

Uzasadnienie  
do Uchwały Nr .....  
Rady Gminy Kołobrzeg  
z dnia ..... 2021 r.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Gminy Kołobrzeg dla części obrębu Błotnica opracowany został na podstawie uchwały Nr XXXIII/297/2018 Rady Gminy Kołobrzeg z dnia 16 lutego 2018 r.

Plan obejmuje część obrębu Błotnica o powierzchni opracowania 386,0 ha, przedstawionej na dwóch załącznikach graficznych jako obszar „A” i obszar „B”, z czego obszar „A” obejmuje powierzchnię 270,50 ha, obszar „B” powierzchnię 115,50 ha.

Przedmiotem planu jest:

- w zakresie obszaru „A” – ustalenie sposobu zagospodarowania terenów wsi Błotnica wraz z otoczeniem,
- w zakresie obszaru „B” – przekształcenie terenu powojkowego w osiedle mieszkaniowe wielo- i jednorodzinne wraz z usługami towarzyszącymi i funkcjami gospodarczymi.

Dla tego obszaru obowiązuje obecnie plan ogólny zagospodarowania przestrzennego Gminy Kołobrzeg zatwierdzony uchwałą Nr XVI/84/91 Rady Gminy Kołobrzeg z dnia 30 grudnia 1991 r. (ogłoszony w Dz. Urz. Woj. Koszalińskiego Nr 3 z dnia 29.02.1992 r.) ze zmianą zatwierdzoną uchwałą Nr XXXIV/189/97 Rady Gminy Kołobrzeg z dnia 30 grudnia 1997 r. (ogłoszoną w Dz. Urz. Woj. Koszalińskiego Nr 4 z dnia 25.02.1998 r.).

Większość zapisów dotychczasowego planu nie przystaje do nowych uwarunkowań prawnych i zmieniających się potrzeb mieszkańców i właścicieli terenów, stąd zaistniała potrzeba sporządzenia dla tego obszaru nowego planu zagospodarowania przestrzennego. Sporządzenie nowego planu wynika również z potrzeby realizacji w miejscowości Błotnica świetlicy wiejskiej. Sołtys Błotnicy w imieniu mieszkańców wystąpił o zmianę przeznaczenia m.in. działek nr 53/1 i 54/8 na funkcje usług kultury umożliwiającą budowę świetlicy wiejskiej. Umożliwienie realizacji inwestycji wiąże się to z dokonaniem zmian w zapisach planu w zakresie przeznaczenia terenu oraz w zakresie ustalenia parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu. Ponadto, dodatkowym uzasadnieniem przystąpienia do sporządzenia planu są przepisy ustawy z dnia 20 maja 2016 r. o inwestycjach w zakresie elektrowni wiatrowych (Dz. U. z 2021 r. poz. 724), uniemożliwiające budowę budynków mieszkalnych, jak też rozbudowę budynków istniejących w odległości mniejszej niż dziesięciokrotność wysokości elektrowni wiatrowej.

Przeznaczenie terenów w sporządzanym planie miejscowym w znacznej części uległo zmianie w stosunku do planu obowiązującego:

- 1) tereny przeznaczone na szkołę uzyskały funkcję obecnie istniejącą na tych terenach oraz nową dostosowaną do potrzeb mieszkańców, tj.:
  - a) tereny zabudowy usługowej (teren oznaczony symbolem 4.4.U - usługi z zakresu kultury, oświaty i wychowania, świetlica wiejska, z dopuszczeniem usług handlu o powierzchni sprzedaży do 100 m<sup>2</sup> oraz zieleni urządzonej; teren oznaczony symbolem 4.5.U - usługi z zakresu kultury, oświaty i wychowania, ośrodek edukacyjno-szkoleniowy z miejscami noclegowymi i mieszkaniem dla właściciela) - obszar „A”,
  - b) teren zieleni urządzonej oznaczony symbolem 4.3.ZP – park wiejski, urządzone miejsca do rekreacji i wypoczynku, place zabaw dla dzieci, ścieżki piesze i rowerowe oraz terenowe urządzenia rekreacyjno – sportowe, w tym boiska sportowe, siłownia zewnętrzna itp. - obszar „A”;
- 2) teren dawnej zlewni mleka przeznaczonej na funkcje magazynowo-usługowe uzyskał funkcję obecnie istniejącą na tym terenie – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (4.2.MN) - obszar „A”;
- 3) teren przeznaczony na siedlisko rolnicze uzyskał funkcję obecnie istniejącą - usługi motoryzacyjne: pomoc drogowa, auto-naprawa, wulkanizacja) - teren zabudowy usługowej (12.3.U) - obszar „A”;
- 4) tereny istniejących siedlisk rolniczych nie wskazane w obowiązującym planie ogólnym zostały przeznaczone pod zabudowę zagrodową (12.1.RM i 12.5.RM) - obszar „A”;
- 5) zakres terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinna i zabudowę zagrodową został powiększony - zgodnie z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kołobrzeg – o tereny wzdłuż drogi wojewódzkiej nr 102 (oznaczone symbolami: 4.7.MN, 4.9.MR, 5.5.MN, 7.4a.MN i 7.4b.MN - obszar „A”), o tereny wzdłuż drogi gminnej 16.1.KDD (oznaczone symbolami: 6.1.MN, 6.5.MR - obszar „A” i częściowo 37 MN - obszar „B”) oraz o tereny przy skrzyżowaniu drogi

