

Projekt

z dnia 14 maja 2021 r.
Zatwierdzony przez Wójta Gminy Kołobrzeg

**UCHWAŁA NR/...../2021
RADY GMINY KOŁOBRZEG**

z dnia 2021 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Kołobrzeg w części obrębu Dźwirzyno, w granicach działki o numerze ewidencyjnym 12/5.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 713 i 1378) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 741 i 784), w związku z uchwałą Nr VIII/70/2019 Rady Gminy Kołobrzeg z dnia 12 czerwca 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Kołobrzeg w części obrębu Dźwirzyno, Rada Gminy Kołobrzeg uchwała, co następuje:

**Rozdział 1.
Przepisy ogólne**

§ 1. 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Gminy Kołobrzeg w części obrębu Dźwirzyno, w granicach działki o numerze ewidencyjnym 12/5, zwany dalej planem, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kołobrzeg”, przyjętego Uchwałą Nr XXI/217/2020 Rady Gminy Kołobrzeg z dnia 29 października 2020 r.

2. Granice obszaru objętego planem o powierzchni 1,30 ha określono na rysunku planu, o którym mowa w ust. 3 pkt 1, zgodnie z Uchwałą Nr VIII/70/2019 Rady Gminy Kołobrzeg z dnia 12 czerwca 2019 r.

3. Załącznikami do uchwały są:

- 1) rysunek planu w skali 1:1000, stanowiący załącznik nr 1;
- 2) wyrys ze „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Kołobrzeg”, stanowiący załącznik nr 2;
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu, stanowiące załącznik nr 3;
- 4) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowiące załącznik nr 4;
- 5) zbiór danych przestrzennych w postaci dokumentu elektronicznego GML, stanowiący załącznik nr 5;
- 6) rysunek planu w postaci cyfrowej reprezentacji z nadaną georeferencją w postaci pliku GeoTIFF, stanowiący załącznik nr 6.

§ 2. 1. Następujące oznaczenia graficzne na załączniku nr 1 do uchwały są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granica obszaru objętego planem, położonego w całości granicach:
 - a) obszaru chronionego krajobrazu „Koszaliński Pas Nadmorski”,
 - b) złoża wód leczniczych „Kołobrzeg II” oraz obszaru górniczego „Kołobrzeg II” i terenu górniczego „Kołobrzeg”,
 - c) pasa ochronnego brzegu morskiego;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) oznaczenie określające przeznaczenie terenu: **UT** - teren usług turystyki i wypoczynku;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy;

- 5) oznaczenia wymiarowe wyrażone w metrach;
- 6) obszar siedliska przyrodniczego o kodzie 2180 (lasy mieszane i bory na wydmach);
- 7) granica strefy ochrony krajobrazu;
- 8) odlądowa granica pasa technicznego brzegu wód morskich.

2. Pozostałe oznaczenia graficzne na rysunku planu, w tym oznaczenie, o którym mowa w ust. 1 pkt 7, w części położonej poza granicami obszaru objętego planem, mają charakter informacyjny.

§ 3. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) **modernizacji** - należy przez to rozumieć ogół robót budowlanych i prac instalacyjnych, mający na celu trwałe podniesienie wartości użytkowej obiektów budowlanych, w tym budynków oraz sieci infrastruktury technicznej i komunikacji (obejmujący także całkowitą wymianę nie posiadającej potencjału modernizacyjnego części obiektu budowlanego), jak również dostosowanie ich parametrów do aktualnych wymogów wynikających z przepisów odrębnych oraz do aktualnych wymagań technologicznych;
- 2) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** - należy przez to rozumieć linię ograniczającą część terenu, na której dopuszcza się wznoszenie zabudowy, o ile z przepisów szczegółowych uchwały nie wynika inaczej;
- 3) **powierzchni biologicznie czynnej** - należy przez to rozumieć teren biologicznie czynny w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 4) **powierzchni użytkowej** - należy przez to rozumieć powierzchnię pomieszczeń służących do zaspokojenia potrzeb związanych bezpośrednio z przeznaczeniem budynku (lub jego wydzielonej części), mierzoną po wewnętrznej długości ścian na poziomie podłogi, za wyjątkiem powierzchni klatek schodowych oraz szybów dźwigowych. Powierzchnię pomieszczeń lub ich części oraz części kondygnacji o wysokości w świetle od 1,4 m do 2,2 m zalicza się do powierzchni użytkowej budynku w 50%, a jeżeli wysokość jest mniejsza niż 1,4 m, powierzchnię tę pomija się;
- 5) **powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć powierzchnię terenu zajęta przez budynek w stanie wykończonym, wyznaczoną przez rzut pionowy zewnętrznych krawędzi budynku na powierzchnię terenu, przy czym do powierzchni zabudowy nie wlicza się:
 - a) powierzchni obiektów budowlanych ani ich części nie wystających ponad powierzchnię terenu,
 - b) powierzchni elementów drugorzędnych, np. schodów zewnętrznych, ramp zewnętrznych, daszków, markiz,
 - c) występów dachowych, oświetlenia zewnętrznego,
 - d) powierzchni zajmowanej przez wydzielone obiekty pomocnicze (np. szklarnie, altany, wiaty);
- 6) **przepisach odrębnych** - należy przez to rozumieć aktualne przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi;
- 7) **przeznaczeniu terenu**:
 - a) **podstawowym** - należy przez to rozumieć określony w przepisach szczegółowych uchwały sposób przeznaczenia wydzielonych liniami rozgraniczającymi terenów, wraz z urządzeniami i obiektami towarzyszącymi,
 - b) **uzupełniającym** - należy przez to rozumieć dodatkowy sposób przeznaczenia terenu, który nie dominuje i nie występuje samodzielnie na danym terenie, wraz z urządzeniami i obiektami towarzyszącymi;
- 8) **sieciach infrastruktury technicznej** - należy przez to rozumieć sieci uzbrojenia technicznego terenu służące dystrybucji energii cieplnej, energii elektrycznej, wody i paliw gazowych, a także sieci telekomunikacyjne i teleinformatyczne oraz sieci służące odprowadzaniu ścieków (takie jak: ciepłociąg, linia i trakcja elektroenergetyczna, wodociąg, gazociąg, kanalizacja sanitarna i deszczowa oraz teletechniczna), wraz z zainstalowanymi na nich: armaturą, towarzyszącymi instalacjami i wyposażeniem oraz konstrukcjami wsporczymi;
- 9) **urządzeniach i obiektach towarzyszących** - należy przez to rozumieć urządzenia budowlane, o których mowa w przepisach ustawy Prawo budowlane, a także inne obiekty i urządzenia niezbędne do prawidłowego funkcjonowania obiektów budowlanych lub stanowiące wyposażenie terenu, takie jak: wiaty, budynki gospodarcze i garażowe, parkingi terenowe, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, place zabaw oraz służące rekreacji place do gier zespołowych (korty, boiska);

