

Załącznik Nr 1
do Uchwały Nr
Rady Gminy Kołobrzeg
z dnia



**ANALIZA ZMIAN W ZAGOSPODAROWANIU
PRZESTRZENNYM GMINY KOŁOBRZEG ORAZ OCENA
AKTUALNOŚCI STUDIUM UWARUNKOWAŃ
I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
ORAZ MIEJSCOWYCH PLANÓW ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO OBOWIĄZUJĄCYCH W GRANICACH
GMINY KOŁOBRZEG (2015r. – 2020r.)**



OPRACOWANIE:

mgr Filip Sokołowski

*Uprawniony projektant w planowaniu przestrzennym
/Dz.U. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm. art. 5 pkt 3/*

mgr Anna Łączkowska – Sokołowska

*Uprawniony projektant w planowaniu przestrzennym
/Dz.U. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm. art. 5 pkt 3/*

mgr Marek Żuchowski

inż. Filip Bronk

Gdynia, grudzień 2020r.

SPIS TREŚCI:

Rozdział	Strona
1. Podstawa prawna	2
2. Cel, metodyka i zakres opracowania	3
3. Podstawowe dane o Gminie, aktualna sytuacja planistyczna oraz charakterystyka polityki przestrzennej Gminy	4
4. Analiza aktualności dokumentów planistycznych	18
5. Analiza zgodności studium i planów miejscowych z wymogami wynikającymi z ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym i bieżącymi potrzebami w zakresie rozwoju zabudowy	44
6. Analiza wniosków w sprawie zmiany studium i miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego	62
7. Analiza wydanych decyzji o warunkach zabudowy	77
8. Analiza wydanych pozwoleń na budowę	77
9. Wnioski z przeprowadzonej analizy oraz propozycja wieloletniego programu sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego	80
10. Rekomendacje działań	83

ZAŁĄCZNIKI:

1. Przeznaczenie terenów na podstawie obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego w gminie Kołobrzeg.
2. Wykaz wniosków złożonych w trakcie procedury zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego w 2015 roku.

1. Podstawa prawna

Zgodnie z art. 32 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm.) [zwanej dalej „UPIZP”], *w celu oceny aktualności studium [studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy] i planów miejscowych [miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego] wójt, burmistrz albo prezydent miasta dokonuje analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy, ocenia postępy w opracowywaniu planów miejscowych i opracowuje wieloletnie programy ich sporządzania w nawiązaniu do ustaleń studium, z uwzględnieniem decyzji zamieszczonych w rejestrach [decyzji o warunkach zabudowy oraz decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego], o których mowa w art. 57 ust. 1–3 i art. 67, oraz wniosków w sprawie sporządzenia lub zmiany planu miejscowego.*

Taka ocena, zgodnie z obowiązującymi przepisami, powinna być wykonywana co najmniej raz w trakcie trwania kadencji rady gminy, a jej wyniki przekazane radzie gminy, która to zobowiązana jest do podjęcia uchwały w sprawie aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, a w przypadku uznania tych dokumentów za nieaktualne, podjęcia działań zmierzających do ich zaktualizowania. Należy w tym miejscu zwrócić uwagę, że *nieaktualność studium lub planu związana będzie, zgodnie z art. 32 ust. 1, przede wszystkim ze zmianami w zagospodarowaniu przestrzennym gminy, a więc zmianami uwarunkowań faktycznych, a nie uwarunkowań prawnych* (źródło: Z. Niewiadomski *Planowanie i zagospodarowanie przestrzenne. Komentarz*, Wydawnictwo C.H.Beck; Warszawa 2015). Jednak zgodnie z art. 32 ust. 3, nie tylko faktyczne zmiany w zagospodarowaniu przestrzennym mogą stanowić podstawę wspomnianej uchwały rady gminy. Zgodnie z treścią przywołanego przepisu, rada gminy podejmując uchwałę w przedmiocie aktualności dokumentów planistycznych bierze pod uwagę zgodność studium i planów miejscowych z wymogami wynikającymi odpowiednio z przepisów art. 10 ust. 1 i 2, art. 15 oraz art. 16 ust. 1 *ustawy UPIZP*. Zdaniem prof. Niewiadomskiego ten wymóg należy traktować w kategoriach funkcjonalnych, a nie czysto formalnych, ponieważ każdy plan miejscowy musi zawierać obowiązkowo ustalenia, o jakich mowa w art. 15 ust. 2 tylko wtedy, gdy w terenie powstają okoliczności faktyczne uzasadniające dokonanie takich ustaleń.

Ustawodawca nie określił terminu, w jakim rada gminy powinna podjąć uchwałę w sprawie przystąpienia do zmiany nieaktualnego studium czy planu miejscowego, nie określił również maksymalnego terminu przeprowadzenia procedury planistycznej. Brak takich ograniczeń jest oczywistą konsekwencją samodzielności gminy w podejmowaniu tego typu działań. Uchwała w sprawie aktualności planów miejscowych i studium ma być efektem samodzielnej oceny rady gminy i opierać się na wcześniejszym rozpoznaniu czy obowiązujące w gminie plany miejscowe, czy też studium są aktualne z punktu widzenia bieżących uwarunkowań funkcjonalnych i prawnych oraz czy spełniają one swoją rolę jako narzędzia do rozwoju i kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów, ale także do ochrony wartościowych elementów przestrzeni.

Niniejsze opracowanie ma na celu zebranie wszystkich informacji, niezbędnych do prawidłowej oceny aktualności obowiązujących w granicach gminy Kołobrzeg planów miejscowych i studium.