wojewódzkiej nr 102 z drogą obecnie gminną (wcześniej powiatową) w kierunku Przećmina (oznaczone symbolami 7.1.MN i 7.2.MN - obszar „A”);

- 6) tereny specjalne z racji zaniechania użytkowania ich przez wojsko zostały, po uzgodnieniu z właściwymi władzami wojskowymi, tj. Wojewódzkim Sztabem Wojskowym w Szczecinie, przeznaczone na cele osiedla mieszkaniowego wielo- i jednorodzinne wraz z usługami towarzyszącymi i funkcjami gospodarczymi - obszar „B”;
- 7) wprowadzono pas drogowy wybudowanej drogi krajowej S6 Gdańsk – Szczecin - obszar „A” i obszar „B”.

Ustalenia planu miejscowego dla przedmiotowych terenów w obrębie Błotnica są w większości zgodne z aktualnymi potrzebami i zamierzeniami właścicieli gruntów wyrażonych w złożonych wnioskach, które zostały złożone po ukazaniu się ogłoszenia o podjęciu przez Radę Gminy Kołobrzeg uchwały w sprawie przystąpienia do sporządzania planu, a następnie uzupełniane. Wnioskowane przeznaczenie terenów, które naruszało ustalenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kołobrzeg, nie zostało uwzględnione – głównie ze względu na wykluczenie lokalizacji zabudowy na glebach pochodzenia organicznego. Z powodu niezgodności z obecnie obowiązującym studium z granic opracowania wyłączono ponadto część terenu i obszaru górniczego oraz udokumentowanych złóż kopalni z obszaru „A”.

Niniejszy plan miejscowy nie narusza więc ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kołobrzeg przyjętego Uchwałą Nr XXI/217/2020 Rady Gminy Kołobrzeg z dnia 29 października 2020 r.

Na rysunku Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kołobrzeg „Uwarunkowania i kierunki zagospodarowanie przestrzennego gm. Kołobrzeg” w skali 1:20 000 tereny objęte niniejszym planem miejscowym oznaczone są symbolami:

- MR – wielofunkcyjne zainwestowanie wiejskie (istniejące i projektowane),
- UP – usługi publiczne (istniejące),
- PP - zorganizowana działalność gospodarcza na wyodrębnionych działkach,
- PE – tereny eksploatacji złóż kopalnych (istniejące i projektowane),
- TP – pozostałe tereny zainwestowane (projektowane),
- R – grunty orne, użytki zielone,
- LS - lasy i zadrzewienia.

Ponadto na rysunku studium wskazany jest przebieg korytarza ekologicznego wzdłuż rzeki Błotnicy.

Wytyczne architektoniczno - urbanistyczne zawarte w Studium to:

#### **Wielofunkcyjne zainwestowanie wiejskie (MR).**

Pod tym pojęciem należy rozumieć najczęściej występujące formy zainwestowania wiejskiego – zabudowa zagrodowa, zabudowa jednorodzinna, zabudowa jednorodzinna z usługami, usługi obsługi mieszkańców w tym usługi rzemiosła, handel, gastronomia, administracja, obsługa telekomunikacyjna i bankowa oraz użytki rolne. O ostatecznym przeznaczeniu terenów decydują ustalenia planu miejscowego uzależniające zabudowę i rodzaj przeznaczenia przede wszystkim od występowania na etapie sporządzania planu minimum następującej publicznej (nie lokalnej) infrastruktury technicznej - wodociąg, kanalizacja sanitarna, energia elektryczna i droga o nawierzchni utwardzonej (asfalt, beton, bruk) obsługującej przylegającą do niej zabudowę (znajdującą się fizycznie w terenie w trakcie sporządzania planu), zlokalizowaną w odległości maksymalnie 100 m od projektowanej do zabudowy działki.