- 10) **wskaźniku powierzchni zabudowy** - należy przez to rozumieć wskaźnik wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej, wyrażony ułamkiem dziesiętnym;
- 11) **wysokości zabudowy** - należy przez to rozumieć wysokość budynków określaną zgodnie z przepisami odrębnymi, a dla pozostałych obiektów budowlanych - wysokość mierzona pomiędzy poziomem terenu, na którym posadowiony jest obiekt budowlany, a najwyższym punktem konstrukcji tego obiektu;
- 12) **zabudowie** - należy przez to rozumieć budynek lub zespół budynków, o ile z przepisów szczegółowych uchwały nie wynika inaczej.

Rozdział 2. **Ustalenia szczegółowe**

§ 4. Określa się przeznaczenie terenu wydzielonego na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczonego symbolem **UT**:

- 1) przeznaczenie podstawowe: usługi turystyki i wypoczynku, przez co należy rozumieć:
 - a) obiekty turystyki leczniczej, w tym obiekty i urządzenia lecznictwa sanatoryjnego i uzdrowiskowego, z towarzyszącymi im poradniami i pracownikami medycznymi, usługami pielęgnacyjnymi, medycznymi i para-medycznymi, w tym fizjoterapii i medycyny kosmetycznej,
 - b) obiekty hotelowe oraz inne obiekty krótko i długoterminowego zakwaterowania,
 - c) usługi gastronomii;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) usługi oświaty i wychowania, takie jak przedszkola i szkoły oraz towarzyszące im bursy szkolne i internaty, zapewniające edukację, opiekę i zakwaterowanie kuracjom i pacjentom długotrwale przebywającym w obiektach turystyki leczniczej,
 - b) mieszkania towarzyszące, zapewniające zakwaterowanie dla pracowników i właścicieli obiektów turystyki i wypoczynku, przy czym powierzchnia użytkowa mieszkań towarzyszących nie może przekroczyć 12% powierzchni użytkowej budynku,
 - c) usługi sportu i rekreacji, w tym: zorganizowane miejsca ćwiczeń fizycznych, takie jak sale i kluby sportowe oraz terenowe urządzenia sportowo-rekreacyjne, obiekty odnowy biologicznej i rehabilitacji, baseny i obiekty rekreacji wodnej,
 - d) usługi kultury i rozrywki, w tym: widowiskowe obiekty kultury i obiekty konferencyjne,
 - e) zaplecze gastronomiczne, administracyjne, socjalne i techniczne obiektów turystyki i wypoczynku,
 - f) towarzyszące usługi w lokalach użytkowych wydzielonych w budynkach zamieszkania zbiorowego lub w samodzielnych budynkach usługowych, których powierzchnia nie przekracza 25% powierzchni użytkowej zlokalizowanych na działce budowlanej budynków zamieszkania zbiorowego, w zakresie:
 - handlu detalicznego obejmującego: sprzęt sportowy, rekreacyjny i turystyczny, artykuły spożywcze, odzież i obuwie, prasę i media, artykuły papiernicze, kosmetyki, środki czystości, a także sprzedaż roślin ozdobnych i upominków, przy czym powierzchnia sprzedaży pojedynczego lokalu handlowego nie może przekraczać 100 m², a łączna powierzchnia sprzedaży lokali handlowych w budynku nie może przekraczać 400 m²,
 - usług najmu, obejmującego wypożyczanie i serwis sprzętu sportowego, rekreacyjnego i turystycznego,
 - usług pocztowych, kurierskich, finansowych, prawnych i ubezpieczeniowych,
 - usług fryzjerskich i kosmetycznych,
 - pozostałej działalności gospodarczej prowadzonej w biurach.