2. Cel, metodyka i zakres opracowania

Z praktycznego punktu widzenia niniejsze opracowanie powinno być zbiorem informacji na temat aktualnego stanu zagospodarowania przestrzennego w gminie. Posiadanie pełnej wiedzy na temat potrzeb, kierunków i zagrożeń związanych ze zmianami w zagospodarowaniu przestrzennym gminy, ale także danych dotyczących popytu i podaży na działki budowlane o różnym przeznaczeniu, powinno być punktem wyjścia do formułowania wieloletnich programów sporządzania planów zagospodarowania przestrzennego. Rolą niniejszego opracowania nie jest więc jedynie ocena aktualności obowiązujących dokumentów planistycznych, ale także analiza wszystkich zebranych danych dotyczących zagospodarowania przestrzennego, w celu dostarczenia informacji dla władz gminy, które to pomogą w prowadzeniu racjonalnej polityki w zakresie gospodarowania przestrzenią i podejmowaniu przyszłych decyzji planistycznych.

W związku z powyższym, obowiązujące Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kołobrzeg (zwane dalej „studium”) oraz obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego (zwane dalej „planami miejscowymi”), zostały przeanalizowane pod względem formalno-prawnym (tj. po względem zgodności z obowiązującymi przepisami) oraz funkcjonalnym (tj. pod względem aktualności i adekwatności do istniejących – zidentyfikowanych w niniejszym opracowaniu – potrzeb w zakresie rozwoju zabudowy, ale także ochrony przed niekontrolowaną i chaotyczną ekspansją na tereny do tego nieprzeznaczone).

Ad. 1

Analiza formalno-prawna będzie polegała na zestawieniu studium i planów miejscowych z wymogami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, tj. odpowiednio z art. 10 ust. 1 i 2 (w przypadku studium) oraz art. 15 oraz art. 16 ust. 1 (w przypadku planów miejscowych) i określeniu, czy dany akt planistyczny (studium lub plan miejscowy) uwzględnia wszystkie uwarunkowania formalno-prawne, mające wpływ na sposób zagospodarowania obszaru, który znajduje się w granicach jego opracowania. Konsekwencją tej analizy będzie wskazanie zagadnień, które wymagają aktualizacji z uwagi na ich istotny wpływ na warunki i możliwości zagospodarowania przestrzennego danego obszaru. Analiza zostanie przeprowadzona z podziałem na studium oraz obowiązujące plany miejscowe.

Ad. 2

Analiza funkcjonalna będzie polegała na porównaniu ustaleń obowiązujących aktów planistycznych ze stanem istniejącym, ale także ze zmianami zachodzącymi w zagospodarowaniu przestrzeni Gminy oraz z wnioskami o sporządzenie/zmianę studium i planów miejscowych.

W tym celu dla każdego z obrębów powstanie mapa zawierająca:

- strukturę funkcjonalno-przestrzenną ustaloną na podstawie obowiązujących planów miejscowych,

- warstwę z istniejącą zabudową (dane pochodzą z mapy ewidencyjnej pozyskanej z ośrodka geodezyjnego - nie muszą być w 100% aktualne na dzień sporządzania niniejszej analizy),
- zasięg obowiązujących planów miejscowych wraz z oznaczeniem zgodnym z tabelą zawierającą spis tych planów,
- zasięg planów miejscowych, będących w trakcie sporządzania, z oznaczeniem zgodnym z tabelą zawierającą spis tych planów,
- wnioski o zmianę obowiązujących planów miejscowych lub studium,
- wydane decyzje o pozwoleniu na budowę.

W ostatnim etapie oceny zostanie przygotowana propozycja wieloletniego programu sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego na podstawie wyników ww. analiz. Zakres czasowy analizy to lata 2015 – 2020. Niezależnie od przyjętego przedziału czasowego, analizie zostaną poddane wszystkie obowiązujące plany miejscowe.

3. Podstawowe dane o Gminie, aktualna sytuacja planistyczna oraz charakterystyka polityki przestrzennej Gminy.

Gmina Kołobrzeg jest położona w województwie zachodniopomorskim, w powiecie kołobrzeskim, na Pobrzeżu Szczecińskim i Pobrzeżu Koszalińskim. Od południowego zachodu graniczy z gminą Trzebiatów, od południowego wschodu z gminami Siemyśl i Gościno, natomiast od wschodu z gminami Dygowo oraz Ustronie Morskie. Niewątpliwym atutem Gminy, wpływającym na jej atrakcyjność turystyczną jest 13-sto kilometrowa linia brzegowa Morza Bałtyckiego, obejmująca swym zasięgiem dwie bardzo popularne miejscowości turystyczne Grzybowo i Dźwirzyno. Na teren Gminy w znacznym stopniu oddziałuje miasto Kołobrzeg, leżące w bezpośrednim sąsiedztwie jej północno-wschodniej części. Jest to również siedziba Gminy.

Przez Gminę przebiegają trzy drogi wojewódzkie, tj. droga nr 102, łącząca Kołobrzeg z Trzebiatowem, droga nr 162 z Zieleniewa przez Gościno do skrzyżowania z drogą krajową nr 6 oraz droga nr 163 z Kołobrzegu przez Dygowo do Karlina. Przez Gminę przebiega również droga ekspresowa S6 (wraz ze wspólnym odcinkiem drogi S11), mająca docelowo połączyć Szczecin z Trójmiastem. Ponadto, przez teren gminy Kołobrzeg przechodzą dwie trasy kolejowe (wybudowane jeszcze w XIX w.):

- Kołobrzeg – Poznań (przez Białogard i Szczecinek),
- Kołobrzeg – Szczecin (przez Gryfice).

Obie linie są zelektryfikowane i odbywa się na nich regularny ruch towarowy i pasażerski. Na terenie gminy znajdują się cztery stacje kolejowe:

- Stary Borek,
- Głowaczewo,
- Karcino,
- Stramnica.

Gmina Kołobrzeg jest drugą największą gminą w powiecie kołobrzesckim, jej powierzchnia zajmuje ok. 144,03km² (średnia powierzchnia gmin wiejskich w Polsce wynosi 125km²), natomiast liczba ludności w 2019r. wyniosła 10 968 mieszkańców (średnia liczba ludności gmin wiejskich w Polsce wynosi około 7000)¹.