#### **Zorganizowana działalność gospodarcza na wyodrębnionych działkach (PP).**

Pod tym pojęciem należy rozumieć najczęściej występujące formy działalności gospodarczej – różne formy usług, produkcji, magazyny, warsztaty rzemieślnicze, przetwórstwo rolno-spożywcze, nieduże bazy techniczne i sprzętu rolniczego oraz środków związanych z rolnictwem, bazy techniczne i demontażu pojazdów (wybór w zapisach tekstu studium) z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej właścicieli i istniejącej.

**Dopuszcza się zabudowę zagrodową,** zabudowę jednorodzinną z usługami i zabudowę jednorodzinną w pasach o szerokości do 60 m gruntów ornych i pastwisk przylegających do dróg publicznych, w których znajduje się sieć wodociągowa i kanalizacji sanitarnej lub istnieje możliwość podłączenia się do tej sieci poprzez odcinek nie dłuższy aniżeli 150 m. Dopuszczona zabudowa może mieć miejsce tylko na terenach, które nie są wykluczone z zabudowy poprzez inne uwarunkowania, przylega do zabudowanej części wsi co oznacza, że po drugiej stronie drogi znajduje się zabudowa lub po tej samej stronie w odległości nie większej aniżeli 150 m.

**Uwaga:**

*Wszystkie powyższe wytyczne z zakresie planowania przestrzennego i architektoniczno-urbanistycznego należy traktować jako wytyczne dla odpowiednich obszarów występujących na obszarze gminy, o ile inaczej nie stanowią wytyczne szczegółowe.*

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

#### **Kierunki zagospodarowania wsi:**

Zainwestowanie określone na planszy Rysunek studium „Uwarunkowania i kierunki zagospodarowanie przestrzennego gm. Kołobrzeg” należy traktować w następujący sposób:

1. Zakres obszarowy oznaczonego zainwestowania jest terenem potencjalnym zgeneralizowanym, wynikającym z dotychczasowej wiedzy. Istnieje możliwość korekty granic (przesunięcie) po spełnieniu następujących warunków:
  - a) spełnione zostaną warunki wynikające z uwarunkowań określanych na rysunkach studium i w opisie uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego - dotyczy granic oznaczonych linią przerywaną lub linią ciągłą, ale wzdłuż drogi w pasie 60m i odległości od linii ciągłej zainwestowania do 70 m,
  - b) zainwestowanie nie będzie miało miejsca:
    - na gruntach pochodzenia organicznego,
    - na glebach III klasy,
    - w strefach ochronnych od obiektów uciążliwych i wykluczonych z zabudowy ze względów konserwatorskich,
    - w obrębie terenów zalewowych,
  - c) na wniosek użytkownika nieruchomości można pozostawić teren w dotychczasowym użytkowaniu, o ile projektowana w studium funkcja nie jest konieczna ze względów społecznych.
2. Tereny oznaczone jako użytki rolne R ale niskich klas (V i VI) można zalesić.
3. Symbol ► na Rysunku studium oznacza preferowany, możliwy kierunek zainwestowania. Skala zainwestowania określona zostanie na etapie planu miejscowego. Jeżeli znak usytuowany jest wzdłuż drogi dotyczy pasa szerokości do 60 m.
4. Oznaczone funkcje na planszy Rysunek studium „Uwarunkowania i kierunki zagospodarowanie przestrzennego gm. Kołobrzeg” należy traktować jako dominujące z możliwością lokalizacji innych, które nie spowodują konfliktu funkcjonalnego, przestrzennego lub kompozycyjnego.
5. W obrębie istniejącego zainwestowania wsi dopuszcza się jego adaptację, modernizację i rozbudowę oraz lokalizację nowej zabudowy pod warunkiem uwzględnienia uwarunkowań kulturowych, technicznych i innych prawnych.

#### **Błotnica**

Liczba mieszkańców w okresie kierunkowym – 110.

Funkcja podstawowa – rolnictwo, działalność gospodarcza.

Wytyczne do planowania:

- rozwój wsi głównie w oparciu o istniejącą sieć drogową.
- uwzględnić konsekwencje wynikające z sąsiedztwa terenów specjalnych (w przypadku ich dalszego użytkowania).
- wykonać rekultywację kopalni kruszywa po zakończeniu użytkowania.
- na etapie opracowania planu miejscowego podjąć decyzje planistyczne odnośnie terenów specjalnych w zależności od stanowiska władz wojskowych.

Układ przestrzenny wsi podlega ochronie konserwatorskiej. Wytyczne ochrony konserwatorskiej zawarte są w punkcie 4.2.3. Uwarunkowania środowiska kulturowego.