§ 5. Określa się zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego - zakazuje się lokalizowania napowietrznych, przewodowych sieci elektroenergetycznych i telekomunikacyjnych - obowiązuje prowadzenie tych sieci w formie kabli, pod powierzchnią ziemi.

§ 6. Określa się zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) obowiązuje utrzymanie poziomu emisji substancji i energii wprowadzonych bezpośrednio lub pośrednio w wyniku działalności człowieka do wód, powietrza, gleby lub ziemi (takich jak: hałas, wibracje, gazy, pyły, substancje złowne, ścieki, niejonizujące promieniowanie elektromagnetyczne) - na poziomie nie wyższym niż określony w przepisach odrębnych;
- 2) obowiązuje zachowanie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku jak dla terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) gospodarkę odpadami należy prowadzić zgodnie z obowiązującym planem gospodarki odpadami i regulaminem utrzymania czystości i porządku na obszarze gminy Kołobrzeg oraz zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) obowiązuje zachowanie ograniczeń wynikających z właściwej uchwały Sejmiku Województwa Zachodniopomorskiego w sprawie wprowadzenia na obszarze województwa zachodniopomorskiego ograniczeń i zakazów w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw;
- 5) na części obszaru objętego planem znajdującej się w zasięgu siedliska przyrodniczego o kodzie 2180 (lasy mieszane i bory na wydmach), w granicach określonych na rysunku planu:
 - a) obowiązują zasady ochrony określone w przepisach o ochronie przyrody, dotyczących siedlisk przyrodniczych oraz gatunków będących przedmiotem zainteresowania Wspólnoty, a także kryteriów wyboru obszarów kwalifikujących się do uznania lub wyznaczenia jako obszary Natura 2000,
 - b) zakazuje się:
 - zabudowy i wprowadzania innego sposobu zagospodarowania i użytkowania tej części terenu, z zastrzeżeniem lit. c,
 - podejmowania działań mogących pogorszyć stan siedliska przyrodniczego,
 - c) dopuszcza się:
 - prowadzenie zabiegów ochrony czynnej zieleni, obejmujących cięcia prześwietlające, sanitarne, korygujące i techniczne oraz uzupełnianie ubytków roślinności zgodnie z pierwotnym składem gatunkowym siedliska,
 - ekspozycję walorów siedliska przez prowadzenie ścieżek o charakterze dydaktycznym, naukowym i krajoznawczym, z towarzyszącymi nośnikami informacji o siedlisku, takimi jak tablice informacyjne;
- 6) w granicach wyznaczonej na rysunku planu strefy ochrony krajobrazu, obejmującej wał wydmy, z wyłączeniem obszaru siedliska przyrodniczego o kodzie 2180, o którym mowa w pkt 4:
 - a) obowiązuje ochrona drzew i ukształtowania terenu,
 - b) zakazuje się:
 - lokalizacji zabudowy, z zastrzeżeniem lit. c,
 - prowadzenia prac ziemnych w zakresie mogących prowadzić do uszkodzenia systemu korzeniowego drzew,
 - c) dopuszcza się:
 - prowadzenie zabiegów ochrony czynnej zieleni, obejmujących cięcia prześwietlające, sanitarne, korygujące i techniczne oraz uzupełnianie ubytków roślinności zgodnie z pierwotnym składem gatunkowym siedliska,
 - lokalizację, w przestrzeniach wolnych od drzew, terenowych urządzeń sportowych, rekreacyjnych i rehabilitacyjnych, takich jak: place zabaw, ścieżki zdrowia wyposażone w przeszkody, urządzenia treningowe i sprawnościowe, parki linowe i urządzenia do nich podobne, a także obiektów małej architektury,
 - lokalizację sieci infrastruktury technicznej oraz przejść pieszych i ścieżek rowerowych - pod warunkiem braku kolizji z drzewami i ich systemem korzeniowym;
- 7) w związku z udokumentowanym występowaniem na obszarze objętym planem stanowisk jarząba szwedzkiego *Sorbus intermedia* (gatunku objętego ochroną ścisłą), rokitnika zwyczajnego *Hippophaë rhamnoides* (gatunku

objętego ochroną częściową) oraz fałdownika nastroszonego *Rhytidadelphus squarrosus* i widłozębu miotłowego *Dicranum scoparium* (gatunki objęte ochroną częściową) obowiązuje:

a) przeprowadzenie wyprzedzających badań terenowych:

- potwierdzających występowanie gatunków roślin chronionych na obszarze planowanych inwestycji,
- wykazujących ewentualne kolizje pomiędzy inwestycją, a udokumentowanymi stanowiskami roślin chronionych (lub brak takich kolizji),

b) ochrona gatunków roślin objętych ochroną prawną z uwzględnieniem właściwych dla poszczególnych gatunków lub grup gatunków roślin zakazów i odstępstw od tych zakazów, udzielanych przez właściwy organ ochrony środowiska, zgodnie z tymi przepisami odrębnymi.

