz drobnej wytwórczości, rzemiosła i handlu, z wyjątkiem przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko.

Zgodnie z przepisami odrębnymi, obiektami zamieszkania zbiorowego są m. in.: hotele, motele, pensjonaty, domy wypoczynkowe, domy wycieczkowe, zaś do budynków użyteczności publicznej należą m. in. budynki przeznaczone na potrzeby kultury, handlu, gastronomii, turystyki, sportu.

Można zatem powiedzieć, iż definicja usług dopuszczonych na terenie 6U jest szeroka i zaspokaja potrzeby obsługi tej części miasta, skoncentrowanej na funkcji turystycznej. Plan miejscowy ustala również dla tego terenu parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów, w tym m. in. : maksymalną wysokość obiektów budowlanych: 12 m. Tymczasem działki położone wzdłuż ulicy Jedności Narodowej, na odcinku od ul. Wylotowej do ul. Wiosennej, są działkami zabudowanymi i były nimi zanim uchwalono aktualnie obowiązujący plan miejscowy. Zgodnie z planem wysokość zabudowy może osiągać nie więcej niż 12,0 m n. p. t. Zgodnie z definicją wysokości obiektu budowlanego wskazaną w planie, należy przez to rozumieć wysokość liczoną od istniejącego poziomu terenu przy najwyższej położonym punkcie usytuowanym na obrysie rzutu projektowanego

budynku do najwyższej położonego punktu pokrycia dachu, przy czym położenie najwyższego punktu pokrycia nie może przekroczyć rzędnej 20 m nad poziomem morza.

Tymczasem na dzień dzisiejszy budynki zlokalizowane przy ul. ul. Jedności Narodowej nr 50a – 51c osiągają wysokość od 15,0 m n. p. m., do 16,5 m n. p. m., tj. ok. 12,5-14 m n. p. t., czyli wysokość, jakiej dla nowej zabudowy nie dopuszcza miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego. W tym samym kwartale zabudowy (kwartał wydzielony ulicami Jedności Narodowej, Wylotową, Różaną oraz K. Arciszewskiego), na bezpośrednio graniczących z ww. nieruchomościami działkach znajdują się budynki wielorodzinne, osiągające wysokość zabudowy 15,5 m n. p. m. oraz 19,0 m n. p. m. (ok. 13,0 m n. p. t. oraz 16,5 m n. p. t.). Zgodnie z obowiązującym planem miejscowym, powinna tam była powstać zabudowa nie wyższa niż 13,0 m n. p. t., a zatem w tym obszarze również mamy sytuację, w której plan miejscowy nie respektuje istniejącej zabudowy. Dodatkowo, w 2013 r. uchwalone zostało studium zgodnie z którym na tym obszarze dopuszcza się jedynie zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, pomimo tego iż zabudowa wielorodzinna już istniała, a na mocy obowiązującego od 2011 r. planu miejscowego były realizowane kolejne budynki w zabudowie wielorodzinnej. Zatem dokument studium nie tylko nie respektował istniejącej zabudowy, ale i obowiązującego w trakcie jego opracowywania i uchwalania prawa lokalnego, jakim był miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Nr 8 - Uzdrowisko Zachód”.

Na mocy § 8., w którym określa się ogólne zasady kształtowania zabudowy i sposobów zagospodarowania, w pkt 2 plan dopuszcza zachowanie istniejących parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów dla istniejącej, remontowanej i przebudowywanej zabudowy, o ile nie zmienia się jej sposobu użytkowania, ilości lokali mieszkalnych lub powierzchni usług.