Wieś projektowana do podłączenia do sieci gazowej, zaopatrzenia w wodę z sieci gminnej, odprowadzenia ścieków do kanalizacji sanitarnej.

#### **Dolinę rzeki Błotnica należy traktować jako korytarz ekologiczny.**

Ustalając w niniejszym planie miejscowym sposoby zagospodarowania i korzystania z terenów, organ zważył interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków i uwag, zmierzające do ochrony istniejących wartości przyrodniczych terenów, jak i zmian w zakresie ich zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne, z uwzględnieniem wymagań ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni.

## **Sposób realizacji wymagań wynikających z Art. 1 ust. 2+4 upzp.**

### **1. Przy sporządzeniu projektu niniejszego planu uwzględniono:**

#### **1) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury oraz walory architektoniczne i krajobrazowe**

Wymagania określono poprzez: ustalenie we wskazanym na rysunku planu przebiegu nieprzekraczalnych i obowiązujących linii zabudowy kształtujących układ urbanistyczny oraz ustalenie wskaźników kształtowania zabudowy: maksymalnej wysokości budynków, maksymalnej powierzchni zabudowy, maksymalnej intensywności zabudowy, minimalnej powierzchni biologicznie czynnej, geometrii dachów, wskaźników parkingowych oraz odpowiedniego zagospodarowania terenów w celu realizacji zabudowy.

Niniejszy dokument dotyczy przeważającej części obrębu ewidencyjnego Błotnica, w tym w obszarze „A” terenów zabudowanych o wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej miejscowości oraz terenów istniejącej rozproszonej zabudowy w tym obrębie, a także nowych terenów wyznaczonych w planie pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną i zabudowę zagrodową. Nowe tereny przeznaczone pod zabudowę przylegają do zwartej struktury wsi i stanowią jej uzupełnienie o tereny wzdłuż drogi wojewódzkiej nr 102 albo zlokalizowane są przy zespole istniejącej zabudowy w rejonie skrzyżowania drogi wojewódzkiej z drogą gminną prowadzącą w kierunku Przećmina. Uzupełnienie układu stanowi kompleks usług ogólnodostępnych rekreacyjno – kulturalno - oświatowych ze świetlicą i parkiem wiejskim.

Dawne tereny specjalne/wojskowe we wschodniej części obszaru opracowania planu przeznaczone zostały na cele osiedla mieszkaniowego wielo- i jednorodzinne wraz z usługami towarzyszącymi i funkcjami gospodarczymi w formie zwartej zabudowy - obszar „B”.

Zabudowa wielorodzinna o wysokości 4 – 5 kondygnacji z usługami, skupiona jest w centralnej części osiedla wokół publicznego placu, skąd stopniowo obniża się w kierunkach obrzeży do 2 kondygnacji. Zachodnią część obszaru przeznaczono pod zabudowę jednorodzinna. Wzdłuż drogi wojewódzkiej zaprojektowano tereny pod działalność usługową, a wzdłuż drogi ekspresowej tereny usług, baz, składów i magazynów. Osiedle zostało zaprojektowane dla ok. 6500 mieszkańców, przy czym budownictwo wielorodzinne skupia ok. 5900 mieszkańców, natomiast jednorodzinne przeznaczone będzie dla ok. 600 mieszkańców. W projekcie uwzględniono także tereny obsługi osiedla - pod obiekty handlu i gastronomii, sakralne, oświatowo - kulturalne, służbę zdrowia, obiekty sportu i rekreacji oraz szeroko pojęte usługi, w tym turystyczno - wypoczynkowe i park rozrywki.

Pozostałe obszary stanowią w przeważającej części grunty rolne oraz leśne i zieleni naturalnej, które plan chroni przed zabudową jako struktury wielkoobszarowe.

Przy sporządzaniu planu miejscowego zostały uwzględnione także konserwatorskie walory architektoniczne zabytkowej zabudowy i walory krajobrazowe, w tym: wyznaczenie strefy „K” ochrony konserwatorskiej wraz z zasadami ochrony jako otuliny zabytkowej zagrody młyńskiej w postaci nadrzecznych łąk i zadrzewienia wzdłuż rzeki Błotnicy; jest to obszar o walorach krajobrazowych i widokowych; strefa ta stanowi również teren ekspozycji na układ przestrzenny wsi Błotnica.

#### **2) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowanie wodami i ochrona gruntów rolnych i leśnych.**

Wymagania ochrony środowiska w planie zrealizowane zostały m.in. poprzez uwzględnienie wytycznych wynikających z „Prognozy oddziaływania na środowisko projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Kołobrzeg dla części obrębu Błotnica ” (Pracowania Projektowa Architektury Krajobrazu i Rewaloryzacji Środowiska, mgr Bogusław Grechuta, Gdańsk, 2019 r. wraz z rewizją opracowania – dr Sylwia Jurzyk-Nordlów – specj. kształtowanie i ochrona środowiska, fitosocjologia, biegły - kwiecień/ lipiec 2021 r.).