§ 7. Dla obszaru objętego ustaleniami planu brak jest rekomendacji i wniosków wynikających z audytu krajobrazowego, dotyczących kształtowania i ochrony krajobrazów, jak również nie ustalono lokalizacji i granic krajobrazów priorytetowych.

§ 8. Na obszarze objętym ustaleniami planu nie zachodzi konieczność określenia zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej, z uwagi na brak występowania obiektów i krajobrazów o takim charakterze.

§ 9. Na obszarze objętym ustaleniami planu nie zachodzi konieczność określenia wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, z uwagi na brak występowania przestrzeni o takim charakterze.

§ 10. 1. Określa się zasady kształtowania zabudowy:

1) obowiązuje zabudowa i zagospodarowanie terenu z uwzględnieniem wymagań ochrony przeciwpożarowej, a w szczególności zapewnienie jednostkom ratowniczo-gaśniczym możliwości dojazdu i prowadzenia działań ratowniczych oraz zaopatrzenia w wodę do celów gaśniczych zgodnie z przepisami odrębnymi, przy czym dopuszcza się stosowanie odstępstw na zasadach określonych w tych przepisach;

2) ustala się maksymalną wysokość zabudowy - 17 m;

3) dopuszcza się dachy o dowolnej konstrukcji i kącie nachylenia połaci dachowych;

4) ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu, w odległości 10 m od linii rozgraniczającej teren od strony ul. Wyzwolenia, biegnącej w ciągu drogi powiatowej nr 3152 Z, przy czym:

a) poza wyznaczone na rysunku planu nieprzekraczalne linie zabudowy mogą sięgać:

- gzymsy - nie więcej niż 0,20 m,
- okapy - nie więcej niż 0,80 m,
- nadwieszenia kondygnacji, wykusze, balkony i galerie oraz inne części budynku wzbogacające architektonicznie i funkcjonalnie jego elewację, usytuowane powyżej parteru budynku - nie więcej niż 1,50 m,
- schody zewnętrzne, pochylnie i rampy – według lokalnych uwarunkowań, nie więcej niż do granicy działki budowlanej;

5) ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu, w odległości 12 m od odlądowej granicy pasa technicznego brzegu wód morskich, przy czym:

- wyznaczona nieprzekraczalna linia zabudowy dotyczy wszystkich kondygnacji planowanych budynków,
- nadwieszenia kondygnacji, wykusze, balkony i galerie oraz inne części budynku wzbogacające architektonicznie i funkcjonalnie jego elewację nie mogą pomniejszać tej odległości.

2. Określa się wskaźniki zagospodarowania terenu (w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej):

1) wskaźnik intensywności zabudowy w przedziale: 0,01 - 2,00;

2) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 0,40;

3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 40%;

4) minimalną liczbę miejsc do parkowania, w łącznej ilości nie mniejszej niż:

- a) jedno stanowisko na jedno mieszkanie,
 - b) jedno stanowisko na czterech zatrudnionych na jednej zmianie,
 - c) jedno stanowisko na 100 m² powierzchni użytkowej w zabudowie usługowej,
- 5) minimalną liczbę miejsc do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, w łącznej ilości nie mniejszej niż:
- a) 1 stanowisko - jeżeli liczba stanowisk wynosi do 15 stanowisk,
 - b) 2 stanowiska - jeżeli liczba stanowisk wynosi 16 – 40,
 - c) 3 stanowiska - jeżeli liczba stanowisk wynosi 41 – 100,
 - d) 4% ogólnej liczby stanowisk, jeżeli ogólna liczba stanowisk wynosi więcej niż 100.

§ 11. 1. Określa się granice terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów:

- 1) obszar objęty planem położony jest w całości w granicach:
 - a) obszaru chronionego krajobrazu „Koszaliński Pas Nadmorski”, na którym obowiązują nakazy, zakazy i odstępowania od ustanowionych zakazów określone w przepisach odrębnych oraz we właściwej uchwale Sejmiku Województwa Zachodniopomorskiego w sprawie obszarów chronionego krajobrazu;
 - b) udokumentowanego złoża wód leczniczych „Kołobrzeg II” oraz wyznaczonych dla tego złoża: obszaru górniczego „Kołobrzeg II” i terenu górniczego „Kołobrzeg”, w granicach których obowiązują warunki zagospodarowania złoża określone we właściwej koncesji oraz w przepisach odrębnych;
 - c) pasa ochronnego brzegu morskiego wchodzącego w skład pasa nadbrzeżnego, ustanowionego przez właściwego dyrektora urzędu morskiego, w granicach którego obowiązują warunki zagospodarowania terenów określone w przepisach odrębnych.
- 2) wzdłuż północnej granicy obszaru objętego planem, na odcinku oznaczonym na rysunku planu, przebiega odlądowa granica pasa technicznego brzegu wód morskich.

2. Na obszarze objętym ustaleniami planu nie wyznaczono obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, a także krajobrazów priorytetowych wymagających określenia ich granic i sposobów zagospodarowania.

§ 12. 1. Na obszarze objętym ustaleniami planu nie zachodzi potrzeba:

- 1) wyznaczenia granic wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości;
- 2) określenia szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym - z uwagi na objęcie granicami planu wyłącznie jednej działki gruntu.