Jest to Gmina o charakterze rolniczym, ale również turystycznym. W ostatnich latach, szczególnie na terenach nadmorskich, funkcja rolnicza ustępuje miejsca funkcji turystycznej. Zwiększa się również powierzchnia terenów mieszkaniowych – dotyczy to głównie miejscowości graniczących z miastem Kołobrzeg. Jednak w dalszym ciągu grunty rolne stanowią największy odsetek terenu Gminy - ok. 42%. Gmina odznacza się za to niskim wskaźnikiem lesistości - lasy i grunty leśne stanowią tutaj zaledwie nieco ponad 14% (wskaźnik lesistości w Polsce wg danych z 2018r. wynosi 29,6%). Łąki, pastwiska i sady stanowią ok. 28%. Pozostałe grunty, w tym także tereny zurbanizowane stanowią niecałe 7% powierzchni Gminy.

Istotnymi elementami w krajobrazie Gminy są elektrownie wiatrowe. Zlokalizowane są one w zachodniej części Gminy, w obrębach Karcino i Sarbia oraz we wschodniej części Gminy w obrębie Stramnica. Łącznie w gminie Kołobrzeg funkcjonuje 19 elektrowni wiatrowych, o wysokości całkowitej 150m (17 elektrowni) i 139m (2 elektrownie). Wszystkie one zostały zlokalizowane na mocy obowiązującej od 1997 roku *Zmiany miejscowego ogólnego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Kołobrzeg*.

Gminę Kołobrzeg charakteryzuje wysoki wskaźnik wzrostu liczby ludności. W latach 2002-2017 wartość wskaźnika wzrosła tu o nieco ponad 27%². Jednak w ostatnich latach ta dynamika zmalała – w okresie 2014-2018 oscylowała między 0,81-1,46%. Przez ostatnie 25 lat Gmina notuje dodatni przyrost naturalny, choć wskaźnik ten posiada również tendencję spadkową, wynoszącą 2,88 w 2014r. i 1,02 w 2018r. w przeliczeniu na 1000 mieszkańców. Wśród mieszkańców Gminy dominują osoby w wieku produkcyjnym (63,6% mieszkańców). Ich liczba jednak sukcesywnie spada, tak samo jak liczba osób w wieku przedprodukcyjnym. Wzrasta natomiast liczba mieszkańców w wieku poprodukcyjnym, co wpisuje się w krajowe trendy demograficzne. W 2014 roku ta grupa wiekowa liczyła 1496 osób, a w roku 2018 już 1981 osób (18,1% ogółu mieszkańców). Niemniej jednak średni wiek mieszkańców gminy Kołobrzeg wynosi 39,6 lat i jest nieznacznie niższy od średniego wieku mieszkańców województwa zachodniopomorskiego, a także od średniego wieku mieszkańców całej Polski.

Mimo ostatnich tendencji spadkowych, zgodnie z danymi przedstawionymi w dokumencie *Prognoza ludności gmin na lata 2017-2030*³, liczba mieszkańców w gminie Kołobrzeg ma wzrastać, osiągając w roku 2030 wartość ok. 12,1 tys. To jest istotna prognoza dla rozwoju gospodarki mieszkaniowej. W ostatnich latach w Gminie przybywało średnio ok. 46 budynków mieszkalnych rocznie. W 2012r. na terenie Gminy znajdowało się 2 318 budynków mieszkalnych, w 2014r. – 2 394 budynki, a w 2018r. – 2 592 budynki. Podobna sytuacja zauważalna jest w dynamice zmian liczby mieszkań – przybywa średnio ok. 57 mieszkań rocznie.

¹ Bank Danych Lokalnych. Główny Urząd Statystyczny.

² https://www.polskawliczbach.pl/gmina_Kolobrzeg

³ <https://stat.gov.pl/obszary-tematyczne/ludnosc/prognoza-ludnosc/prognoza-ludnosc-gmin-na-lata-2017-2030-opracowanie-eksperymentalne,10,1.html>

Przekłada to się na wskaźnik liczby mieszkań na 1000 mieszkańców – wartość tego wskaźnika systematycznie wzrasta. W 2012r. na 1000 mieszkańców przypadało 381,8 mieszkania, w 2014r. – 388,3, a w 2018r. – 389,2. Stale zwiększająca się liczba mieszkań wraz ze wzrostem liczby ludności powoduje również, że wskaźnik przeciętnej liczby osób na mieszkanie utrzymuje się od 2013 na poziomie 2,57-2,58.

Tabela 1. Gospodarka mieszkaniowa oraz wskaźniki dotyczące warunków zamieszkania w gminie Kołobrzeg

Lp.	Dane	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
1.	Liczba budynków mieszkalnych	2 318	2 364	2 394	2 449	2 490	2 531	2 592
2.	Liczba mieszkań ogółem	3 917	4 008	4 071	4 122	4 154	4 195	4 259
3.	Liczba mieszkań na 1000 mieszkańców	381,8	387,8	388,3	388,4	387,9	388,6	389,2
4.	Przeciętna liczba osób na mieszkanie	2,62	2,58	2,58	2,57	2,58	2,57	2,57
5.	Przeciętna powierzchnia użytkowa na osobę	42,6	43,4	43,5	43,9	44,0	44,4	44,6

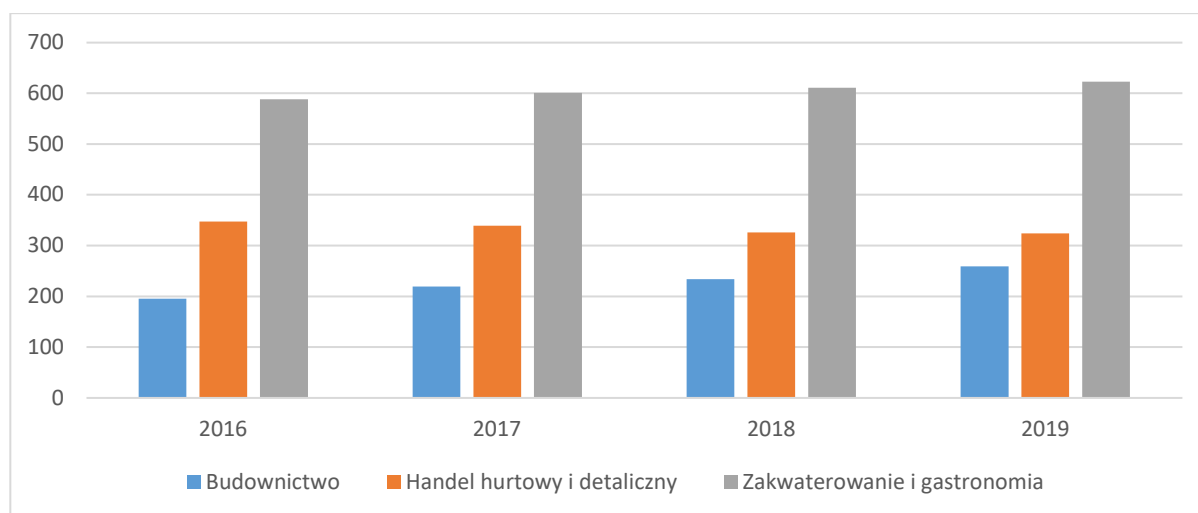
Źródło: *Bank Danych Lokalnych*.