Północna część obszaru planu zlokalizowana jest w granicach obszaru specjalnej ochrony ptaków Natura 2000 Wybrzeże Trzebiatowskie PLB 320010. Dla w/w obszaru Natura 2000 obowiązuje plan zadań ochronnych ustanowiony przez Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Szczecinie zarządzeniem z dnia 29 kwietnia 2014 r. (Dz. Urz. Woj. Zachodniopomorskiego z 2014 r. poz.1926, zm. z 2017 r. poz.2471).

Na terenie nieczynnego cmentarza ewangelickiego (znaczonym symbolem 12.16.ZCz) znajduje się pomnik przyrody – 12 dębów szypułkowych – ustanowiony Rozporządzeniem Wojewody koszalińskiego nr 7/92 z dnia 8 września 1992 r. w sprawie uznania za pomnik przyrody (Dz. Urz. Woj. Koszalińskiego nr 15 poz.109). Najgrubszy zachowany dąb ma 235 cm obwodu. Drzewa nie oznakowane. Według „Waloryzacji przyrodniczej gminy Kołobrzeg” wykonanej w 2015 r. zachowane obecnie dęby nie spełniają kryteriów pomnika przyrody i proponowane jest odstąpienie od ochrony prawnej, na rzecz ochrony całego założenia cmentarnego.

Zachodnia część obrębu Błotnica stanowi cenniejszą część miejscowości, w związku z czym znajdują się tu tereny zaproponowane przez Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska do objęcia ochroną w postaci: obszaru chronionego krajobrazu pn. „Dolina Błotnicy i jezioro Kamienica” oraz zespołu przyrodniczo – krajobrazowego pn. „Pradolina i Dolina rzeki Parsęty”. Granice ww. obszarów chronionych zostały wskazane informacyjnie na rysunku planu. W planowanym przeznaczeniu i zagospodarowaniu terenów położonych w granicach ww. obszarów chronionych uwzględniono ewentualne objęcie tych terenów prawną ochroną przyrody.

Ponadto, na działkach nr 34, 35, 36/3, 37/1 i 38/1 w inwentaryzacji przyrodniczej województwa zachodniopomorskiego zostały stwierdzone (wskazane we wniosku RDOŚ z dnia 09.11.2018 r. WOPN-OS.610.200.2018.MP) duże płyty siedliska 6510 „Niżowe łąki świeże”. Siedlisko przyrodnicze zostało wskazane na rysunku planu i objęte ochroną w ustaleniach projektu planu poprzez niedopuszczenie lokalizacji sieci, urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej oraz działań inwestycyjnych służących innym celom niż ochrona przyrody i użytkowanie kośno-pastwiskowe.

Ustalenia planu obejmują ochroną tzw. Błotnickie Łąki poprzez utrzymanie ich użytkowania w formie łąk i pastwisk z zachowaniem istniejących zadrzewień i zakrzewień oraz istniejącego układu otwartych rowów i kanałów melioracyjnych.

Dokument nie obejmuje terenów, które wymagałyby zgody, o której mowa w art. 7 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych, na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze. Przeważające klasy użytków rolnych, które występują w granicach opracowania planu to V i VI. Plan nie wymaga też uzyskania zgód na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne. Plan ustala możliwość zalesienia użytków rolnych niskich klas.

Ustalenia planu nakazują:

- przyłączenie zabudowy do istniejących i projektowanych sieci wodociągowych przy zachowaniu parametrów niezbędnych do prawidłowej i bezawaryjnej ich obsługi; dla zabudowy na terenach elementarnych oznaczonych symbolami: 3.1.RM, 3.2.RM, 12.4.RM, 12.5.RM lub innej rozproszonej zabudowy zagrodowej (w zakresie obszaru „A”) do czasu wybudowania sieci wodociągowej dopuszcza się pobór wody z własnego ujęcia wody,
- odprowadzenie ścieków bytowych do oczyszczalni ścieków w Korzystnie przez system sieci kanalizacji sanitarnej (istniejącej i projektowanej); dla zabudowy w zakresie obszaru „A” do czasu wybudowania sieci kanalizacji sanitarnej dopuszcza się zastosowanie rozwiązań tymczasowych (gromadzenie ścieków sanitarnych w szczelnych bezodpływowych zbiornikach na nieczystości ciekłe i wywóz nieczystości do oczyszczalni ścieków w Korzystnie lub oczyszczanie ścieków sanitarnych w przydomowej oczyszczalni); ustala się zakaz stosowania rozwiązań tymczasowych dla zabudowy w zakresie obszaru „B”,
- odprowadzenie wód opadowych i roztopowych:
  - na terenach zagospodarowanych w sposób nie powodujący zanieczyszczenia wód – na własny grunt zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - na terenach zagospodarowanych w sposób mogących zanieczyścić wody – po ich uprzednim podczyszczeniu, do kanalizacji deszczowej lub w grunt lub do rowów lub za pomocą innych rozwiązań zamiennych, zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - ilość wód odprowadzana do gruntu nie może przekraczać jego chłonności; w przypadku wystąpienia nadmiaru wód należy zastosować inne rozwiązania zamiennie służące odprowadzeniu lub zatrzymaniu wód opadowych,
  - dopuszcza się rozwiązania techniczne służące zatrzymaniu wód opadowych i roztopowych oraz regulacji ich zrzutu do odbiorników, np. systemy retencyjne, chłonne lub urządzenia rozsączające,
  - należy zabezpieczyć odpływ wód opadowych i roztopowych w sposób chroniący teren przed erozją wodną oraz zaleganiem wód opadowych,
  - dopuszcza się gromadzenia wód opadowych i roztopowych nie wymagających oczyszczania, z wykorzystaniem ich do celów gospodarczych, np. nawadniania zieleni,
- zaopatrzenie w ciepło:
  - w oparciu o indywidualne źródła ciepła, z wyjątkiem zabudowy wielorodzinnej, dla której ustala się zaopatrzenie ze źródeł systemowych,
  - zakaz stosowania źródeł ciepła wykorzystujących paliwa powodujące ponadnormatywną emisję substancji szkodliwych do atmosfery,

- dopuszcza się realizację systemów grzewczych wykorzystujących źródła odnawialne zgodnie z przepisami odrębnymi.

Plan ustala zbieranie odpadów komunalnych w sposób selektywny oraz tymczasowe składanie odpadów, przed ich wywozem na składowisko odpadów komunalnych, w miejscu ich powstania.

### 3) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

Plan objął ochroną konserwatorską obiekty i tereny ujęte w gminnej ewidencji zabytków gminy Kołobrzeg, dla których zostały ustalone zasady ochrony:

- budynki: młyn oraz dom młynarza (budynki nr 26), domy mieszkalne (budynki nr 2, 7, 8, 10,18), budynek gospodarczy nr 9, zagroda nr 19 składająca się z domu mieszkalnego, stodoły i budynku inwentarskiego,
- pomnik – upamiętnienie II wojny światowej (na terenie działki nr 53/2),
- ulicowy układ przestrzenny wsi Błotnica został objęty strefą „B” ochrony konserwatorskiej,
- zagroda młyńska wraz z otuliną krajobrazową została objęta strefą „K” ochrony konserwatorskiej,
- 2 nieczynne cmentarze ewangelickie (na terenie działki nr 170 i nr 89),
- 18 zewidencjonowanych stanowisk archeologicznych zostało objętych strefą ochrony stanowiska archeologicznego „W III”.

### 4) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych

Dokument zapewnia zlokalizowane na terenach zabudowy usługowej miejsc parkingowych przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzone w kartę parkingową oraz zagospodarowanie terenów przestrzeni publicznej bez barier architektonicznych dla osób niepełnosprawnych,

Na obszarze planu przewiduje się tereny urządzonej zieleni, rekreacyjno - sportowe oraz usługi ochrony zdrowia, rehabilitacyjne i odnowy biologicznej - obszar „B”.

Plan nakazuje zapewnienie awaryjnego i przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę zgodnie z przepisami odrębnymi oraz dopuszcza wykonanie studni dla celów obrony cywilnej lub ze względów technologicznych jako dodatkowe awaryjne źródło zaopatrzenia w wodę.

Plan wprowadza ustalenia w zakresie ochrony przed hałasem, wibracjami i polami elektromagnetycznymi.

Obszar szczególnego zagrożenia powodzią wzdłuż rzeki Błotnica pozostaje wolny od zabudowy.

### 5) walory ekonomiczne przestrzeni i prawo własności

Określono poprzez przeznaczenia terenów, wskaźników intensywności, powierzchni zabudowy i wysokości zabudowy oraz ilości miejsc parkingowych, a także ustalenie dla poszczególnych terenów elementarnych przeznaczonych pod zabudowę (oznaczonych symbolami: RM, MN, MW, MW,U, U, UT, U,M, UO, UO,US, UK-R, U,B,S) stawki służącej naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 30%.