Pomimo dopuszczenia zachowania ww. parametrów i wskaźników, plan nakłada duże ograniczenie co do sposobu wykorzystania przestrzeni przekraczających parametry określone w planie miejscowym – uniemożliwia to np. zagospodarowanie na cele mieszkalne poddasza, lub zamiany lokalu mieszkalnego np. na usługowy w budynku, który o lat istnieje, w przypadku kondygnacji znajdujących się powyżej linii 12,0 m n. p. t., co można uznać za obniżenie wartości nieruchomości (poprzez ograniczenie możliwości jej kształtowania) w wyniku uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Dla nieruchomości położonych wzdłuż ulicy Jedności Narodowej, na odcinku od ul. Wylotowej do ul. Wiosennej obowiązujące Studium, przyjęte Uchwałą Nr XXXIV/466/13 Rady Miasta Kołobrzeg z dnia 12 czerwca 2013 r., zmienione Uchwałą Nr XLI/631/18 Rady Miasta Kołobrzeg z dnia 27 marca 2018 r. ustala kierunek rozwoju: tereny o przewadze zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami towarzyszącymi. Obszar ten, oznaczony na mapie jako MN-2 to tereny istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz mieszkaniowo-usługowej i oświatowej, dla których istnieje możliwość uzupełnienia terenu o następujące preferowane funkcje: mieszkaniowa jednorodzinna, pensjonatowa, usługowa (na potrzeby lokalne), gastronomiczna, rekreacyjno – sportowa, usługowa – oświatowa i kulturowa, usługowa – administracyjna. Należy dążyć na tym terenie do uporządkowania przestrzeni oraz stopniowej eliminacji funkcji wyłącznie pensjonatowych na rzecz zabudowy jednorodzinnej. Maksymalna wysokość zabudowy to 12 m n.p.t., zaś maksymalna powierzchnia zabudowy dla zabudowy wolnostojącej 30%, dla zabudowy bliźniaczej 40%, dla zabudowy szeregowej 50%, dla zabudowy usługowej wolnostojącej oraz towarzyszącej zabudowy usługowej w ramach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej do 60%. Ustalone na ww. nieruchomościach w planie przeznaczenie – tereny zabudowy usługowej, wpisuje się w dopuszczalne w Studium preferowane funkcje, jednakże występuje tu kolejna rozbieżność w zakresie dopuszczonej powierzchni zabudowy,

co może być problematyczne w przypadku dokonywania ewentualnych zmian planu miejscowego. Dlatego też istotne jest, aby doprowadzić zapisy planu i zapisy studium do zgodności pomiędzy dwoma dokumentami oraz zgodności ze stanem istniejącym. Jednocześnie stworzyłoby to okazję do zweryfikowania ustaleń obu dokumentów w szerszym kontekście, z uwzględnieniem dynamicznych zmian rozwojowych jakie zachodzą w tej części miasta. Aktualnie jest prowadzona procedura planistyczna zmiany ww. planu, ale dla ul. Wiosennej (m. in. dla nieruchomości po drugiej stronie ulicy Jedności Narodowej, naprzeciwko terenów położonych wzdłuż ulicy Jedności Narodowej, na odcinku od ul. Wylotowej do ul. Wiosennej).

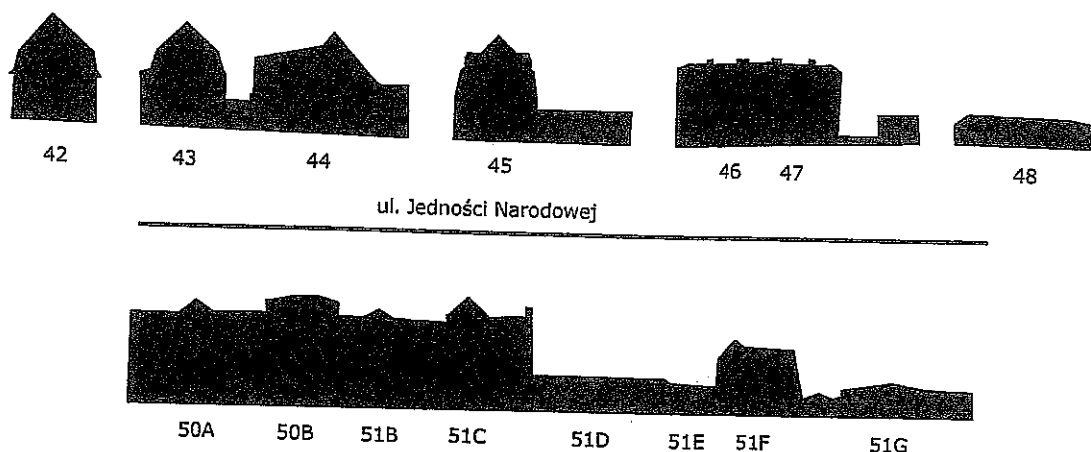
Zgodnie z zapisem studium „*należy dążyć na tym terenie do uporządkowania przestrzeni*”, co powinno być nadrzędnym celem nie tylko dla władz miasta, ale przede wszystkim dla mieszkańców, którzy na co dzień żyją i pracują w tej przestrzeni. W każdym z nas odzywa się mały, lokalny patriotyzm i chęć na to, aby przestrzeń wokół nas stanowiła wizytówkę miasta, wizytówkę nas samych.

