

**UCHWAŁA NR XXXVIII/361/2018
RADY GMINY KOŁOBRZEG**

z dnia 26 września 2018 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Kołobrzeg w części
obręb Grzybowo**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2018 r., poz. 994, 1000, 1349, 1432) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2017 r. poz. 1073, poz. 1566 z 2018 r. poz. 1496 i poz. 1544) Rada Gminy Kołobrzeg uchwala, co następuje:

**DZIAŁ I.
Przepisy wstępne**

§ 1. 1. Zgodnie z Uchwałą Rady Gminy Kołobrzeg Nr XXV/228/2017 z dnia 30 maja 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Kołobrzeg w części obręb Grzybowo, a także po stwierdzeniu, że ustalenia niniejszej uchwały nie naruszają ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kołobrzeg, przyjętego uchwałą Nr XV/92/2000 Rady Gminy Kołobrzeg z dnia 21 lipca 2000 r., zmienionego (ostatnia zmiana) - uchwałą Nr XXXIII/296/2018 Rady Gminy Kołobrzeg z dnia 16 lutego 2018 r. (tekst ujednolicony), uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Kołobrzeg w części obręb Grzybowo, na terenach oznaczonych w dotychczas obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego miejscowości Grzybowo (przyjętego Uchwałą Nr XXXVIII/215/2006 Rady Gminy Kołobrzeg z dnia 8 sierpnia 2006 r., Dz. Urz. Woj. Zach. z dnia 25.09.2006 r. Nr 99, poz. 1868) symbolami: D3a UH, UG i B40 UT.

2. Granice planu obejmują obszar o łącznej powierzchni około 2207m², który został przedstawiony na załączniku graficznym nr 1a-1b.

3. Integralnymi częściami uchwały są:

- 1) załącznik graficzny w skali 1:500, zwany dalej „rysunkiem planu”, zatytułowany „miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Kołobrzeg w części obręb Grzybowo”, stanowiący załączniki nr 1a-1b do niniejszej uchwały;
- 2) wyrys ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kołobrzeg dla terenu objętego planem, stanowiący załącznik nr 2 do niniejszej uchwały;
- 3) rozstrzygnięcie Rady Gminy Kołobrzeg o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu, stanowiące załącznik nr 3 do niniejszej uchwały;
- 4) rozstrzygnięcie Rady Gminy Kołobrzeg o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, stanowiące załącznik nr 4 do niniejszej uchwały.

§ 2. 1. Następujące oznaczenia graficzne, przedstawione na rysunku planu, są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) podstawowe przeznaczenie terenów;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) symbole i oznaczenia terenów.

§ 3. Ilekroć w przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) **działce** - należy przez to rozumieć „działkę budowlaną” w rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 2) **kalenicy dachu** – należy przez to rozumieć najwyższą, krawędź załamania połaci dachu stromeego;

- 3) **liniach rozgraniczających** – należy przez to rozumieć rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania; linie te stanowią również linie podziałów geodezyjnych;
- 4) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** - należy przez to rozumieć linię, poza którą nie wolno sytuować zabudowy;
 - a) **dopuszcza się wysunięcie poza wyznaczone linie zabudowy takich elementów jak balkony, wykusze, zadaszenia, ganki, schody zewnętrzne na odległość do 1,5 m, o ile ustalenia szczegółowe dla poszczególnych terenów elementarnych nie stanowią inaczej,**
 - b) dopuszcza się wysunięcie poza wyznaczone linie zabudowy takich elementów jak okapy, gzymsy, do 0,80 m, o ile ustalenia szczegółowe dla poszczególnych terenów elementarnych nie stanowią inaczej,
- 5) **poddaszu użytkowym** – należy przez to rozumieć kondygnację użytkową, która wykonana jest w dachu stromym;
- 6) **powierzchni użytkowej** – należy przez to rozumieć powierzchnię użytkową w rozumieniu definicji zawartej w Polskiej Normie PN-ISO 9836:1997;
- 7) **powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć powierzchnię terenu zajęta przez budynki w stanie wykończonym. Powierzchnię zabudowy wyznacza rzut pionowy zewnętrznych krawędzi budynku na powierzchnię terenu z wyłączeniem obiektów budowlanych i ich części nie wystających ponad powierzchnię rodzimego terenu, a także schodów zewnętrznych, ramp zewnętrznych, markiz, daszków, występów dachowych, oświetlenia zewnętrznego oraz szklarni, altan, i szop.
- 8) **przeznaczeniu dopuszczalnym, uzupełniającym** – należy przez to rozumieć inne zagospodarowanie terenu, które stanowi uzupełnienie lub wzbogacenie przeznaczenia podstawowego;
- 9) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć dominujące (powyżej 50%), główne przeznaczenie terenu;
- 10) **sąsiednich nieruchomościach** - należy przez to rozumieć tereny działek mających wspólną granicę;
- 11) **teren** – należy przez to rozumieć teren elementarny o określonym przeznaczeniu lub o określonym sposobie zagospodarowania, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi;
- 12) **usługach turystycznych** - należy przez to rozumieć hotele, pensjonaty, domy wypoczynkowe oraz pozostałe budynki zakwaterowania turystycznego wraz z niezbędnym zapleczem, z wyłączeniem moteli,
- 13) **wysokości zabudowy** - należy przez to rozumieć, wysokość mierzoną w sposób opisany zgodnie z przepisami odrębnymi.

DZIAŁ II.
Przepisy ogólne
Rozdział 1.
Przeznaczenie terenów

§ 4. W planie ustala się następujące podstawowe przeznaczenie terenów, tj.

- 1) teren usług turystyki, oznaczone na rysunku planu symbolem **UT**,
- 2) teren usług turystyki/usług zdrowia, oznaczone na rysunku planu symbolem **UT/UZ**.

Rozdział 2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, ogólne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu

§ 5. 1. Na wszystkich terenach ustala się:

- 1) nakaz lokalizowania zabudowy zgodnie z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, oznaczonymi na rysunku planu;
- 2) nakaz dostosowania projektowanych elementów zagospodarowania skalą, jakością i charakterem do pełnionego przeznaczenia terenu, krajobrazu i architektury istniejącego otoczenia;
- 3) nakaz stosowania kolorystyki elewacji w kolorach i odcieniach nie powodujących dysharmonii w otoczeniu.

Rozdział 3.

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

§ 6. 1. Ustala się zachowanie wartościowych drzew i krzewów oraz wprowadzenie nowej roślinności, o ile nie koliduje to ze wskazanymi w planie inwestycjami w ramach wyznaczonych linii zabudowy, lub zostanie stwierdzony zły stan zdrowotny drzewa.