Zmiana zasad zagospodarowania terenów objętych planem pozwoli w optymalny sposób wykorzystać jego lokalizację w układzie funkcjonalno-przestrzennym gminy Kołobrzeg.

Przy wyznaczaniu terenów nowej zabudowy w planie zostały wzięte pod uwagę wymagania efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walory ekonomiczne przestrzeni poprzez:

- a) kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego - koncentracja funkcji mieszkaniowej wielorodzinnej, jednorodzinnej i zabudowy zagrodowej oraz usług w zwartych zespołach urbanistycznych; plan dopuszcza w formie rozproszonej wyłącznie zabudowę istniejącą,
- b) lokalizowanie nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego – tereny przeznaczone pod nową zabudowę zostały zlokalizowane przy drodze wojewódzkiej nr 102, po której przebiega linia autobusowa; w pasie drogowym drogi wojewódzkiej zlokalizowane są zatoki i wiaty autobusowe w „starej” części wsi jak i przy zabudowie w części wschodniej obrębu,
- c) zapewnienie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów - plan podtrzymuje przebieg realizowanej ścieżki rowerowej w pasie drogowym drogi gminnej w kierunku Przećmina oraz ustala przebieg nowej ścieżki rowerowej dwukierunkowej w pasie drogowym drogi wojewódzkiej nr 102 w celu połączenia z istniejącą ścieżką rowerową o nazwie „Szlak nad morze” biegnącą w kierunku Zieleniewa, z kontynuacją z drugiej strony w kierunku Bogusławca. Na terenie pasa drogowego drogi wojewódzkiej nr 102 w sąsiedztwie terenów zabudowy wsi plan ustala wyposażenie w obustronne chodniki wraz z oświetleniem,

d) lokalizowanie nowej zabudowy na obszarze charakteryzującym się dostępem do istniejącej sieci komunikacyjnej (poprzez istniejącą drogę wojewódzką nr 102 i istniejące drogi gminne) oraz dostępem do istniejącej sieci wodociągowej, kanalizacji sanitarnej, gazowej i elektroenergetycznej.

Działki na obszarze opracowania w przewadze stanowią własność osób fizycznych, w 2,7-% własność Gminy Kołobrzeg (pasy drogowe, teren cmentarzy, teren parku wiejskiego (działka nr 53/1), teren przeznaczony pod zabudowę usługową, w tym świetlicę wiejską (działka nr 54/8), teren rolniczy (działka nr 188/1)) oraz własność inną, w tym głównie własność Skarbu Państwa (wody powierzchniowe, lasy, pasy drogowe drogi wojewódzkiej nr 102 i drogi krajowej nr S6).

Prawo własności zostało uszanowane poprzez uwzględnienie stanu istniejącego oraz pozytywne dla właścicieli rozpatrzenie wniosków złożonych do planu, zwiększając jego wartość ekonomiczną i użytkową, istotną dla mieszkańców i osób korzystających z obiektów usługowych i towarzyszących, w tym turystyczno-wypoczynkowych.

#### 6) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa

Uwzględniono poprzez umożliwienie realizacji zabudowy i zagospodarowania terenu w sposób niezagrażający spełnieniu ww. potrzeb, zgodnie z przepisami odrębnymi;

Ustalenia planu nie stoją w sprzeczności z potrzebami obronności i bezpieczeństwa państwa. W związku z zakresem obszarowym i funkcjami przedmiotowego terenu ustalenia planu nie obejmują problematyki obronności i bezpieczeństwa państwa w pojęciu struktury funkcjonalno-przestrzennej gminy.

Tereny oznaczone w obowiązującym planie ogólnym oraz w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kołobrzeg jako pozostałe tereny zainwestowane (projektowane) zostały uwolnione z użytkowania przez wojsko i po uzgodnieniu z właściwymi władzami wojskowymi, przeznaczone na cele osiedla mieszkaniowego wielo- i jednorodzinne wraz z usługami towarzyszącymi i funkcjami gospodarczymi - obszar „B”.

#### 7) potrzeby interesu publicznego

Na obszarze planu wyznacza się następujące publiczne przestrzenie ogólnodostępne:

- teren zieleni urządzonej oznaczony symbolem 4.3.ZP – park wiejski w zakresie obszaru „A”,
- teren placu publicznego oznaczony symbolem 13a KP w zakresie obszaru „B”,
- tereny nieczynnych cmentarzy oznaczone symbolami 12.16.ZCz w zakresie obszaru „A” i 35 ZCz w zakresie obszaru „B”,
- system/układ komunikacji samochodowej: dróg klasy ekspresowej, głównej, lokalnej i dojazdowej dotyczący obu obszarów planu.