Gmina Kołobrzeg ze względu na swoje położenie i fizjografię charakteryzuje się bardzo dużymi walorami przyrodniczymi i krajobrazowymi. Na terenie gminy znajdują się następujące obszary objęte ochroną:

- obszar chronionego krajobrazu „Koszaliński Pas Nadmorski” (powierzchnia: 404,94 ha);
- obszary objęte programem Natura 2000:
 - ostoja siedliskowa PLH 320017 „Trzebiatowsko-Kołobrzesci Pas Nadmorski”,
 - ostoja siedliskowa PLH 320007 „Dorzecze Parsęty”,
 - ostoja ptasia PLB 320010 „Wybrzeże Trzebiatowskie”;
- liczne pomniki przyrody.

Wyżej wymienione formy ochrony przyrody nie eliminują całkowicie możliwości rozwoju zabudowy, ale częściowo je ograniczają (np. poprzez wprowadzenie minimalnej odległości 100m od zbiorników wodnych).

Dane odnoszące się do sektorów PKD (ryc.1) wskazują, że największa liczba podmiotów gospodarczych w granicach Gminy funkcjonuje w sektorze związanym z zakwaterowaniem i gastronomią. Innymi wiodącymi branżami w gminie Kołobrzeg są budownictwo oraz handel hurtowy i detaliczny. Zarówno zakwaterowanie, gastronomia, jak i budownictwo notują rokrocznie wzrost liczby podmiotów, natomiast w sektorze handlu można zaobserwować minimalny spadek tej wartości.



Ryc. 1. Wiodące podmioty gospodarcze w podziale na branże wg sekcji i działów PKD

Źródło: opracowanie własne na podstawie Banku Danych Lokalnych.

Gmina, ze względu na swoje walory kulturowo-przyrodnicze, jest obok miasta Kołobrzeg, głównym ośrodkiem turystycznym powiatu kołobrzесьkiego. Brakuje oficjalnych danych statystycznych odnośnie ruchu turystycznego na poziomie gminy Kołobrzeg, jednakże rozwój turystyki na analizowanym obszarze doskonale pokazują dane udostępnione dla powiatu kołobrzесьkiego, co zostało zaprezentowane w tabeli 2. Liczba turystów korzystających z noclegów od roku 2010 zaczęła dość dynamicznie wzrastać, przekraczając w roku 2018 wartość 9700 turystów na 1000 mieszkańców. Świadczy to o dużym zainteresowaniu turystów tym regionem, co przekłada się z kolei na potrzeby rozwojowe w tym zakresie. Jest to niewątpliwie szansa dla rozwoju Gminy.

Tabela 2. Liczba turystów korzystających z noclegów na 1000 mieszkańców w powiecie kołobrzесьkim w latach 2009-2018

Rok	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Powiat kołobrzесьki	5203,0	5172,6	5399,8	5994,8	6519,3	7278,4	7484,7	7913,5	8517,2	9718,2

Źródło: Bank Danych Lokalnych.

Turystyczne znaczenie Gminy uwidaczniają także dane zawarte w tabeli 3, na podstawie których można zauważyć dynamicznie rosnący popyt na wypoczynek i rekreację wśród turystów zagranicznych. Na tak dużą, niemalże stale rosnącą liczbę noclegów udzielonych turystom zagranicznym, wpływają podróże odbywane przede wszystkim przez Niemców. Wśród tej narodowości jest to bardzo popularny kierunek turystyczny. Dodatkowo w poniższej tabeli zaprezentowane są dane dla Miasta, ponieważ mają one bezpośrednie przełożenie na rozwój bazy noclegowej w Gminie.

Tabela 3. Liczba noclegów udzielonych turystom zagranicznym w turystycznych obiektach noclegowych w gminie i mieście Kołobrzeg w latach 2010-2019.

Rok	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Gmina Kołobrzeg	7768	8559	11047	13423	15627	13709	18403	23301	25767	25498
Miasto Kołobrzeg	105635	106630	118212	131033	141220	144249	152324	162793	176497	183861

Źródło: Bank Danych Lokalnych.

Warto podkreślić, że gmina Kołobrzeg w 2018r. znalazła się w pierwszej dziesiątce polskich gmin nadmorskich pod względem największej liczby noclegów udzielonych turystom w lipcu i sierpniu. Ta liczba wzrosła w porównaniu z rokiem 2017r. w gminie Kołobrzeg o ok. 10%, przy czym większy wzrost nastąpił w przypadku turystów zagranicznych. Trzeba dodać, że w rankingu w ostatnich latach wygrywa miasto Kołobrzeg, przed Gdańskiem, Rewalem, Mielnem czy Świnoujściem, co tylko potwierdza duże zainteresowanie regionem. **W celu podtrzymania tego korzystnego trendu konieczne jest wzbogacenie oferty turystycznej i wydłużenie sezonu turystycznego. Turystyka w gminie Kołobrzeg ma bowiem w dalszym ciągu charakter głównie sezonowy.** Bezpośredni wpływ na taki stan ma oferta turystyczna. Liczba miejsc noclegowych ogółem w 2019r. wyniosła 7341, z czego tylko 2091 stanowiły miejsca noclegowe całoroczne (28% wszystkich miejsc). Z tego jedynie 795 miejsc było zlokalizowanych w hotelach (11% wszystkich miejsc). Dla porównania w mieście Kołobrzeg w 2019r. było 19101 dostępnych miejsc noclegowych, z czego 15929 miejsc całorocznych (83% wszystkich miejsc) i 4695 miejsc w hotelach (25% wszystkich miejsc). Z kolei, w porównaniu z inną gminą nadmorską, np. z gminą Darłowo, liczba noclegów ogółem była wyższa w gminie Kołobrzeg, ale odsetek miejsc noclegowych całorocznych w stosunku do wszystkich oferowanych miejsc noclegowych był niższy (dane dla gminy Darłowo wskazują na wartość ok. 35%). Z kolei liczba miejsc noclegowych w hotelach była zdecydowanie wyższa w gminie Kołobrzeg.