2. Oba obszary objęte miejscowym planem znajdują się w całości na obszarze górniczym „Kołobrzeg II” dla ochrony złoża leczniczych wód mineralnych „Kołobrzeg” w którym obowiązują uwarunkowania dla tego typu złóż górniczych określone w przepisach odrębnych. Wszelkie przedsięwzięcia, mogące w znacznym stopniu wpływać na jakość wód podziemnych, wymagają opracowania projektów geologiczno-inżynierskich w celu rozpoznania zagrożenia i podjęcia działań zabezpieczających złoża.

3. Obszar objęty planem, oznaczony na rysunku planu symbolem **UT/UZ** znajduje się w całości w granicach pasa ochronnego pasa nadbrzeżnego brzegu morskiego.

4. Obszar objęty planem, oznaczony na rysunku planu symbolem **UT/UZ** znajduje się w całości w obszarze chronionego krajobrazu „Koszaliński Pas Nadmorski”, w granicach którego obowiązują przepisy odrębne, dla których stosuje się zasady zagospodarowania określone w formie nakazów i zakazów zawartych w przepisach odrębnych.

5. Ustala się zakaz lokalizacji inwestycji:

- 1) mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, w tym na zdrowie ludzi, zgodnie z przepisami odrębnymi, z wyjątkiem przedsięwzięć/inwestycji dopuszczonych ustaleniami niniejszego planu oraz realizacji sieci infrastruktury technicznej.

6. Ustala się obowiązek zagospodarowania mas ziemnych powstałych w wyniku prac budowlanych w granicach danej nieruchomości lub na innych obszarach wskazanych na ten cel.

7. Ustala się obowiązek oszczędnego korzystania z terenu w trakcie przygotowywania i realizacji inwestycji.

8. Ustala się konieczność uzbrojenia terenów w sieć infrastruktury technicznej w powiązaniu z systemem miejskim, w szczególności w wodociąg, kanalizację sanitarną.

9. Emisje czynników szkodliwych i uciążliwych na granicy z zabudową mieszkaniową nie mogą przekroczyć dopuszczalnych norm.

10. Zabrania się realizacji działań powodujących niekorzystną zmianę stosunków wodnych.

11. Na wszystkich terenach, za wyjątkiem terenów przeznaczonych pod komunikację, ustala się obowiązek stosowania rozwiązań niezbędnych do zapobiegania powstawaniu zanieczyszczeń, a także rozwiązań zapewniających ochronę przed zanieczyszczeniami istniejącymi. W szczególności dotyczy to rozwiązań zapewniających ochronę czystości powietrza.

Rozdział 4.

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

§ 7. 1. Na obszarze objętym planem nie występują obiekty wymagające ochrony w zakresie dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

2. W razie odkrycia w trakcie prowadzenia robót budowlanych lub ziemnych związanych z planowaną inwestycją przedmiotu, co do którego istnieje przypuszczenie, iż jest on zabytkiem, osoby wykonujące roboty budowlane obowiązane są: wstrzymać wszelkie roboty, mogące uszkodzić lub zniszczyć odkryty przedmiot; zabezpieczyć, przy użyciu dostępnych środków, przedmiot i miejsce jego odkrycia oraz niezwłocznie zawiadomić odpowiednie służby ochrony zabytków.

Rozdział 5.

Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

§ 8. Na obszarze objętym planem nie występują tereny przestrzeni publicznych.

Rozdział 6.

Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie ustalone na podstawie przepisów odrębnych.

§ 9. 1. Na obszarze objętym planem występują tereny i obiekty, które podlegają ochronie na podstawie przepisów odrębnych, opisane w § 6 ust. 2 - 4.

2. Na obszarze planu nie występują obszary zagrożone osuwaniem się mas ziemnych.

Rozdział 7.

Ogólne zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

§ 10. 1. Nie przewiduje się przeprowadzania scaleń.

2. Ustala się istniejący podział działek.

3. Dopuszcza się wydzielenie terenu pod lokalizację stacji transformatorowych wolnostojących, w ilości wynikającej z ostatecznego bilansu zapotrzebowanej mocy elektrycznej.

Rozdział 8.

Ogólne zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji

§ 11. 1. Ustala się obsługę komunikacyjną terenu z istniejących ciągów komunikacyjnych poza granicami planu.

2. W zakresie zasad i wskaźników dotyczących miejsc postojowych dla samochodów osobowych w obrębie niezabudowanych działek budowlanych ustala się:

1) obowiązek zapewnienia, w granicach poszczególnych terenów elementarnych, miejsc postojowych dla samochodów osobowych, w ilości minimum dla:

a) hotelu – 1 miejsce na 1 apartament i 1 miejsce na 2 pokoje turystyczne,

b) domu wycieczkowego, pensjonatu - 1 miejsce na 1 apartament, 1 miejsce na 2,5 pokoje i 1 miejsce na 1 domek turystyczny

c) usług handlu – 1 miejsca na każde 30 m² powierzchni sprzedaży,

d) usług gastronomii – 1 miejsce na każde 20 m² powierzchni konsumpcyjnej;

2) dla każdego z obiektów wymagana jest sumaryczna liczba stanowisk wynikająca z pkt 1.

Rozdział 9.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej

§ 12. 1. Ustala się realizację przyłączy odpowiednio do sieci wodociągowej, gazowej, energetycznej i kanalizacyjnej z istniejących i projektowanych sieci, zlokalizowanych w ulicach, zlokalizowanych poza granicami obszarów planu.

2. Na terenie nieruchomości znajdują się urządzenia melioracji wodnych szczegółowych w postaci podziemnej sieci drenażowej, które podlegają ochronie na podstawie przepisów odrębnych.

3. W zakresie modernizacji, rozbudowy i budowy systemu odprowadzenia ścieków opadowych i roztopowych:

1) dopuszcza się odprowadzenie ścieków opadowych i roztopowych do gruntu lub studni chłonnych w ramach poszczególnych posesji, jeżeli warunki gruntowe na to pozwolą,

2) dopuszcza się wykorzystanie wód opadowych nie wymagających oczyszczania do gromadzenia i użycia do nawadniania zieleni,

3) dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z dachów budynków bez konieczności ich oczyszczania, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.

4. W zakresie zaopatrzenia w gaz ustala się: zaopatrzenie w gaz z gazociągu wysokiego ciśnienia poprzez stację redukcyjno pomiarową I-go stopnia (zlokalizowaną poza obszarem objętym planem).

5. W zakresie zaopatrzenia w ciepło:

- 1) obowiązuje ucieplownienie w oparciu o realizację indywidualnych źródeł ciepła w szczególności z wykorzystaniem gazowych źródeł ciepła;
- 2) ustala się zastosowanie urządzeń wykorzystujących paliwa nie powodujące ponadnormatywnego zanieczyszczenia powietrza;
- 3) dopuszcza się realizację systemów grzewczych wykorzystujących źródła odnawialne z wyłączeniem lokalizacji urządzeń wykorzystujących energię wiatru, o mocy nie większej niż moc mikroinstalacji w rozumieniu art. 2 pkt 19 ustawy z dnia 20 lutego 2015 r. o odnawialnych źródłach.

6. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:

- 1) obowiązuje zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci niskiego napięcia 0,4 kV;
- 2) dopuszcza się stosowanie ogniw fotowoltaicznych;
- 3) dopuszcza się wydzielenie terenu pod lokalizację stacji transformatorowych wolnostojących, w ilości wynikającej z ostatecznego bilansu zapotrzebowanej mocy elektrycznej.

7. W zakresie gospodarki odpadami ustala się:

- 1) obowiązek wywozu odpadów komunalnych w celu sortowania, odzysku i zagospodarowania lub utylizacji odpadów, zależnie od ich charakteru, w zakładzie unieszkodliwiania i odzysku odpadów;
- 2) nakaz gromadzenia odpadów w pojemnikach do czasowego gromadzenia odpadów z uwzględnieniem ich segregacji;
- 3) nakaz wyznaczenia na działkach budowlanych obudowanych miejsc lokalizacji pojemników do czasowego gromadzenia odpadów stałych, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.

8. W przypadku kolizji istniejących sieci z projektowaną zabudową należy dokonać przełożenia tych sieci na zasadach zgodnych z przepisami odrębnymi.

Rozdział 10.

Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów

§ 13. 1. Do czasu realizacji ustaleń niniejszego planu dopuszcza się utrzymanie dotychczasowego sposobu użytkowania terenu.

2. Zakaz lokalizacji obiektów tymczasowych, za wyjątkiem obiektów dla potrzeb realizacji budowy.

DZIAŁ III.

Przepisy szczegółowe

Rozdział 11.

Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, a także zasady i warunki scalenia i podziału nieruchomości.

§ 14. 1. Dla terenu zabudowy usług turystyki, oznaczonego symbolem UT (zał. 1a do uchwały), o powierzchni 0,1194 ha ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: usługi turystyczne z dopuszczeniem mieszkania dla właściciela obiektu,
- 2) przeznaczenie uzupełniające: zaplecze obsługi ośrodka, gastronomia, usługi sportu i rekreacji oraz usługi handlu o łącznej powierzchni sprzedaży do 50 m²,
- 3) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) zabudowa w nieprzekraczalnych liniach zabudowy w odległości 7,0 m od strony ulicy Borkowskiej i 5,5 m od strony ulicy Wąskiej, zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) maksymalna powierzchnia zabudowy do 40% powierzchni działki,
 - c) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy do 1,5, w tym dla kondygnacji nadziemnych do 1,1,
 - d) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy od 0,
 - e) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 50% powierzchni działki,
- 4) warunki zabudowy w zakresie wysokości zabudowy:
 - do 3 kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe,

- maksymalna wysokość budynku do 11,0 m,

5) warunki zabudowy w zakresie formy i pokrycia dachów:

a) nakaz stosowania dachów stromych z dowolnym układem kalenic;

b) stosowanie dachów dwu- lub wielospadowych z dopuszczeniem lukarn i okien połaciowych,

c) kąt nachylenia od 30° do 45°,

d) pokrycie dachów stromych dachówką ceramiczną lub materiałem dachówkopodobnym typu: dachówka cementowa lub bitumiczna, łupek, blacha trapezowa, blacha łączona na rąbek stojący, itp. w odcieniach czerwieni, brązu, grafitu lub czerni,

6) zasady zagospodarowania terenów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych - teren znajduje się w obszarze górniczym „Kołobrzeg II” dla złoża wód leczniczych w związku z powyższym należy uwzględnić uwarunkowania zawarte w § 6 ust. 2;

7) zasady i warunki scalenia i podziału nieruchomości: zakazuje się podziału wtórnego nieruchomości.

8) wymogi komunikacyjne:

a) obsługa komunikacyjna z ulicy Wąskiej (poza granicami planu),

b) dopuszcza się dojście piesze od strony ulicy Borkowskiej (poza granicami planu),

c) konieczność zapewnienia miejsc postojowych, zgodnie z wymogami parkingowymi zawartymi w § 11 ust. 3, wraz z niezbędnymi dojazdami i dojazdami, w tym min 1 miejsce dla osób posiadających kartę parkingową;

9) warunki w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z § 12.

10) ustala się stawkę służącą naliczaniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 10%.

2. Dla terenu zabudowy usług, oznaczonego symbolem UT/UZ (zał. 1b do uchwały), o powierzchni 0,1012 ha ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: pod usługi turystyczne, pensjonatowe, poniżej 50-ciu miejsc noclegowych, usługi zdrowia, opieki społecznej i socjalnej, fizjoterapii, usługi odnowy biologicznej, baza zabiegowa wraz z pokojami wypoczynkowymi, gastronomia,

2) przeznaczenie uzupełniające: dopuszczenie mieszkania dla właściciela obiektu;

3) zasady zagospodarowania terenu:

a) zabudowa w nieprzekraczalnych liniach zabudowy, w odległości 7,0 m, zgodnie z rysunkiem planu,

b) maksymalna powierzchnia zabudowy do 35% powierzchni działki,

c) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy do 1,3, w tym dla kondygnacji nadziemnych do 1,0,

d) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy od 0,3,

e) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 50% powierzchni działki,

4) warunki zabudowy w zakresie wysokości zabudowy

a) do 3 kondygnacji, w tym poddasze użytkowe,

b) maksymalna wysokość do 12,00 m,

5) warunki zabudowy w zakresie formy i pokrycia dachów:

a) nakaz stosowania dachów stromych z dowolnym układem kalenic;

b) stosowanie dachów dwu- lub wielospadowych z dopuszczeniem lukarn i okien połaciowych,

c) kąt nachylenia od 30° do 45°,

d) pokrycie dachów stromych dachówką ceramiczną lub materiałem dachówkopodobnym typu: dachówka cementowa lub bitumiczna, łupek, blacha trapezowa, blacha łączona na rąbek stojący, itp., w odcieniach czerwieni, brązu, grafitu lub czerni,

- 6) pozostałe warunki zabudowy: ustala się obowiązek uwzględnienia potrzeb osób niepełnosprawnych;
- 7) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu - teren znajduje się w obszarze Chronionego Krajobrazu "Koszaliński pas Nadmorski" w związku z powyższym należy uwzględnić uwarunkowania zawarte w § 6 ust. 4;
- 8) zasady zagospodarowania terenów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych:
 - a) teren znajduje się w pasie ochronnym pasa nadbrzeżnego brzegu morskiego i w obszarze górniczym „Kołobrzeg II” dla złoża wód leczniczych, w związku z powyższym należy uwzględnić uwarunkowania zawarte w § 6 ust. 2,
 - b) teren znajduje się w granicach pasa ochronnego wybrzeża morskiego, w związku z powyższym należy uwzględnić uwarunkowania zawarte w § 6 ust. 3;
- 9) zasady i warunki scalenia i podziału nieruchomości: zakazuje się podziału wtórnego nieruchomości.
- 10) wymogi komunikacyjne:
 - a) obsługa komunikacyjna z ulicy Wiejskiej (poza granicami planu),
 - b) konieczność zapewnienia miejsc postojowych, zgodnie z wymogami parkingowymi zawartymi w § 11 ust. 3, wraz z niezbędnymi dojazdami i dojazdami, w tym min 1 miejsce dla osób posiadających kartę parkingową;
- 11) warunki w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z § 12.
- 12) ustala się stawkę służącą naliczaniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 10%.

