

**Projekt**

z dnia 3 stycznia 2020 r.  
Zatwierdzony przez Wójta Gminy Kołobrzeg

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

z dnia ..... 2020 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Kołobrzeg w części obrębu Dźwirzyno, w granicach działki o numerze ewidencyjnym 819.**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2019 r. poz. 506, 1309, 1571, 1696 i 1815) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 1945 oraz z 2019 r. poz. 60, 235, 730, 1524, 1696, 1716 i 1815), 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 uchwala, co następuje:

**Rozdział 1.  
Przepisy ogólne**

**§ 1. 1.** Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Gminy Kołobrzeg w części obrębu Dźwirzyno, w granicach działki o numerze ewidencyjnym 819, zwany dalej planem, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kołobrzeg”, przyjętego Uchwałą Nr XXXIII/296/2018 Rady Gminy Kołobrzeg z dnia 16 lutego 2018 r.

2. Granice obszaru objętego planem o powierzchni 2,17 ha określono na rysunku planu, o którym mowa w ust. 3 pkt 1, zgodnie z Uchwałą Nr VIII/72/2019 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.

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

- 1) granica obszaru objętego planem, położonego w całości w granicach:
  - a) obszaru chronionego krajobrazu „Koszaliński Pas Nadmorski”,
  - b) złoża wód leczniczych „Kołobrzeg II” oraz obszaru górniczego „Kołobrzeg II” i terenu górniczego „Kołobrzeg”,
  - c) obszaru przestrzeni publicznej,
  - d) pasa ochronnego brzegu morskiego.
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) oznaczenie określające przeznaczenie terenu: **US** - teren sportu i rekreacji;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 5) oznaczenia wymiarowe wyrażone w metrach;

6) obowiązujące połączenie ciągiem pieszym.

2. Pozostałe oznaczenia graficzne na rysunku planu 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, przy czym poza wyznaczone na rysunku planu nieprzekraczalne linie zabudowy mogą sięgać:
  - a) gzymsy - nie więcej niż 0,20 m,
  - b) okapy - nie więcej niż 0,80 m,
  - c) nadwieszania 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,
  - d) schody zewnętrzne, pochylnie i rampy – według lokalnych uwarunkowań, nie więcej niż do granicy działki budowlanej;
- 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 **US**:

- 1) przeznaczenie podstawowe: sport i rekreacja, przez co należy rozumieć zorganizowane miejsca ćwiczeń fizycznych, takie jak: wielofunkcyjne hale sportowe, boiska i bieżnie o nawierzchniach naturalnych i syntetycznych, a także pozostałe zewnętrzne urządzenia treningowe oraz terenowe urządzenia sportowe i place zabaw, wraz z trybunami i niezbędnym zapleczem administracyjnym, socjalnym, higieniczno-sanitarnym, magazynowym i technicznym;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: towarzyszące usługi w lokalach użytkowych wydzielonych w budynkach usług sportu i rekreacji lub stanowiących zaplecze tych obiektów, w zakresie:
  - a) usług rehabilitacyjnych i odnowy biologicznej,
  - b) handlu detalicznego obejmującego: sprzęt sportowy, rekreacyjny i turystyczny, artykuły spożywcze, odzież i obuwie, prasę i media, artykuły papiernicze, kosmetyki, środki czystości,
  - c) usług najmu, obejmującego wypożyczanie i serwis sprzętu sportowego, rekreacyjnego i turystycznego,
  - d) usług gastronomii.

**§ 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 i przyrody:

- 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 rekreacyjno-wypoczynkowych, 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.

**§ 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. Określa się wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych - linie rozgraniczające terenu oznaczonego symbolem US stanowią jednocześnie granicę obszaru przestrzeni publicznej, na którym:

- 1) dopuszcza się wyposażenie terenu w obiekty małej architektury o spójnej formie plastycznej, korespondującej z funkcją terenu;
- 2) dopuszcza się umieszczanie tablic reklamowych i urządzeń reklamowych na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
- 3) dopuszcza się umieszczanie tablic i urządzeń informacyjnych bezpośrednio związanych z funkcjami publicznymi realizowanymi w granicach terenu lub zawierających informacje o gminie i jej mieszkańcach, w szczególności takich jak: tablica ogłoszeń sołectwa lub urzędu gminy, informacja turystyczna, regulamin korzystania z obiektu;
- 4) dopuszcza się wyposażenie terenu w urządzenia techniczne o spójnej formie plastycznej, korespondującej z funkcją terenu i obiektów z tym terenem związanych;
- 5) dopuszcza się wyposażenie terenu w zieleń o funkcjach ozdobnych, ochronnych i rekreacyjnych.