W gminie Kołobrzeg funkcjonuje aktualnie 7 hoteli, w tym 1 hotel 5-gwiazdkowy i 1 hotel – 4-gwiazdkowy (obydwa w Dźwirzynie). Kryte baseny oferowane są przez 7 obiektów, a sale konferencyjne przez 9 obiektów.

Dane dotyczące liczby turystów pokazują, że istnieje coraz większe zapotrzebowanie na nowe miejsca noclegowe, w tym również na te realizowane w obiektach o wysokim standardzie. Wpływ na rosnące zainteresowanie Polską zagranicznych turystów ma niewątpliwie fakt, że nasz kraj uznawany jest za bezpieczny kierunek turystyczny. Jest to z jednej strony szansa, ale z drugiej poważne wyzwanie dla polskich miejscowości turystycznych, również w zakresie zagospodarowania przestrzeni, które powinno umożliwiać rozwój bazy turystycznej (nie tylko sezonowej, ale także całorocznej, w tym przeznaczonej dla turystyki zdrowotnej) oraz chronić cenne walory przyrodniczo-kulturowe i podnosić jakość przestrzeni publicznych. Niezwykle istotne dla realizacji tych zadań jest posiadanie aktualnych dokumentów planistycznych, które regulują zasady zabudowy i zagospodarowania terenów w granicach całej Gminy.

AKTUALNA SYTUACJA PLANISTYCZNA W GMINIE KOŁOBRZEG

I. STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

Gmina Kołobrzeg posiada Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, przyjęte *Uchwałą Nr XXXIII/296/2018 Rady Gminy Kołobrzeg, z dnia 16 lutego 2018 roku*. Jest to de facto piąta już zmiana pierwotnego dokumentu Studium, który został przyjęty w 2000r. *uchwałą Nr XV/92/2000 Rady Gminy Kołobrzeg, z dnia 21 lipca 2000r.* Można powiedzieć, że ta pierwotna wersja studium stanowi w dalszym ciągu bazę, która przez lata była

tylko częściowo zmieniana i aktualizowana w niezbędnym zakresie. Wcześniejsze zmiany studium to:

- Zmiana „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kołobrzeg w obrębie Rościęcino” – Uchwała Nr XXX/197/2002 Rady Gminy Kołobrzeg z dnia 25 czerwca 2002 r.
- Zmiana „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Kołobrzeg” - Uchwała Nr XLIII/287/10 Rady Gminy Kołobrzeg z dnia 3 marca 2010 r. (dla kilku obszarów).
- Zmiana „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Kołobrzeg” - Uchwała Nr X/67/2011 Rady Gminy Kołobrzeg z dnia 31 sierpnia 2011 r. (obręb Kądzielno).
- Zmiana „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Kołobrzeg” - Uchwała Nr XXII/149/2012 z dnia 20 listopada 2012 r. (obręb Budzistowo).

Główne założenia studium są oparte na uwarunkowaniach fizjograficznych, co sprawia, że pomimo upływu lat nie tracą one na aktualności. W studium dokonano podziału obszaru Gminy na 3 podstawowe obszary środowiskowo – funkcjonalne:

1. PAS NADMORSKI – obejmuje wsie Dźwirzyno i Grzybowo. Predysponowany jest on do rozwoju funkcji turystycznych, lecznictwa uzdrowiskowego, usług obsługi turystów i kuracjuszy oraz budownictwa mieszkaniowego. Nadrzędną sprawą w tym obszarze jest ochrona wartości środowiska przyrodniczego.

Wytyczne dla rozwoju obszaru:

- rozwój miejscowości w formie gniazdowej, a nie pasmowej,
- umiarkowana intensywność zabudowy i gęstość zaludnienia,
- ochrona terenów otwartych pomiędzy Grzybowem i Dźwirzynem – obszar naturalnej przyrody sięgający od morza w głąb lądu,
- rozwój zabudowy z uwzględnieniem zagrożenia powodziowego,
- tworzenie konkurencyjnej (z punktu widzenia zarówno turysty jak i inwestora) oferty turystycznej w stosunku do miasta Kołobrzeg, a także innych miejscowości nadmorskich;

2. PAS PRZEJŚCIOWY - ŚRODKOWY – obejmuje wsie Zieleniewo, Budzistowo, Korzystno, Korzyścienko, Niekanin, Stramnica, a więc wsie położone w sąsiedztwie miasta Kołobrzeg. Pas ten predysponowany jest do rozwoju różnorodnych funkcji w tym funkcji, dla których nie ma miejsca w Kołobrzegu. Jest to obszar silnej urbanizacji, na którym funkcja rolnicza zaczyna schodzić na dalszy plan, a zaczyna dominować budownictwo mieszkaniowe, zakłady usługowe i produkcyjne, turystyka. Jest to bardzo ważny i perspektywiczny obszar rozwojowy Gminy, który wymaga specjalnego traktowania w przyszłości. Wyniki analiz przeprowadzonych na potrzeby niniejszego opracowania potwierdzają, że te założenie było słuszne.