Układ tych przestrzeni wspomagany jest ogólnodostępnymi usługami, terenami leśnymi i zielenią naturalną.

#### 8) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych oraz potrzeba zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności

Plan umożliwia realizację niezbędnych do prawidłowego funkcjonowania zabudowy obiektów i urządzeń, a w szczególności: obiektów obsługi technicznej, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej w tym m.in. sieci i obiektów infrastruktury telekomunikacyjnej, stacji transformatorowych oraz dojazdów do terenów objętych planem. Plan ustalił zaopatrzenie w wodę z gminnej sieci wodociągowej opartej na ujęciach wód podziemnych Bogucino-Roścącino, natomiast na terenach zabudowy rozproszonej plan dopuszcza studnie indywidualnej (na terenach elementarnych oznaczonych symbolami: 3.1.RM, 3.2.RM, 12.4.RM i 12.5.RM).

#### 9) 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 o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz w ustawie 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, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej.

Po ogłoszeniu o przystąpieniu do sporządzenia planu, w ustalonym terminie wpłynęły wnioski od osób fizycznych, które w większości zostały uwzględnione - łącznie 13 wniosków osób fizycznych, 1 wniosek Sołtysa

Łotnicy w imieniu mieszkańców oraz 2 wnioski stowarzyszenia. W trakcie dalszej procedury planistycznej wpłynęły kolejne 3 wnioski – 2 wnioski osób fizycznych oraz 1 wniosek Sp. z o.o.

Projekt planu uzyskał wszystkie niezbędne opinie i uzgodnienia.

Wójt Gminy Kołobrzeg zawiadomił o wyłożeniu projektu planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko w strategicznej ocenie oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu w dniach od 18 sierpnia do 9 września 2021 r., zapewniając udział społeczeństwa w procedurze oceny planu, jak też zapoznanie się z przewidywanym oddziaływaniem projektowanych inwestycji na środowisko przyrodnicze i zdrowie ludzi.

Dyskusję publiczną nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie planu wyznaczono na dzień 2 września 2021 r.

Do dnia 24 września 2021 r., tj. do dnia określonego w ogłoszeniach o wyłożeniu projektu planu wraz z prognozą, jako ostateczny termin składania uwag, wpłynęło 11 uwag, z których 6 uwag uwzględniono.

## **2. Zgodność planu z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 upzp**

Rada Gminy Kołobrzeg w dniu 27 października 2017 r. podjęła Uchwałę Nr XXXI/268/2017 w sprawie oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kołobrzeg oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego obowiązujących na terenie gminy Kołobrzeg. Stwierdziła, iż wszystkie miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego są obowiązujące, jednak część z nich wymaga zmian pod względem zgodności z przepisami prawa. Dotyczy to planów, które zostały sporządzone w trybie ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym, zawierają zapisy niezgodne z dzisiejszym stanem prawnym lub nie ujawniają lokalizacji złóż surowców mineralnych. Analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym na terenie gminy Kołobrzeg wraz z oceną aktualności obowiązujących dokumentów planistycznych, która stanowi załącznik do ww. uchwały Rady Gminy Kołobrzeg z dnia 27 października 2017 r., w wieloletnim programie sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego wskazuje, iż od 2018 r. należy doprowadzić do korekt Zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Kołobrzeg (uchwała Nr XXXIV/189/97 z dnia 30 grudnia 1997 r.) – w pozostałych, do tej pory niezmienionych obrębach, w szczególności Łotnica, Przećmino. Niekanin i Obroty oraz uwzględnić przebieg drogi ekspresowej.

## **3. 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 plan sporządzany jest głównie na gruntach gminnych i prywatnych. Zaopatrzenie terenu w zakresie infrastruktury technicznej, w tym komunikacyjnej, służące zaspokojeniu zbiorowych potrzeb mieszkańców, będzie należała do zadań własnych Gminy i będzie realizowana ze środków publicznych.

Poza inwestycjami infrastruktury technicznej i komunikacyjnej kosztem dla Gminy będzie zagospodarowanie parku wiejskiego na terenie oznaczonym symbolem 4.3.ZP i skweru na terenie oznaczonym symbolem 7.7.KPJ na obszarze „A”, oraz placu publicznego oznaczonego symbolem 13a KP na obszarze „B”.

Realizacja ustaleń planu zapewni stałe - cykliczne dochody gminy w postaci podatku od nieruchomości od gruntów i budynków, większego od możliwego do uzyskania w przypadku realizacji inwestycji wg planu dotychczas obowiązującego.