2. Określa się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych: 1,3 ha, przy czym dopuszcza się wydzielanie działek przeznaczonych pod urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej i komunikacji o powierzchni mniejszej, dostosowanej do parametrów tych urządzeń i obiektów.

§ 13. Na obszarze objętym ustaleniami planu nie zachodzi potrzeba określenia szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu.

§ 14. Określa się granicę terenu pod budowę urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW, a także jego strefy ochronnej, tożsamą z liniami rozgraniczającymi terenu oznaczonego symbolem **UT**, na którym:

- 1) dopuszcza się, na zasadach określonych w przepisach odrębnych, budowę urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW, obejmujących:
 - a) instalacje geotermalne,
 - b) instalacje wykorzystujące energię solarną (panele fotowoltaiczne oraz kolektory solarne), dla których obowiązuje stosowanie powłok antyrefleksyjnych eliminujących efekt potencjalnego zagrożenia ośnieniem awifauny;
- 2) zakazuje się budowy i rozmieszczania urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii z wykorzystaniem siły wiatru (elektrowni wiatrowych) i biogazowni - niezależnie od mocy tych urządzeń.

§ 15. 1. Określa się zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

- 1) ustala się powiązanie terenu objętego planem z zewnętrznym układem komunikacyjnym za pośrednictwem przyległej drogi publicznej kategorii powiatowej nr 3152 Z (ul. Wyzwolenia);
- 2) obowiązuje usytuowanie miejsc do parkowania, o których mowa w § 10 ust. 2 pkt 4, na działce budowlanej, z którą związany jest obiekt, któremu te miejsca towarzyszą, przy czym do wymaganej liczby miejsc do parkowania wlicza się stanowiska zlokalizowane w garażach;
- 3) obowiązuje utwardzenie nawierzchni stanowisk postojowych zlokalizowanych na powierzchni terenu.

2. Określa się zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

1) zaopatrzenie w energię elektryczną:

a) ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną:

- z elektroenergetycznej sieci dystrybucyjnej o maksymalnym napięciu do 15 kV, przy czym dopuszcza się modernizację i rozbudowę tej sieci na zasadach określonych w przepisach odrębnych,
- z urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii, z wykorzystaniem energii solarnej,

b) obowiązuje budowa nowych odcinków sieci niskiego oraz średniego napięcia jako linii kablowych,

c) dla nowych stacji transformatorowych 15/0,4 kV:

- obowiązuje zapewnienie przestrzeni zapewniającej dostęp do urządzeń elektroenergetycznych, o minimalnej szerokości 1,5 m,
- w przypadku wydzielenia w granicach terenu działki przeznaczonej pod lokalizację stacji transformatorowej, dopuszcza się całkowite zabudowanie i utwardzenie jej powierzchni;

2) zaopatrzenie w gaz:

a) ustala się zaopatrzenie w gaz:

- z istniejącej sieci dystrybucyjnej o maksymalnym ciśnieniu roboczym do 0,5 MPa, przy czym dopuszcza się modernizację i rozbudowę tej sieci na zasadach określonych w przepisach odrębnych, lub
- z indywidualnych zbiorników na paliwo gazowe lokalizowanych w granicach działki budowlanej, na zasadach określonych w przepisach odrębnych,

b) wzdłuż gazociągów należących do sieci dystrybucyjnej o maksymalnym ciśnieniu roboczym do 0,5 MPa należy uwzględnić ograniczenia w zagospodarowaniu terenów w strefach kontrolowanych wyznaczonych dla gazociągów zgodnie z przepisami odrębnymi;

3) ustala się zaopatrzenie w wodę:

a) z istniejącej sieci wodociągowej, przy czym dopuszcza się modernizację i rozbudowę tej sieci na zasadach określonych w przepisach odrębnych,

b) ze studni oraz ujęć wód termalnych;

4) ustala się zasady gospodarki ściekowej:

a) odprowadzanie ścieków przez sieć kanalizacji do oczyszczalni ścieków,

b) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do sieci kanalizacji deszczowej, na własny teren nieutwardzony lub do urządzeń wodnych, zgodnie z przepisami odrębnymi, przy czym dopuszcza się retencjonowanie i wykorzystanie zgromadzonych wód opadowych i roztopowych do celów gospodarczych, przy czym sposób odprowadzenia wód opadowych i roztopowych nie może mieć negatywnego wpływu na stan pasa technicznego - wód opadowych i roztopowych nie należy odprowadzać bezpośrednio w kierunku pasa technicznego,

c) dopuszcza się modernizację i rozbudowę istniejącej sieci kanalizacyjnej i deszczowej na zasadach określonych w przepisach odrębnych;

5) ustala się zaopatrzenie w energię ciepłą:

a) z indywidualnych lub grupowych źródeł o wysokiej sprawności grzewczej i niskim poziomie emisji zanieczyszczeń do atmosfery,

- b) z urządzeń wytwarzających energię ciepłą z odnawialnych źródeł energii, z wykorzystaniem energii solarnej lub geotermalnej;
- 6) dopuszcza się modernizację oraz budowę sieci telekomunikacyjnych i teleinformatycznych - na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
- 7) dopuszcza się lokalizację wszelkich urządzeń towarzyszących, niezbędnych dla prawidłowego funkcjonowania sieci infrastruktury technicznej, takich jak: elektroenergetyczne stacje transformatorowe, stacje redukcyjno-pomiarowe gazu i pompownie ścieków - na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
- 8) w przypadku kolizji pomiędzy docelowym sposobem zabudowy i zagospodarowania terenu wynikającym z ustaleń planu a istniejącymi sieciami infrastruktury technicznej, należy przewidzieć przebudowę tych sieci.