Wytyczne dla rozwoju obszaru:

- ograniczenie rozpraszania się zabudowy, poprzez obejmowanie planami miejscowymi całych wsi wraz z istniejącą i rozwijającą się zabudową, w celu wyznaczenia obszarów

rozwoju wokół istniejącej zabudowy i tworzenie zwartych obszarów zabudowy zamiast wysp śródpolnych,

- uwzględnienie powiązań funkcjonalnych z miastem Kołobrzeg i stworzenie terenów dla rozwoju zabudowy mieszkaniowej (różne formy budownictwa mieszkaniowego) oraz zakładów produkcyjnych i usługowych.

3. PAS POŁUDNIOWY – obszar o dominującej funkcji rolniczej. Wskazany jest rozwój na tym obszarze ekologicznej produkcji rolnej, warzywnictwa i sadownictwa. W ramach tego pasa można wyróżnić zespół wsi Obroty - Bogucino, który obok rolnictwa predysponowany jest do lokalizacji budownictwa jednorodzinnego i agroturystyki.

Wytyczne dla rozwoju obszaru:

- rozwój zabudowy podporządkowany wiodącej funkcji rolniczej,
- wskazany rozwój rolnictwa ekologicznego,
- zabudowa skoncentrowana w obrębie zwartej części wsi,
- rozwój funkcji dodatkowych obsługujących podróżnych i mieszkańców wzdłuż dróg, szczególnie wzdłuż drogi prowadzącej do Trzebiatowa i Koszalina,
- wyłączenie z zabudowy i szczególna ochrona dolin rzecznych.

Ponadto, w studium wskazano następujące wytyczne dla planowania przestrzennego. Zgodnie z nimi należy:

- wykluczyć spod zabudowy najniższe tarasy zalewowe rzek, dna nadmorskich pradolin rzecznych (w tym pradolinę łączącą dolinę Parsęty i Błotnicy - Wielki Rów), polderów (z wyjątkiem fragmentu w płn.-zach. części obrębu Grzybowo, który graniczy bezpośrednio z terenami zainwestowanymi), nizin nadmorskich, dolin rzek Błotnicy, Dębosznicy, duże kompleksy gleb wysokiej klasy, gleby pochodzenia organicznego i grunty leśne. Nie dotyczy to obiektów i urządzeń, które muszą znaleźć się na tym terenie tzn. stawów rybnych (za wyjątkiem rzeki Parsęty), obiektów infrastruktury technicznej (melioracja), dróg, ustaleń obowiązujących planów miejscowych oraz obiektów turystycznych jeżeli związane są one ze specyficzną obsługą turystów np.: przystanie wodne z zapleczem gospodarczo-hotelowym nad jeziorem oraz innych obiektów oznaczonych na rysunku studium,
- pozostawić bez zabudowy kubaturowej cenne przyrodniczo ekosystemy bagien, torfowisk, wydm, zagłębień śródpolnych wypełnionych wodą, zadrzewienia śródpolne, szpalery drzew, itp.,
- unikać rozproszonej zabudowy mieszkaniowej wśród użytków rolnych. Budownictwo lokalizować głównie w obrębie istniejącego zainwestowania lub w jego bezpośrednim sąsiedztwie (nie dotyczy to siedlisk rolnych, obiektów działalności gospodarczej),
- dążyć do tego, ażeby skoncentrowane nowe budownictwo realizować w obszarach uzbrojonych lub łatwych do uzbrojenia, szczególnie w zakresie odprowadzenia ścieków (do zbiorczej sieci rejonowej) i zaopatrzenia w wodę,
- uwzględnić w ustaleniach planów miejscowych uwarunkowania wynikające z istniejących obszarów prawnie chronionych i projektowanych do ochrony,

- traktować zabudowę zagrodową jako działkę gospodarstwa rolnego rozumianego zgodnie z art. 553 ustawy Kodeks Cywilny, na której zlokalizowane są obiekty budowlane związane z prowadzoną działalnością rolną [art. 553 KC został uchylony]. Minimalna powierzchnia gospodarstwa rolnego na terenie gminy poza terenami wyznaczonymi w planach miejscowych pod zabudowę zagrodową z określoną w nich powierzchnią powinna wynosić 3,0 ha, a minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki pod zabudowę zagrodową poza zwartą zabudowę winna wynosić 0,30 ha. Powyższe nie dotyczy miejscowości Dźwirzyno i Grzybowo. W przypadku lokalizowania zabudowy zagrodowej w obrębie areалу wsi Dźwirzyno i Grzybowo minimalna jego powierzchnia musi wynosić 1,0 ha. Właściciel gospodarstwa rolnego musi posiadać łącznie 6,0 ha użytków rolnych w danej miejscowości.
- umożliwić lokalizację elektrowni wiatrowych w obrębie wsi Karcino, Sarbia, Głowaczewo i Stary Borek oraz w rejonie wzniesień pomiędzy Stramnicą, a Kądzielnem. Ewentualnie można zlokalizować elektrownie wiatrowe na innych terenach, w południowej części Gminy pod warunkiem zachowania odległości od istniejących i projektowanych obiektów związanych z pobytem ludzi oraz poza obszarami projektowanymi do ochrony.

Niezależnie od wyznaczonych na rysunku studium stref funkcjonalnych, w studium dopuszczono zabudowę zagrodową, zabudowę jednorodziną z usługami i zabudowę jednorodziną 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 niż 150 m. Dopuszczona zabudowa może mieć miejsce tylko na terenach, które nie są wykluczone z zabudowy poprzez inne uwarunkowania i 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.