Rozdział 12.

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

§ 15. Szczegółowe zasady i warunki podziału nieruchomości określają ustalenia szczegółowe dla poszczególnych terenów elementarnych.

Rozdział 13.

Szczegółowe zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury.

§ 16. Szczegółowe zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury określa § 12.

DZIAŁ IV.

Przepisy przejściowe i końcowe

§ 17. Stawki procentowe wzrostu wartości nieruchomości dla ustalenia przez Wójta Gminy Kołobrzeg jednorazowej opłaty w związku ze zbyciem przez właściciela albo użytkownika wieczystego nieruchomości, której wartość wzrosła w związku z uchwaleniem planu miejscowego, ustalono oddzielnie dla poszczególnych terenów elementarnych.

§ 18. Na obszarze objętym planem nie występują grunty rolne, które wymagałyby zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze.

§ 19. Na obszarze objętym niniejszą uchwałą tracą moc ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Grzybowo uchwalonego uchwałą Nr XXXVIII/215/2006 Rady Gminy Kołobrzeg z dnia 08 sierpnia 2006r.

§ 20. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Kołobrzeg.

§ 21. Uchwała podlega publikacji na stronie internetowej gminy Kołobrzeg.

§ . 22. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Zachodniopomorskiego.

Przewodniczący Rady Gminy

Julian Nowicki

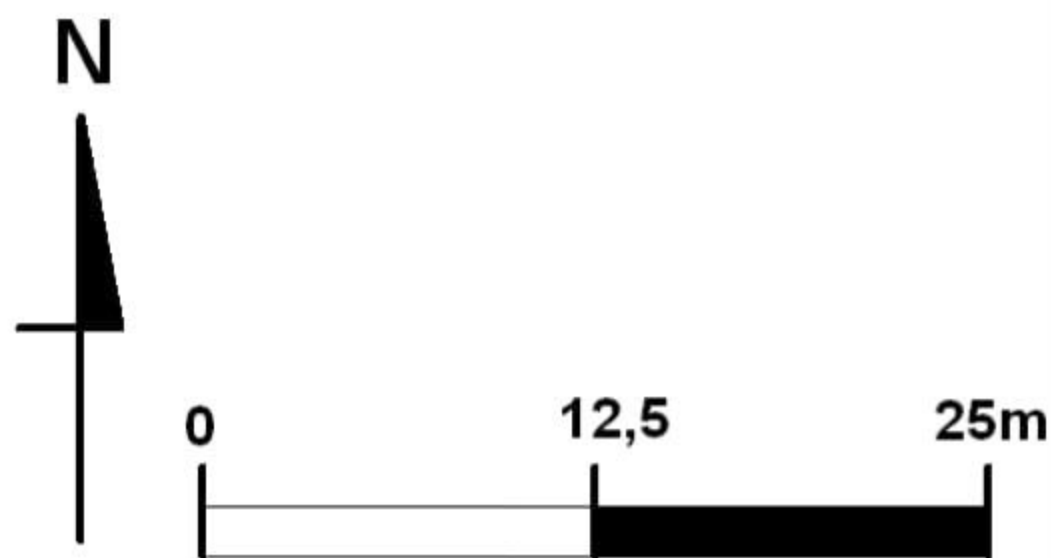
MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY KOŁOBRZEG W CZĘŚCI OBRĘBU GRZYBOWO

Załącznik nr 1a
do Uchwały Nr XXXVIII/361/2018
Rady Gminy Kołobrzeg
z dnia 26 września 2018 roku

SKALA: 1:500





Województwo: zachodniopomorskie
Powiat: kołobrzegi
Jedn. ewid.: 320804_2, Kołobrzeg (gm. wiejska)
Obręb: 0002, Grzybowo
Działka: 123/1