§ 16. 1. Na obszarze objętym ustaleniami planu nie występują tereny wymagające określenia sposobów i terminów ich tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania.

2. Zakazuje się rozmieszczania obiektów tymczasowych, z wyłączeniem obiektów stanowiących zaplecze budowy, lokalizowanych zgodnie z przepisami odrębnym.

§ 17. Określa się wysokość stawki procentowej, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: 30%.

Rozdział 3. Przepisy końcowe

§ 18. Zgodnie z art. 34 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w części odnoszącej się do obszaru określonego w § 1 ust. 2, traci moc miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miejscowości Dźwirzyno, uchwalony Uchwałą Nr IX/53/2007 Rady Gminy Kołobrzeg z dnia 31 maja 2007 r. (Dziennik Urzędowy Województwa Zachodniopomorskiego z 2007 r., Nr 81 poz. 1309).

§ 19. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy Kołobrzeg.

§ 20. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Zachodniopomorskiego oraz podlega publikacji na stronie internetowej Biuletynu Informacji Publicznej Urzędu Gminy Kołobrzeg.

Uzasadnienie

1. W planie uwzględniono wymogi, o których mowa w art. 1 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 741 z późn. zm.), w następujący sposób:

- 1) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury - ustalając w szczególności zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc do parkowania oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;
- 2) walory architektoniczne i krajobrazowe - poprzez ustalenia opisane w pkt 1;
- 3) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami oraz ochrony gruntów rolnych i leśnych określono:
 - a) ustalając zasady utrzymania poziomów emisji substancji i energii do środowiska oraz gospodarki odpadami zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) określając dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku dla terenu UT jak dla terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - c) uwzględniając występowanie we wschodniej części obszaru objętego planem siedliska przyrodniczego o kodzie 2180 (lasy mieszane i bory na wydmach) oraz potrzeb jego ochrony, w tym wprowadzenie w planie zakazu zabudowy i wprowadzania innego sposobu zagospodarowania i użytkowania tej części terenu,
 - d) ustalając granicę ochrony krajobrazu, której celem jest ochrona ukształtowania wału wydmowego i porastających ten wał drzew,
 - e) ustalając zasady ochrony gatunków roślin objętych ochroną prawną,
 - f) ustalając przeznaczenie terenu w zakresie niewymagającym uzyskania zgody na przeznaczenie gruntów objętych planem miejscowych na cele nierolnicze i nieleśne, w myśl przepisów ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (t.j. Dz. U. z 2017 r. poz. 1161 z późn. zm.) - w granicach obszaru objętego planem nie występują grunty rolne i leśne objęte ochroną;
- 4) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej - w granicach obszaru objętego planem nie występują obiekty i obszary wymagające ustalenia wymagań i zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków (w związku z wykonaniem Decyzji Starosty Kołobrzesckiego z dnia 19 września 2019 r. znak B.6741.00022.2019, zezwalającej na rozbiórkę budynków oznaczonych w ewidencji budynków nr 1060, 1064, 1047 i 1075 przy ul. Wyzwolenia 13, na działce nr 12/5, obręb Dźwirzyno oraz wyłączeniem karty A-603-05 ze zbioru kart adresowych zabytków nieruchomości w ramach Gminnej Ewidencji Zabytków prowadzonej przez Wójta Gminy Kołobrzeg zarządzeniem Nr 113/19 z dnia 31 grudnia 2019 r.);
- 5) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami poprzez:
 - a) uwzględnienie ograniczeń wynikających z właściwej uchwały Sejmiku Województwa Zachodniopomorskiego w sprawie wprowadzenia na obszarze województwa zachodniopomorskiego, ograniczeń i zakazów w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw,
 - b) uwzględnienie położenia całości obszaru objętego planem w granicach pasa ochronnego brzegu morskiego oraz przebiegu odlądowej granicy pasa technicznego brzegu wód morskich, częściowo wzdłuż północnej granicy obszaru objętego planem,
 - c) określenie wymagań ochrony przeciwpożarowej,
 - d) określenie odległości w zabudowie,
 - e) ustalenie minimalnej liczby miejsc do parkowania, w tym miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposobu realizacji tych miejsc;
- 6) walory ekonomiczne przestrzeni - poprzez umożliwienie lokalizacji zabudowy i zagospodarowania terenu związanej z turystyką (w tym turystyką leczniczą), wypoczynkiem i rekreacją;