§ 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) obowiązuje wydzielenie pasa terenu przeznaczonego i dostosowanego do poruszania się pieszych, a także przejazdu wózków dziecięcych, wózków osób niepełnosprawnych oraz rowerów i pozostałych, bezemisyjnych środków komunikacji osobistej, o następujących parametrach:
  - a) o szerokości nie mniejszej niż 3 m,
  - b) o kierunku połączenia ciągiem pieszym określonym na rysunku planu, przy czym rzebieg ciągu komunikacyjnego w granicach terenu może być dowolny, przy uwzględnieniu ukształtowania oraz sposobu zabudowy i zagospodarowania terenu,
- 3) dla istniejących rowów melioracyjnych dopuszcza się ich przekrycie (zarurowanie) lub przebudowę, a także budowę przepustów i kładek;
- 4) ustala się maksymalną wysokość zabudowy - 9 m, przy czym dla instalacji oświetleniowych wraz z konstrukcją wsporczą dopuszcza się wysokość nieprzekraczającą 16 m;
- 5) dopuszcza się dachy o dowolnej konstrukcji i kącie nachylenia połaci dachowych;
- 6) ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu:
  - a) od strony wschodniej, zachodniej i południowej - w odległości 10 m od linii rozgraniczającej teren,
  - b) od strony północnej - w odległości 15 m od linii rozgraniczającej teren.

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

- 1) wskaźnik intensywności zabudowy w przedziale: 0,01 - 0,20,
- 2) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: : 0,20, przy czym łączna powierzchnia terenów zabudowanych i utwardzonych, w tym: budynków, trybun, boisk o nawierzchni innej niż naturalna-trawiasta, bieżni, dojeżdż, dojazdów oraz placów i parkingów nie może przekraczać 0,75;
- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 25%,
- 4) minimalną liczbę miejsc do parkowania, w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w łącznej ilości nie mniejszej niż:
  - a) jedno stanowisko na czterech zatrudnionych na jednej zmianie,
  - b) jedno stanowisko na 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej zabudowy,

c) stanowiska pełniące wymagania określone dla miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową - zgodnie z przepisami odrębnymi.

**§ 11.** 1. Określa się granice terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów - obszar objęty planem położony jest w całości w granicach:

- 1) obszaru chronionego krajobrazu „Koszaliński Pas Nadmorski”, na którym obowiązują nakazy, zakazy i odstępowstwa od ustanowionych zakazów określone w przepisach odrębnych oraz we właściwej uchwale Sejmiku Województwa Zachodniopomorskiego w sprawie obszarów chronionego krajobrazu;
- 2) 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;
- 3) pasa ochronnego wód 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. 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.** Na obszarze objętym ustaleniami planu:

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

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

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

- 1) ustala się powiązane terenu objętego planem z zewnętrznym układem komunikacyjnym: za pośrednictwem:
  - a) w zakresie komunikacji samochodowej - przyległych dróg publicznych,
  - b) w zakresie komunikacji pieszej - za pośrednictwem ciągu pieszego, o którym mowa w § 10 ust. 1 pkt 2;
- 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 o mocy nieprzekraczającej 100 kW, 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 wyznaczanych dla gazociągów zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) ustala się zaopatrzenie w wodę z istniejącej sieci wodociągowej, przy czym dopuszcza się modernizację i rozbudowę tej sieci na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
- 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,
  - c) dopuszcza się modernizację i rozbudowę istniejącej sieci kanalizacyjnej i deszczowej na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
- 5) ustala się zaopatrzenie w energię ciepłą z indywidualnych lub grupowych źródeł o wysokiej sprawności grzewczej i niskim poziomie emisji zanieczyszczeń do atmosfery;
- 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;
- 9) 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.** Na obszarze objętym ustaleniami planu nie występują tereny wymagające określenia sposobów i terminów ich tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania.

**§ 16.** 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: 0%.

### **Rozdział 3. Przepisy końcowe**

**§ 17.** 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).

**§ 18.** Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy Kołobrzeg.

**§ 19.** 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 2018 r. poz. 1945 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 US jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych, zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - c) 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) - 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;
- 5) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych 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) określenie wymagań ochrony przeciwpożarowej,
  - c) określenie odległości w zabudowie,
  - d) 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 ze sportem i rekreacją, co stanowi kontynuację sposobu zagospodarowania terenu położonego w bezpośrednim sąsiedztwie (Gminnego Centrum Sportu i Rekreacji w Dźwirzynie);
- 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 - poprzez wyznaczenie w planie obszaru przestrzeni publicznej w granicach terenu oznaczonego symbolem US, przewidzianego do realizacji lokalnych celów publicznych w zakresie sportu i rekreacji (lokalizacja kompleksu sportowego obejmującego wielofunkcyjne boisko, bieżnię do sportów lekkoatletycznych oraz zaplecze administracyjne, socjalne, higieniczno-sanitarne, magazynowe i techniczne), a także wyznaczenie połączenia komunikacji pieszej (ciągu pieszego);
- 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 Dziennika 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 („.....” z dnia ..... r.) oraz przez obwieszczenie wywieszone na tablicy ogłoszeń i opublikowane na stronie internetowej Urzędu Gminy Kołobrzeg (od ..... do ..... 2020 r.) o wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu w dniach od od ..... do ..... 2020 r.,