Teren ten ma bardzo bogatą historię - pierwsza zabudowa willowa pomiędzy dzisiejszymi ulicami Wiosenną, Wylotową, a Jedności Narodowej widoczna jest na mapach z 1929 r. W tym czasie tereny sąsiednie były zabudowane w nikłym stopniu – w części zachodniej dominował rozległy park i cmentarz. Kolejne dokumenty planistyczne rozwijały wokół funkcje mieszkalne, wyznaczały główne ciągi komunikacyjne z towarzyszącymi usługami (ul. Jedności Narodowej). Mając na uwadze powyższe, obecne zagospodarowanie części północno-zachodniej stanowi uzupełnienie funkcji mieszkalnej, jaką rozpoczęto wprowadzać w 1929 r. Fakt, iż w kolejnych latach planowano na tym terenie zwiększać powierzchnię cmentarza może świadczyć o tym, iż nie spodziewano się rychłej zmiany funkcjonowania tej części miasta, pozostawiając główny ruch turystyczny w jego wschodniej części. A zatem cała część zachodnia, dziś coraz bardziej wiążąca się z funkcją usługową (przynajmniej w sezonie letnim), rozwija się na bazie przygotowanej pod pełnienie funkcji mieszkalnej. Widoczne jest to m. in. w zakresie braku wystarczającej infrastruktury turystycznej (parkingów, placów zabaw, zagospodarowanych parków nadmorskich i skwerów). Zabudowa powstała przy ul. Jedności Narodowej nr 50A, 50B, 51B-51G jest współczesna, niepowiązana z żadnym historycznym układem przestrzennym, który miałyby oddziaływać na jej ewentualne przekształcenia. Natomiast zgodnie z historycznymi mapami i planami miejscowymi, jest to lokalizacja przy głównych ciągach komunikacyjnych (na ich zakończeniu), w bezpośrednim sąsiedztwie cmentarza/ parku/ plaży, dla której preferowane było wykształcenie się usług kluczowych dla funkcjonowania tej części miasta, być może również dla obsługi terenów rekreacyjnych.

Lokalizacja ta posiada ogromny potencjał ze względu na sąsiedztwo Parku im. Jedności Narodowej i najpopularniejszych zejść i zjazdów na plażę zachodnią. Spośród 7 zejść i zjazdów na plażę zachodnią, najistotniejsze z punktu widzenia terenu opracowania są trzy zejścia i zjazdy w centralnej części plaży zachodniej. Ich układ i sposób rozprowadzania ruchu wskazują, iż głównym odbiornikiem ruchu plażowiczów jest ul. Jedności Narodowej, przy której znajdują się ww. działki. Rozwój przestrzenny zachodniej części miasta (inwestycje związane z zabudową wielorodzinną) przyczyni się do zwielokrotnienia ruchu na plaży zachodniej. To z kolei będzie wymagało zmian w zagospodarowaniu zejść na plażę, oraz dojść do nich – tak aby tworzyły funkcjonalną całość, były czytelne w krajobrazie miejskim.