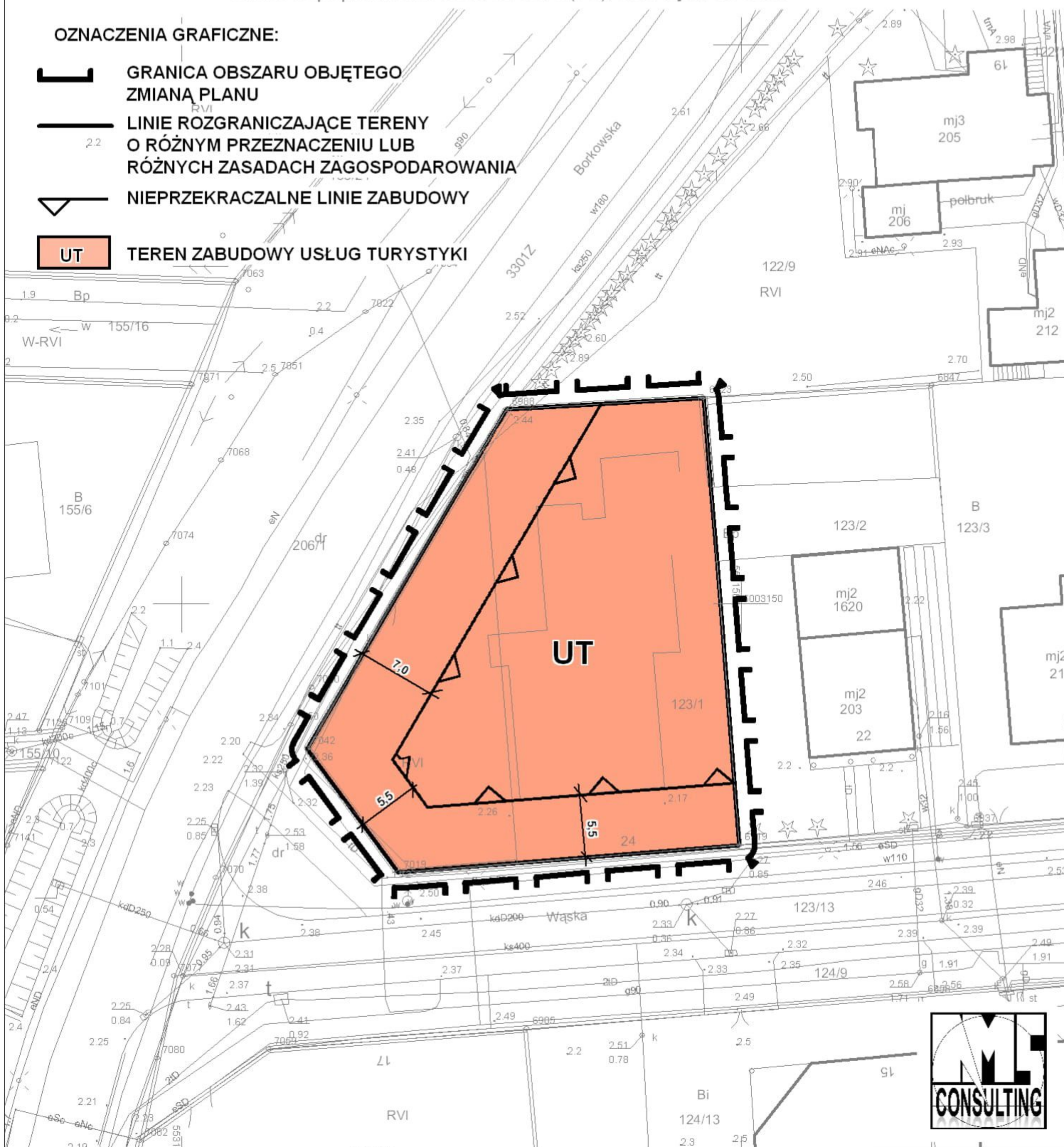
Mapa Zasadnicza
Skala 1:500



Układ wsp. płaskich: 2000, strefa 5(15), ukł. wys.: Kron86

OZNACZENIA GRAFICZNE:

-  GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO ZMIANĄ PLANU
-  LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
-  NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY
-  **UT** TEREN ZABUDOWY USŁUG TURYSTYKI



MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY KOŁOBRZEG W CZĘŚCI OBRĘBU GRZYBOWO

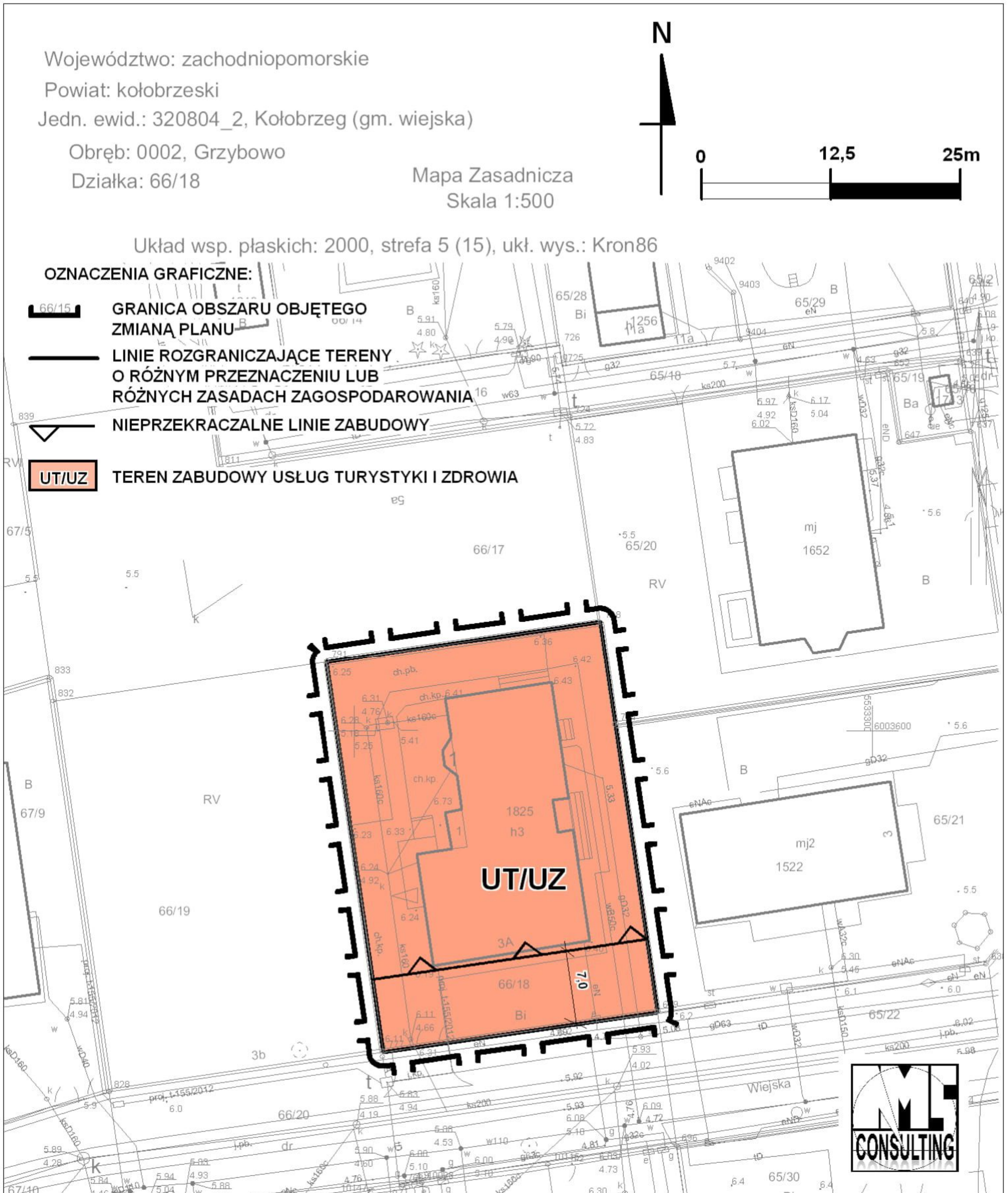
Załącznik nr 1b

do Uchwały Nr XXXVIII/361/2018

Rady Gminy Kołobrzeg

z dnia 26 września 2018 roku

SKALA: 1:500



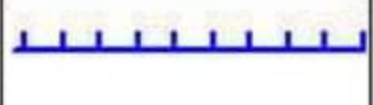
Wyrys ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Kołobrzeg dla terenów objętych planem

Załącznik nr 2
do Uchwały Nr XXXVIII/361/2018
Rady Gminy Kołobrzeg
z dnia 26 września 2018 r.