e) wyłożenie projektu planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu oraz zorganizowanie w dniu ..... r. dyskusji publicznej nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami,

f) wyznaczenie w ogłoszeniu terminu (do dnia ..... 2020 r.), w którym osoby fizyczne i prawne oraz jednostki organizacyjne nieposiadające osobowości prawnej mogą wnosić 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 819 o powierzchni ok. 2,7 ha, położona w centralnej części Dźwirzyna, po północnej stronie ul. Admiralskiej, w bezpośrednim sąsiedztwie Gminnego Centrum Sportu i Rekreacji w Dźwirzynie. Na obszarze objętym planem nie przewidziano realizacji zadań rządowych i samorządowych, natomiast przewidziana jest realizacja celów publicznych o znaczeniu lokalnym - do sporządzenia planu Rada Gminy Kołobrzeg przystąpiła Uchwałą Nr VIII/72/2019 z dnia 12 czerwca 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Kołobrzeg w części obrębu Dźwirzyna, z własnej inicjatywy, w celu umożliwienia realizacji kompleksu sportowego obejmującego wielofunkcyjne boisko, bieżnię do sportów lekkoatletycznych oraz zaplecze administracyjne, socjalne, higieniczno-sanitarne, magazynowe i techniczne. W obowiązującym obecnie „Miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego miejscowości Dźwirzyna” (Uchwała Nr IX/53/2007 Rady Gminy Kołobrzeg z dnia 31 maja 2007 r.) działka nr 819 położona jest w liniach rozgraniczających terenu oznaczonego symbolem **B 15 US, ZP** - terenu zabudowy i urządzeń usług sportu i rekreacji. Parametry zabudowy i zagospodarowania terenu (w szczególności wskaźniki zabudowy i powierzchni biologicznie czynnej) 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 Dźwirzyna, 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 819”, 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 819 nie będzie wywierał istotnego oddziaływania na krajobraz - przyjęte w planie wskaźniki i parametry urbanistyczne zapewniają odpowiednią skalę i ekstensywny charakter zabudowy, dostosowany do charakteru miejscowości oraz gabarytów istniejącej zabudowy, zlokalizowanej na przyległych działkach w rejonie ul. Admiralskiej w Dźwirzynie.

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 XXXIII/296/2018 Rady Gminy Kołobrzeg z dnia 16 lutego 2018 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 819 obr. Dźwirzyno położona jest w części w zasięgu wyznaczonego w Studium terenu centrum usług mieszkańców i turystów, oznaczonego symbolem „UC”, a w części terenu zieleni parkowej i rekreacyjnej oraz usług turystyki, oznaczonego symbolem „ZP, UT”. Zgodnie ze Studium w opisywanym rejonie powinno zostać zlokalizowane bardzo atrakcyjne wielofunkcyjne centrum usługowe działające przez cały rok. Związane by ono było z obsługą turystów i kuracjuszy z całego rejonu (w promieniu około 50 km). Do celów polityki przestrzennej opisanych w Studium należy zapewnienie pełnej obsługi ruchu turystycznego, w tym komunikacyjnej, zapewnienie miejsc postojowych, parkingów, urządzeń sportowo-rekreacyjnych, bezpieczeństwa, informacji, itp.”, jak również „utworzenie regionalnego centrum usług obsługi turystów w Dźwirzynie (centrum rekreacji turystyczno-sportowej). 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 819”, realizacja planu będzie wpływać na budżet Gminy. Na działce stanowiącej mienie gminne, planowana jest realizacja kompleksu sportowego obejmującego wielofunkcyjne boisko, bieżnię do sportów lekkoatletycznych oraz zaplecze administracyjne, socjalne, higieniczno-sanitarne, magazynowe i techniczne.

Mając na uwadze powyższe, przedstawiam do uchwalenia projekt miejscowego zagospodarowania przestrzennego Gminy Kołobrzeg w części obrębu Dźwirzyno, w granicach działki o numerze ewidencyjnym 819.