Również rozpatrując ten fragment miasta z innej perspektywy – od strony ładu - niezależnie od tego, którędy dochodzi się do głównego wejścia do parku, a dalej na plażę, przechodzi się przez odcinek ul. Jedności Narodowej pomiędzy ul. Wiosenną a Wylotową. Potwierdza to wykształcenie się na tym odcinku różnorodnych usług (sprzedaż pamiątek, mała gastronomia, punkty związane z rozrywką), na które w sezonie jest duży popyt. To potwierdza jak dużą rolę pełni ww. obszar w budowaniu

potencjału i wizerunku części zachodniej miasta. Niestety, na dzień dzisiejszy sposób jego zagospodarowania jest niespójny, chaotyczny i nie uwzględnia zasad ładu przestrzennego. Teren o tak dużym potencjale rozwojowym powinien stać się wizytówką miasta, tymczasem nosi on znamiona wyczuwalnej sezonowości i pewnego braku pomysłu na zagospodarowanie tej przestrzeni. Ulica ta z jednej strony zabudowana jest zabudową willową, poprzęplataną tymczasowymi obiektami budowlanymi związanymi z małą gastronomią i drobnym handlem, z drugiej strony zaś wytworzyła się na części odcinka wysoka zabudowa pierzejowa, która od połowy ulicy nie ma swojej kontynuacji (rysunek poniżej).



Obszar ten na etapie tworzenia Gminnego Programu Rewitalizacji (GPR) został wskazany jako obszar zdegradowany, nie znalazł się jednak w granicach obszaru objętego działaniami rewitalizacyjnymi. Zgodnie z opracowaniem eksperckim P. M. Miedzińskiego do GPR, jedną z głównych przyczyn zakwalifikowania ww. terenu jako obszaru zdegradowanego było niedostosowanie rozwiązań urbanistycznych do zmian funkcjonalnych, oraz wyjątkowa koncentracja funkcji i dysfunkcji turystycznych na tym obszarze.

Dysfunkcje te związane są m. in. z brakiem odpowiedniej infrastruktury turystycznej dostosowanej do potrzeb funkcjonalno-przestrzennych tego obszaru. Dzielnica ta posiada zapotrzebowanie na usługi turystyki, w tym estetyczne lokalizacje punktów handlowych i gastronomicznych, wychodzące naprzeciw samowolnemu pojawianiu się budek, straganów, czy handlu obwoźnego. Wyznaczenie takich liniowych lokalizacji pojawiało się już w poprzednio obowiązujących dokumentach planistycznych (jak np. plany perspektywiczne opracowywane w latach 60-tych). Ze względu na dynamiczne zmiany funkcjonalne, należy pochylić się nad ich dokładną diagnozą i dostosowaniem w możliwym zakresie przestrzeni do wspierania obranego przez mieszkańców tej części miasta kierunku rozwoju. Zasadną drogą do uporządkowania takich przestrzeni jest zdefiniowanie potrzeb funkcjonalnych danej części osiedla i wytworzeniu rozwiązań przestrzennych, które by wsparły ich zaspokojenie.

Tymczasem ustalenia planu nie wspierają w tym zakresie mieszkańców i lokalnych przedsiębiorców. Realizacja ustaleń planu będzie prowadziła do dalszych dysproporcji funkcjonalno-krajobrazowych, czego przykładem jest m. in. brak możliwości kontynuacji zabudowy pierzowej o jednolitych parametrach dla terenów położonych wzdłuż ulicy Jedności Narodowej, na odcinku od ul. Wylotowej do ul. Wiosennej, albo niemożność zagospodarowania istniejących obiektów wg bieżących potrzeb (dotyczy zmiany użytkowania poddasza). Zatem jeszcze raz wnioskujemy o dokonanie zmiany

obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Nr 8 - Uzdrawisko Zachód” oraz studium tak, aby umożliwić właścicielom obiektów remonty i przebudowy bez nieuzasadnionych ograniczeń, co w przypadku podjęcia prac remontowych przez właścicieli ww. nieruchomości pozytywnie odbije się na jakości zagospodarowania tego odcinka ul. Jedności Narodowej zarówno w aspekcie wizualnym, jak i funkcjonalnym.

Dokument nie zawiera treści niezgodnych z przepisami o ochronie danych osobowych.

NACZELNIK  
WYDZIAŁU KADRY  
I ARCHIWIZACJI

ul. Piłsudskiego 10, 20-030 Szczecin

do publikacji w BiD  
Inspektor Ochrony Danych

*Krzysztof Mielnikiewicz*  
Krzysztof Mielnikiewicz