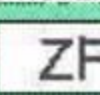




1,2  GRANICE OBSZARÓW OBJĘTYCH PLANEM



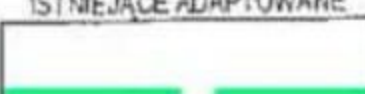
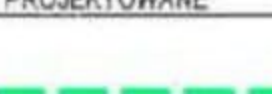
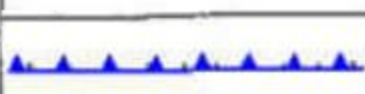
Oznaczenia studium:

	GRANICA OBSZARU SPECJALNEJ OCHRONY PTAKÓW PLB320010 Wybrzeże Trzebiatowskie
	GRANICA SPECJALNEGO OBSZARU OCHRONY SIEDLISK PLH320017 Trzebiatowsko - Kołobrzeski Pas Nadmorski

**UWARUNKOWANIA I KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
ZAGOSPODAROWANIE I UŻYTKOWANIE TERENÓW**

ISTNIEJĄCE ADAPTOWANE	ISTNIEJĄCE DO LIKWIDACJI	PROJEKTOWANE
ZP 		ZP 
MN 		MN 
UT 		UT 

ISTNIEJĄCE ADAPTOWANE	ISTNIEJĄCE DO LIKWIDACJI	PROJEKTOWANE
		
0251Z	0252Z	

ISTNIEJĄCE ADAPTOWANE	PROJEKTOWANE
	
	

- FUNKCJE DOMINUJĄCE:**
 - ZIELEŃ PARKOWA I REKREACYJNA
 - MIESZKALNICTWO I USŁUGI (INNA DZIAŁALNOŚĆ WEDŁUG USTALEŃ PLANÓW)
 - USŁUGI TURYSTYKI
- KOMUNIKACJA**
 - ROWEROWE, PIESZE I WODNE SZLAKI TURYSTYCZNE
 - DROGI POWIATOWE
- ŚRODOWISKO PRZYRODNICZE**
 - GRANICE OBSZARU CHRONIONEGO KRAJOBRAZU „KOSZALISKI PAS NADMORSKI”
 - GRANICA PASA OCHRONNEGO PASA NADBRZEŻNEGO BRZEGU MORSKIEGO obejmująca obszar bezpośredniego zagrożenia powodzią

w sprawie: miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Kołobrzeg w części obrębu Grzybowo.

Rozstrzygnięcie

Rady Gminy Kołobrzeg o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Kołobrzeg w części obrębu Grzybowo.

Zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j. t. Dz. U. z 2017 r. poz. 1073 z późn. zm.¹), Rada Gminy Kołobrzeg nie podjęła rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag do przedmiotowego projektu planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, gdyż na etapie wyłożenia ww. projektu planu do publicznego wglądu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko nie wpłynęła ani jedna uwaga.

¹ Zmiany wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2017 r. poz. 1566, z 2018 r. poz. 1496 i poz. 1544.

w sprawie: miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Kołobrzeg w części obrębu Grzybowo.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasady ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych.

Zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j. t. Dz. U. z 2017 r. poz. 1073 z późn. zm.¹), Rada Gminy Kołobrzeg rozstrzyga, co następuje:

Na obszarze objętym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego Gminy Kołobrzeg w części obrębu Grzybowo nie przewiduje się realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy służących zaspokojeniu zbiorowych potrzeb mieszkańców, ponieważ obszar objęty miejscowym planem nie obejmuje terenów publicznych i terenów komunikacyjnych.

¹ Zmiany wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2017 r. poz. 1566, z 2018 r. poz. 1496 i poz. 1544.

UZASADNIENIE

Zgodnie z Uchwałą Nr XXV/228/2017 z dnia 30 maja 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Kołobrzeg w części obrębu Grzybowo, a także po stwierdzeniu, że ustalenia niniejszej uchwały nie naruszają ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kołobrzeg, przyjętego uchwałą Nr XV/92/2000 Rady Gminy Kołobrzeg z dnia 21 lipca 2000 r., zmienionego (ostatnia zmiana) - uchwałą Nr XXXIII/296/2018 Rady Gminy Kołobrzeg z dnia 16 lutego 2018 r. (tekst ujednoczony), za zasadne przyjmuje się uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla ww. obszaru z uwagi na konieczność uwzględnienia obecnych uwarunkowań i potrzeb mieszkańców jak i potencjalnych inwestorów terenu objętego planem. Obecnie obowiązujący miejscowy plan na tym terenie obowiązuje od 2006 r. Informuje się również, że przedmiotem niniejszego planu jest ustalenie przeznaczenia oraz sposobu zagospodarowania i zabudowy, w tym ustalenie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu objętego planem.

Uzasadnienie wynikające z art. 15 ust. 1 pkt 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2÷4:

1. Przy sporządzeniu projektu niniejszego planu uwzględniono:

- 1) Wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury oraz walory architektoniczne i krajobrazowe poprzez ustalenia zawarte w § 5, § 6, § 8 i § 14 Uchwały.

Planowane zagospodarowanie terenu nie będzie miało negatywnego wpływu na ład przestrzenny oraz istniejący krajobraz – w wyniku realizacji ustaleń planu na przedmiotowym terenie nastąpi ewentualna możliwa zabudowa lub rozbudowa istniejącej zabudowy, na zasadach określonych w niniejszej uchwale.

Zgodnie z przeprowadzoną analizą terenu oraz analizą projektowanych na tym terenie inwestycji należy stwierdzić, że projektowane zagospodarowanie terenu nie będzie mieć negatywnego wpływu na ekspozycję krajobrazową tej części miejscowości Grzybowo, a realizacja zabudowy na podstawie ustaleń niniejszego planu nie wpłynie w sposób negatywny, w tym znaczący, na dotychczasowy krajobraz.

Zmiany krajobrazu analizowanego terenu, polegać będzie głównie na uporządkowaniu istniejącego krajobrazu i wprowadzeniu bardziej pożądanego ładu przestrzennego i architektonicznego.

- 2) Wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochronie gruntów rolnych i leśnych poprzez ustalenia zawarte w § 6 uchwały.

Oba obszary objęte miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego znajdują się w całości na obszarze górniczym „Kołobrzeg II” dla ochrony złoża leczniczych wód mineralnych „Kołobrzeg”, w którym obowiązują uwarunkowania dla tego typu złóż górniczych określone w przepisach odrębnych. Wszelkie przedsięwzięcia, mogące w znacznym stopniu wpływać na jakość wód podziemnych, wymagają opracowania projektów geologiczno-inżynierskich w celu rozpoznania zagrożenia i podjęcia działań zabezpieczających złożę.

Obszar objęty planem, oznaczony na rysunku planu symbolem **UT/UZ** znajduje się w całości w granicach pasa ochronnego pasa nadbrzeżnego brzegu morskiego, a także znajduje się w całości w obszarze chronionego krajobrazu „Koszaliński Pas Nadmorski”, w granicach którego obowiązują przepisy odrębne.

Plan ponadto ustala zakaz lokalizacji inwestycji:

- 1) mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, w tym na zdrowie ludzi, zgodnie z przepisami odrębnymi, z wyjątkiem przedsięwzięć/inwestycji dopuszczonych ustaleniami niniejszego planu oraz realizacji sieci infrastruktury technicznej.