Zaproponowana w studium struktura funkcjonalno-przestrzenna, opierająca się na uwarunkowaniach fizjograficznych naturalnie zmienia się pod wpływem czynników antropogenicznych. Te zmiany to proces, który powinien być odpowiednio kształtowany przez uchwalane akty planistyczne. Niebagatelne znaczenie dla przestrzeni Gminy miało powstanie w jej granicach, ale również w ich sąsiedztwie, elektrowni wiatrowych, których oddziaływanie dodatkowo zostało zwiększone poprzez wprowadzone nowe regulacje prawne dot. lokalizacji tego typu inwestycji. Drugą inwestycją, która istotnie wpływa na ukształtowany podział funkcjonalny obszaru Gminy jest droga ekspresowa S6 (wraz ze wspólnym odcinkiem drogi S11) oddana do użytku pod koniec ubiegłego roku. Jej przebieg determinuje sposób w jaki rozwijają się i będą się rozwijać poszczególne obszary w zasięgu oddziaływania tej drogi, szczególnie obszary w otoczeniu dwóch węzłów drogowych (Kołobrzeg Wschód i Kołobrzeg Zachód)

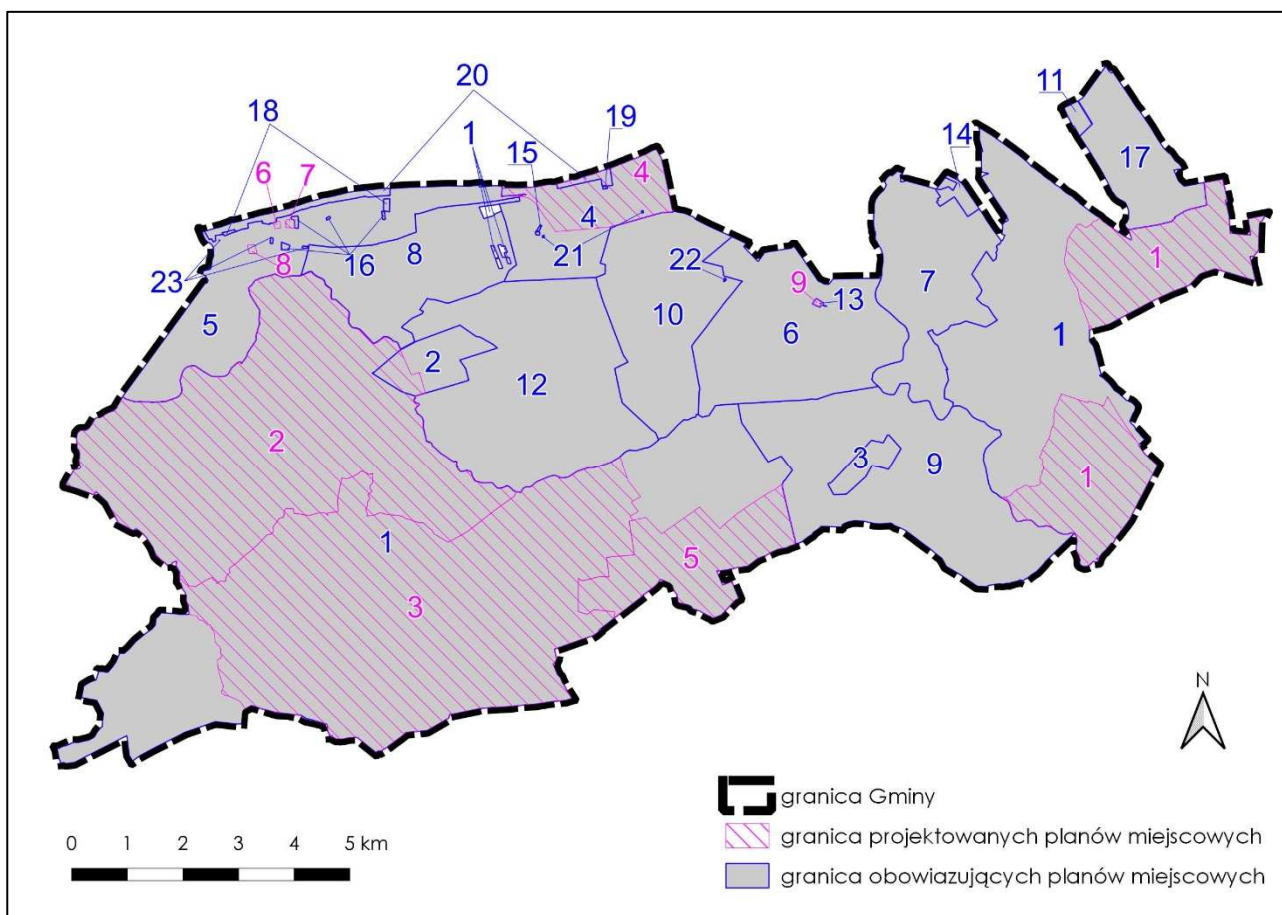
Zgodnie ze Strategią Rozwoju Gminy Kołobrzeg na lata 2016-2026 za cel pierwszorzędny uznaje się rozwój funkcji turystyczno-rekreacyjnych. Strategia kładzie nacisk na wydłużenie sezonu turystycznego, podnoszenie standardu świadczonych usług oraz rozbudowę infrastruktury turystycznej.

Gmina jest w trakcie zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, na podstawie uchwały podjętej 21 marca 2017 roku. Procedura zmiany została

jednak wstrzymana z powodu ustawy z dnia 20 maja 2016 r. o inwestycjach w zakresie elektrowni wiatrowych (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 981 z późn. zm.), o czym więcej napisano w dalszej części opracowania.

II. MIEJSCOWE PLANY ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

W Gminie obowiązują⁴ aktualnie **23 miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego** (stan na 29.07.2020r.), które pokrywają jej obszar w **99,9%** - niewielkie tereny zlokalizowane w zachodniej części obrębu Dźwirzyno nie są objęte aktualnie ustaleniami żadnego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Na poniższej mapie uwidoczniony został rozkład zarówno obowiązujących planów miejscowych, jak i tych będących w trakcie sporządzania. Numeracja poszczególnych planów na mapie odpowiada oznaczeniu tych planów w tab. 4 (dotyczącej obowiązujących planów) oraz tabeli 5 (dotyczącej toczących się procedur planistycznych).



Ryc.2. Obowiązujące i projektowane miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego w granicach gminy Kołobrzeg

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych Urzędu Gminy Kołobrzeg.

⁴ Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Kołobrzeg w części obrębu Dźwirzyno, w granicach działki o numerze ewidencyjnym 819, przyjęty Uchwałą Nr XIX/176/2020 Rady Gminy Kołobrzeg z dnia 2020/07/01 jest na dzień 29.07.2020r. w trakcie weryfikacji zgodności z prawem.