- 7) prawo własności - poprzez ustalenia planu, które zgodnie z art. 6 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym kształtują, wraz z innymi przepisami to prawo, dając w efekcie możliwość zabudowy i zagospodarowania terenu w sposób zgodny z oczekiwaniami właściciela nieruchomości, wyrażonymi w złożonym przez niego wniosku;
- 8) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa - na obszarze objętym planem nie występują tereny, obiekty i urządzenia służące potrzebom obronności i bezpieczeństwa państwa (projekt planu został uzgodniony z właściwymi organami wojskowymi, ochrony granic oraz bezpieczeństwa państwa);
- 9) potrzeby interesu publicznego - na obszarze objętym planem nie wyznaczono obszarów przestrzeni publicznych (w rozumieniu art. 2 pkt 6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym), nie przewidziano realizacji zadań rządowych i samorządowych oraz brak jest potrzeb rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
- 10) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych - poprzez określenie w planie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej;
- 11) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej - poprzez zapewnienie możliwości składania wniosków do planu oraz poprzez wyłożenie projektu planu do publicznego wglądu, organizację dyskusji publicznej nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami oraz umożliwienie zainteresowanym wnoszenia uwag dotyczących projektu planu;
- 12) zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych poprzez:
 - a) ogłoszenie opublikowane w prasie miejscowej („Głos Dziennik Pomorze” z dnia 13 września 2019 r.) oraz przez obwieszczenie wywieszone na tablicy ogłoszeń i opublikowane na stronie internetowej Urzędu Gminy Kołobrzeg (w dniach od 13 września do 14 października 2018 r.) o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzania planu,
 - b) wyznaczenie w ogłoszeniu terminu (do dnia 14 października 2018 r.), w którym zainteresowani mogli składać wnioski dotyczące projektu planu (w wyznaczonym terminie wpłynęło 5 wniosków w trybie określonym w art. 17 pkt 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym),
 - c) rozpatrzenie wniosków przez Wójta Gminy Kołobrzeg w sposób określony w art. 17 pkt 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym,
 - d) ogłoszenie opublikowane w prasie miejscowej („Głos Dziennik Pomorze” z dnia 14 maja 2021 r.) oraz przez obwieszczenie wywieszone na tablicy ogłoszeń i opublikowane na stronie internetowej Urzędu Gminy Kołobrzeg (od 14 maja do 7 lipca 2021 r. r.) o wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu w dniach od 24 maja do 23 czerwca 2021 r.,
 - e) wyłożenie projektu planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu oraz zorganizowanie w dniu 2 czerwca 2021 r. dyskusji publicznej nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami,
 - f) wyznaczenie w ogłoszeniu terminu (do dnia 7 lipca 2021 r.), w którym osoby fizyczne i prawne oraz jednostki organizacyjne nieposiadające osobowości prawnej mogą wносить uwagi dotyczące projektu planu (w wyznaczonym terminie wpłynęły/nie wpłynęły uwagi),
 - g) rozpatrzenie wniesionych do planu uwag przez Wójta Gminy Kołobrzeg, zgodnie z art. 17 pkt 12 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 13) potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody do celów zaopatrzenia ludności - poprzez określenie w planie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej.

2. W planie nie zachodziła konieczność dokonania wyważenia interesu publicznego oraz interesów prywatnych. Planem została objęta dz. nr 12/5 o powierzchni ok. 1,3 ha, położona przy ul. Wyzwolenia 13 w Dźwirzynie, w pasie zabudowy pomiędzy ul. Wyzwolenia (biegnącą w ciągu drogi powiatowej nr 3152 Z, a pasem technicznym brzegu morskiego). Na obszarze objętym planem nie przewidziano realizacji zadań rządowych i samorządowych, jak również brak jest potrzeb rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym - do sporządzenia planu Rada Gminy Kołobrzeg przystąpiła Uchwałą Nr VIII/70/2019 z dnia 12 czerwca 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Kołobrzeg w części obrębu Dźwirzyno, na wniosek właściciela terenu, w celu dostosowania parametrów

i wskaźników zabudowy oraz zagospodarowania terenu do aktualnych warunków i potrzeb inwestycyjnych. W obowiązującym obecnie „Miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego miejscowości Dźwirzyno” (Uchwała Nr IX/53/2007 Rady Gminy Kołobrzeg z dnia 31 maja 2007 r.) działka nr 12/5 położona jest w liniach rozgraniczających terenu oznaczonego symbolem A 15 UT - terenu zabudowy usług turystycznych (ośrodek wypoczynkowy, zaplecze obsługi ośrodka, urządzenia rekreacji). Parametry zabudowy i zagospodarowania ustalone w planie z roku 2007 nie odpowiadają aktualnym potrzebom inwestycyjnym, co za tym idzie – konieczne było wprowadzenie niezbędnych zmian do planu miejscowego.

3. Ustalając przeznaczenie terenów oraz sposób zagospodarowania i korzystania z tych terenów, organ sporządzający plan sporządził następujące analizy środowiskowe, ekonomiczne i społeczne:

- 1) „Prognozę oddziaływania na środowisko miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego Gminy Kołobrzeg w części obrębu Dźwirzyno, obejmujących dz. nr 12/5, 765/2 i 819”, której celem było podsumowanie stanu środowiska i określenie przewidywanego wpływu ustaleń zawartych w projekcie planu miejscowego na poszczególne elementy środowiska przyrodniczego i kulturowego;
- 2) „Prognozę skutków finansowych uchwalenia miejscowego zagospodarowania przestrzennego Gminy Kołobrzeg w części obrębu Dźwirzyno, w granicach działki o numerze ewidencyjnym 12/5”, określającą wpływ ustaleń planu na dochody własne i wydatki gminy, na wydatki związane z realizacją inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zawierającą wnioski dotyczące przyjęcia proponowanych rozwiązań projektu planu, wynikające z uwzględnienia ich skutków finansowych.