Obszar objęty planem ponadto wyposażony jest w sieć infrastruktury technicznej (poza granicami planu), która to z biegiem czasu może wymagać modernizacji.

Prognoza oddziaływania na środowisko wykazała, że na terenie objętym miejscowym planem nie będą występowały istotne negatywne oddziaływania na różnorodność biologiczną, a realizacja ustaleń planu nie będzie wykraczać swoim oddziaływaniem poza zasięg lokalny.

Obszar opracowania jest gruntem budowlanym nie wymagającym zmiany przeznaczenia.

Mając na uwadze powyższe, na przedmiotowym obszarze nie przewiduje się negatywnych skutków realizacji planu mających wpływ na środowisko przyrodnicze, a jedynie jego uporządkowanie.

3) Wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej poprzez ustalenia zawarte w § 7 uchwały.

Na obszarze objętym planem nie występują obiekty wymagające ochrony w zakresie dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej. W razie odkrycia w trakcie prowadzenia robót budowlanych lub ziemnych związanych z planowaną inwestycją przedmiotu, co do którego istnieje przypuszczenie, iż jest on zabytkiem, plan nakłada na osoby wykonujące takie roboty budowlane obowiązek: wstrzymania wszelkich robót, mogących uszkodzić lub zniszczyć odkryty przedmiot; zabezpieczenie go i miejsca jego odkrycia, przy użyciu dostępnych środków, a także niezwłoczne zawiadomienie odpowiednich służb ochrony zabytków

4) Wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych.

Ustalenia planu nie stoją w sprzeczności z wymaganiami ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia. W trakcie procedury planistycznej, projekt planu został zaopiniowany i uzgodniony z właściwymi organami w w/w zakresie. W związku z zakresem obszarowym i funkcjami przedmiotowego terenu, ustalenia planu zostały sprecyzowane w taki sposób, aby w pełni uwzględniały bezpieczeństwo ludzi i mienia przebywających na tym obszarze ludzi. Informuje się również, że przy opracowaniu przedmiotowego planu wzięto pod uwagę wszystkie możliwe mankamenty i zaprojektowano go tak, aby jego następstwa nie miały negatywnych skutków dla zdrowia przebywających i mieszkających tam ludzi.

5) Walory ekonomiczne przestrzeni.

Przedmiotowy teren jest obszarem przekształconym antropogenicznie, natomiast nowopowstałe obiekty zgodnie z uchwałą planu powinny posiadać zespół cech charakteryzujących się właściwymi proporcjami, dobrymi wykończeniami. W związku z powyższym planowane zagospodarowanie terenu poprawi walory ekonomiczne przestrzeni poprzez wprowadzenie wysokiej jakości architektury.

6) Prawo własności.

Obszar objęty opracowaniem stanowi wyłącznie własność osób fizycznych.

Planowane zagospodarowanie terenu nie narusza prawa własności.

Właściciele terenu byli osobami wnioskującymi o sporządzenie niniejszego miejscowego planu i mieli możliwość zapoznania się z nim podczas wyłożenia miejscowego planu do publicznego wglądu.

7) Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa

Ustalenia planu nie stoją w sprzeczności z potrzebami obronności i bezpieczeństwa państwa.

W trakcie procedury planistycznej, projekt planu został zaopiniowany i uzgodniony z właściwymi organami w w/w zakresie. W związku z zakresem obszarowym ustalenia planu nie obejmują problematyki obronności i bezpieczeństwa państwa w pojęciu struktury funkcjonalno-przestrzennej gminy.

8) Potrzeby interesu publicznego

W związku z zakresem obszarowym, ustalenia planu nie obejmują terenów publicznych i komunikacyjnych.

9) Potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej oraz potrzeb zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności ustalonych w dotychczas obowiązującym planie obejmującym teren poza granicami niniejszego opracowania.

W związku położeniem obszaru objętego planem na terenie zainwestowanym i znajdującym się w granicach istniejącej jednostki osadniczej, obszar ten jest zabezpieczony w

zakresie obsługi w infrastrukturę techniczną. Zaopatrzenie w wodę odbywać się będzie poprzez istniejący grupowy system wodociągowy, który gwarantuje pokrycie pełnego zapotrzebowania. Zakres obszarowy opracowania ustala realizację przyłączy odpowiednio do sieci wodociągowej, gazowej, energetycznej i kanalizacyjnej z istniejących i projektowanych sieci, zlokalizowanych w ulicach, położnych poza granicami obszarów planu.

10) Zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej oraz zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych

Zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad niniejszym planem, a także zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych nastąpiło poprzez powiadomienie społeczeństwa o poszczególnych etapach sporządzania planu, określonych w art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2017 r. poz. 1073, poz. 1566, z 2018 r. poz. 1496 i poz. 1544), w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej.

Informuje się, że:

- 1) Po ogłoszeniu o przystąpieniu do sporządzenia planu, w ustalonym terminie wpłynęły dwa wnioski od osób fizycznych, które zostały w całości uwzględnione.
- 2) Po uzyskaniu wszystkich niezbędnych opinii i uzgodnień projektu planu, Wójt gminy Kołobrzeg zawiadomił o wyłożeniu projektu planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu, zapewniając tym samym udział społeczeństwa w procedurze oceny planu, jak też zapoznanie się z przewidywanym oddziaływaniem projektowanej inwestycji na środowisko przyrodnicze i zdrowie ludzi.
- 3) Dyskusja publiczna nad rozwiązaniami projektu planu odbyła się w dniu 10 sierpnia 2018 r. (piątek) w siedzibie Urzędu Gminy Kołobrzeg, ul. Trzebiatowska 48A o godz. 15⁰⁰.
- 4) Do projektu planu podczas zbierania uwag nie wpłynęła ani jedna uwaga.

2. Ustalając przeznaczenie terenu lub określając potencjalny sposób zagospodarowania

i korzystania z terenu:

- 1) ważony był interes publiczny i interes prywatny, w tym zgłaszane w postaci wniosków i uwag, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania poprzez analizę stanu władania oraz wprowadzenie ustaleń zgodnych z wnioskiem o przystąpienie do sporządzenia zmiany planu;
- 2) ważone były analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne poprzez analizę uwarunkowań i kierunków rozwoju wyznaczonych w studium oraz sporządzenie następujących opracowań: prognozy skutków finansowych sporządzenia planu, prognozy oddziaływania na środowisko.

3. Dopuszczając nową zabudowę, uwzględniono wymagania ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni w zakresie:

- 1) kształtowania struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego – obszar objęty planem, znajdujący się w granicach istniejącej jednostki osadniczej, jest skomunikowany z pozostałą częścią gminy Kołobrzeg; realizacja ustaleń planu nie spowoduje rozprzestrzeniania się nowej zabudowy poza granice obecnej struktury, a co za tym idzie konieczności budowy nowej infrastruktury komunikacyjnej;
- 2) lokalizowanie nowej zabudowy w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu – gminy Kołobrzeg; obszar objęty planem obsługiwany jest komunikacją publiczną (autobusową).
- 3) zapewnianie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów – w ustaleniach planu nie uwzględniono powstanie terenów publicznych ciągów pieszych i pieszo-jezdnych, gdyż dotyczą wyłącznie pojedynczych prywatnych terenów (działek) inwestycyjnych i nie obejmują terenów komunikacyjnych.

- 4) dążenia do planowania i lokalizowania nowej zabudowy: na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, w granicach jednostki osadniczej w rozumieniu art. 2 pkt 1 ustawy z dnia 29 sierpnia 2003 r. o urzędowych nazwach miejscowości i obiektów fizjograficznych (Dz. U. Nr 166, poz. 1612 oraz z 2005 r. Nr 17, poz. 141), w szczególności poprzez uzupełnianie istniejącej zabudowy – obszar objęty planem położony jest w granicach istniejącej struktury osadniczej i nie prowadzi do rozprzestrzeniania się nowej zabudowy poza jej granice; główną zmianą w zakresie lokalnym będzie uzupełnienie istniejącej zabudowy, jednak nie wykroczy ona poza ukształtowaną już strukturę osadniczą.

4. Uzasadnienie wynikające z art. 15 ust. 1 pkt 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – zgodność zmiany planu z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1.

Gmina Kołobrzeg posiada analizę dotyczącą oceny aktualności Studium i planów miejscowych, o której mowa w art. 32 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2017 r. poz. 1073, poz. 1566, z 2018 r. poz. 1496 i poz. 1544), na podstawie której Rada Gminy Kołobrzeg podjęła Uchwałę Nr XXXI/268/2017 z dnia 27 października 2017 r. w/s oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kołobrzeg oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego obowiązujących na terenie gminy Kołobrzeg stwierdzającą:

- 1) barak aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kołobrzeg przyjęte uchwałami Nr XV/92/2000 Rady Gminy Kołobrzeg z dnia 21 lipca 2000 r. następnie zmienione uchwałami Nr XXX/197/2002 Rady Gminy Kołobrzeg z dnia 25 czerwca 2002 r., Nr XLIII/287/10 Rady Gminy Kołobrzeg z dnia 3 marca 2010 r., Nr X/67/2001 Rady Gminy Kołobrzeg z dnia 20 listopada 2012 r. i konieczność jego całościowej zmiany;
- 2) obowiązywanie wszystkich miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego oraz zmiany niektórych z nich z uwagi na zgodność z przepisami prawa.

Analiza obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego w odniesieniu do wymogów wynikających z przepisów art. 15 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz przepisów odrębnych wykazała, że niektóre plany nie zawierają ustaleń wynikających z tych przepisów, jednakże ich brak nie dyskwalifikuje planu jako dokumentu planistycznego i nie przesądza o braku jego aktualności (przydatności), a przy kolejnych zmianach dostosowuje się je do aktualnych standardów.

Z przeprowadzonej oceny wynika również, że wskazane jest uwzględnienie wniosków o sporządzenie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, które mogą przyczynić się do wzmocnienia atrakcyjności turystycznej gminy Kołobrzeg oraz zaspokojenia potrzeb lokalnej społeczności i nie pozostają w sprzeczności z przepisami prawa. Obecnie nie ma ustawowego obowiązku podjęcia planu miejscowego zagospodarowania przestrzennego dla terenu Gminy, ani aktualizacji planów obowiązujących.

Przedmiotowy teren położony jest w strefie terenów:

MN, UT - Kierunki studium - Mieszkalnictwo i usługi (inna działalność według ustaleń planów), oraz usługi turystyki.

Wytyczne architektoniczno – urbanistyczne zgodnie ze Studium *"nie odnoszą się do zabudowy plombowej, istniejących podziałów ewidencyjnych terenów zabudowanych lub sytuacji w których nie mogą być spełnione ze względu na istniejące uwarunkowania lokalne.*

Uwaga. Wszystkie powyższe wytyczne z zakresu planowania przestrzennego i architektoniczno-urbanistycznego należy traktować jako wytyczne dla odpowiednich obszarów występujących na obszarze gminy o ile inaczej nie stanowią wytyczne szczegółowe. Dla miejscowości Dźwirzyno i Grzybowo oraz innych dla których sporządzono odrębne plany miejscowe obowiązują ustalenia tych planów.

Ostateczny wybór przeznaczenia terenów z zakresu przypisanego w ramach zapisanego oznaczenia terenu na rysunku studium zostanie dokonany na etapie sporządzenia planu miejscowego.

Podstawowe zasady kształtowania funkcji turystycznej określają:

- obszary do wykorzystania turystycznego, które stanowią:
- obszar pasa nadmorskiego z ośrodkami koncentracji potencjału turystycznego Dźwirzyno i Grzybowo o docelowej wielkości bazy noclegowej 20 tys. miejsc w Dźwirzynie i 20 tys. miejsc w Grzybowie. Miejscowości te predysponowane są do rozwoju form turystyki związanych z morzem, jak wypoczynek, talassoterapia, sporty wodne, lecznictwo uzdrowiskowe".

Planowana inwestycja jest więc niesprzeczna z obecnie obowiązującym studium.

5. Uzasadnienie wynikające z art. 15 ust. 1 pkt 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy.

Zgodnie z § 11 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2003 r. Nr 164, poz. 1587) ważnym czynnikiem decydującym o przyjęciu rozwiązań projektu planu, związanym z walorami ekonomicznymi przestrzeni, o których mowa w art. 1 ust. 2 ustawy, jest prognoza skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Prognoza ta, jest jednym z etapów sporządzania planu miejscowego i wykonywana jest po sporządzeniu projektu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, z uwzględnieniem ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, a polega na określeniu wartości ekonomicznej skutków uchwalenia planu i ich wpływu na budżet gminy w zakresie wydatków i dochodów. Rozwiązania planistyczne przedstawia się w prognozie w postaci przybliżonych kosztów realizacji i osiągnięcia prawdopodobnych zysków.

Przedmiotowy miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego sporządzony jest wyłącznie na gruntach prywatnych.

Na obszarze objętym granicami planu, nie ingerowano w przestrzeń publiczną, w związku z tym realizacja jego ustaleń, nie niesie ze sobą konieczności finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy.

Realizacja ustaleń planu może również przynieść wieloletni dochód w postaci podatku od nieruchomości w tym gruntów i budynków (ich wysokość uzależniona od funkcji) realizowanych w ramach planowanej inwestycji.