4. Uwzględnienie wymagań ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni dla nowej zabudowy, nastąpiło w sposób opisany w ust. 1 pkt 1 niniejszego uzasadnienia, a także poprzez wykorzystanie potencjału w postaci dostępu terenu do sieci komunikacyjnej oraz wyposażenia terenu w sieci infrastruktury technicznej, adekwatne dla planowanej zabudowy. Planowany sposób przeznaczenia dz. nr 12/5 nie będzie wywierał istotnego oddziaływania na krajobraz - przyjęte w planie wskaźniki i parametry urbanistyczne zapewniają odpowiednią skalę i charakter zabudowy, dostosowany do turystycznego charakteru miejscowości oraz gabarytów istniejącej zabudowy, zlokalizowanej na przyległych działkach położonych w ciągu zabudowy zlokalizowanej po północnej stronie ul. Wyzwolenia.

5. Rada Gminy Kołobrzeg w dniu 27 października 2017 r. podjęła Uchwałę Nr XXXI/268/2017 w sprawie aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kołobrzeg oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego obowiązujących na obszarze gminy Kołobrzeg, o której mowa w art. 32 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. W uchwale uznano „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kołobrzeg” przyjęte uchwałą Nr XV/92/2000 Rady Gminy Kołobrzeg z dnia 21 lipca 2000 r. (ze zmianami) za obowiązujące lecz nieaktualne i uznano konieczność dokonania kompleksowej aktualizacji tego dokumentu. Ostatnia, aktualnie obowiązująca zmiana Studium, przyjęta Uchwałą Nr XXI/217/2020 Rady Gminy Kołobrzeg z dnia 29 października 2020 r. również nie miała charakteru kompleksowego. Obowiązujący dotychczas „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miejscowości Dźwirzyno” uchwalony uchwałą Nr IX/53/2007 Rady Gminy Kołobrzeg z dnia 31 maja 2007 r. został oceniony jako częściowo zdezaktualizowany, wymagający podjęcia działań zmierzających do wprowadzenia niezbędnych zmian (począwszy od roku 2018).

6. Podjęcie uchwały o przystąpieniu do sporządzania planu miejscowego (o której mowa w ust. 2 uzasadnienia) zostało poprzedzone analizami, o których mowa w art. 14 ust. 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, obejmującymi w szczególności: ocenę stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań planu z ustaleniami obowiązującego Studium. Działka o numerze 12/5 obr. Dźwirzyno położona jest w zasięgu wyznaczonego w Studium terenu turystyki, oznaczonego symbolem „UT”, na którym przewiduje się rozwój działalności umożliwiającej wypoczynek turystom poprzez zapewnienie noclegu, rekreacji, ewentualnie wyżywienia oraz poprzez dodatkowe usługi obsługi turystów zgodnie z przepisami odrębnymi. Dotyczy to lokalizacji hoteli, schronisk, campingów, moteli, zajazdów, pensjonatów, schronisk młodzieżowych, kolonii, domów wycieczkowych, pól biwakowych. Do usług turystyki w Studium zaliczono również obiekty związane z turystyką leczniczą. W planie uwzględniono ponadto w szczególności postanowienia rozdziału „Założenia programowo-przestrzenne” Studium, gdzie określono, że „Głównym celem wszelkich działań władz samorządowych powinno być dążenie do rozwoju w pasie nadmorskim inicjatyw turystycznych i uzdrowiskowych o bardzo wysokim standardzie. Obiekty te powinny być konkurencyjne dla innych obiektów znajdujących się w pasie nadbałtyckim” a także wskazano na potrzebę „Wprowadzenia zainwestowania i działań umożliwiających wydłużenie sezonu turystycznego poza okres letni i uniezależniających w pewnym stopniu od warunków

pogodowych”. Biorąc pod uwagę powyższe stwierdzono, że ustalenia planu miejscowego nie naruszają ustaleń obowiązującego Studium.

7. Jak wynika z „Prognozy skutków finansowych uchwalenia miejscowego zagospodarowania przestrzennego Gminy Kołobrzeg w części obrębu Dźwirzyno, w granicach działki o numerze ewidencyjnym 12/5”, realizacja planu będzie wpływać korzystnie na budżet Gminy. W planie nie zapisano inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych Gminy. Plan zasadniczo nie przewiduje zmiany sposobu przeznaczenia terenu, co ogranicza możliwości uzyskania przez Gminę przychodów z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wyniku uchwalenia planu miejscowego. W związku ze zmianą parametrów i wskaźników zabudowy potencjalnymi źródłami dochodu Gminy będą podatki od nieruchomości (w szczególności od budynków i budowli lub ich części związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej).

Mając na uwadze powyższe, przedstawiam do uchwalenia projekt miejscowego zagospodarowania przestrzennego Gminy Kołobrzeg w części obrębu Dźwirzyno, w granicach działki o numerze ewidencyjnym 12/5.