Na ponad połowie obszaru Gminy obowiązuje w dalszym ciągu *Zmiana miejscowego ogólnego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Kołobrzeg*, przyjęta uchwałą Nr XXXIV/189/97 Rady Gminy Kołobrzeg z dnia 30.12.1997r.

Poniższa tabela zawiera wykaz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, obowiązujących w granicach gminy Kołobrzeg, z podaniem obrębu, którego plan dotyczy oraz numeru uchwały, na podstawie której dany plan został uchwalony.

Tabela 4. Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego obowiązujące w granicach Gminy Kołobrzeg.

Lp.	Nazwa planu	Uchwała	Obręb	Uwagi
1.	Zmiana miejscowego ogólnego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Kołobrzeg	Uchwała Nr XXXIV/189/97 Rady Gminy Kołobrzeg z dnia 1997/12/30	Błotnica, Bogucino, Bogusławiec, Drzonowo, Dźwirzyno, Karcino, KądzIELno, Niekanin, Nowogardek, Obroty, Przećmino, Sarbia, Sarnowo, Stramnica	Plan ogólny Gminy, nie obowiązuje w granicach poniższych planów
2.	Zmiana miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Kołobrzeg w obrębach ewidencyjnych Karcino i Stary Borek	Uchwała Nr XXIX/185/2002 Rady Gminy Kołobrzeg z dnia 2002/05/28	Karcino, Stary Borek	-
3.	Zmiana miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Kołobrzeg w obrębie ewidencyjnym Rościcino	Uchwała Nr VII/37/2003 Rady Gminy Kołobrzeg z dnia 2003/05/20	Rościcino	-
4.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miejscowości Grzybowo, gmina Kołobrzeg	Uchwała Nr XXXVIII/215/2006 Rady Gminy Kołobrzeg z dnia 2006/08/08	Grzybowo	Nie obowiązuje w granicach planów nr 15, 19, 20, 21
5.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miejscowości Dźwirzyno, gmina Kołobrzeg	Uchwała Nr IX/53/2007 Rady Gminy Kołobrzeg z dnia 2007/05/31	Dźwirzyno	Nie obowiązuje w granicach planów nr 16, 18, 20, 23
6.	Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Kołobrzeg dla obrębu ewidencyjnego Zieleniewo	Uchwała Nr XLIV/293/10 Rady Gminy Kołobrzeg z dnia 2010/03/30	Zieleniewo	Nie obowiązuje w granicach planu nr 13
7.	Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Kołobrzeg dla obrębu ewidencyjnego Budzistowo	Uchwała Nr L/336/10 Rady Gminy Kołobrzeg z dnia 2010/09/28	Budzistowo	Nie obowiązuje w granicach planu nr 14
8.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części miejscowości Dźwirzyno – pomiędzy obrębami: Grzybowo, Stary Borek, Karcino oraz istniejącymi drogami gminnymi i powiatową	Uchwała Nr L/337/2010 Rady Gminy Kołobrzeg z dnia 2010/09/27	Dźwirzyno	-
9.	Miejscowy plan zagospodarowania	Uchwała Nr V/30/11 Rady Gminy Kołobrzeg	Rościcino	-

	przestrzennego gminy Kołobrzeg dla części obrębu ewidencyjnego Rościęcino	z dnia 2011/03/30		
10.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Kołobrzeg dla obrębu ewidencyjnego Korzystno	Uchwała Nr VII/36/11 Rady Gminy Kołobrzeg z dnia 2011/05/31	Korzystno	Nie obowiązuje w granicach planu nr 22
11.	Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Kołobrzeg dla części obrębu ewidencyjnego KądzIELno	Uchwała Nr XII/92/11 Rady Gminy Kołobrzeg z dnia 2011/12/30	KądzIELno	-
12.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Kołobrzeg dla części obrębu ewidencyjnego Stary Borek	Uchwała Nr XVIII/129/12 Rady Gminy Kołobrzeg z dnia 2012/06/28	Stary Borek	-
13.	Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Kołobrzeg dla części obrębu ewidencyjnego Zieleniewo	Uchwała Nr XLVII/306/14 Rady Gminy Kołobrzeg z dnia 2014/10/28	Zieleniewo	-
14.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Kołobrzeg dla obrębu ewidencyjnego Budzistowo	Uchwała Nr XLVII/307/14 Rady Gminy Kołobrzeg z dnia 2014/10/28	Budzistowo	-
15.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Kołobrzeg w części obrębu Grzybowo w rejonie ulicy Borkowskiej	Uchwała Nr XIII/88/2015 Rady Gminy Kołobrzeg z dnia 2015/12/22	Grzybowo	-
16.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Kołobrzeg w części obrębu Dźwirzyno	Uchwała Nr XXI/165/2016 Rady Gminy Kołobrzeg z dnia 2016/12/16	Dźwirzyno	-
17.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Kołobrzeg w części obrębu KądzIELno	Uchwała Nr XXV/229/2017 Rady Gminy Kołobrzeg z dnia 2017/05/29	KądzIELno	-
18.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Kołobrzeg w części obrębu Dźwirzyno	Uchwała Nr XXXIII/298/2018 Rady Gminy Kołobrzeg z dnia 2018/02/15	Dźwirzyno	-
19.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Kołobrzeg w części obrębu Grzybowo	Uchwała Nr XXXIII/299/2018 Rady Gminy Kołobrzeg z dnia 2018/02/16	Grzybowo	-
20.	Miejscowy plan zagospodarowania	Uchwała Nr XXXVI/333/2018 Rady	Dźwirzyno, Grzybowo	-

	przestrzennego Gminy Kołobrzeg w części obrębów Dźwirzyno i Grzybowo	Gminy Kołobrzeg z dnia 2018/05/29		
21.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Gminy Kołobrzeg w części obrębu Grzybowo	Uchwała Nr XXXVIII/361/2018 Rady Gminy Kołobrzeg z dnia 2018/09/26	Grzybowo	-
22.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Kołobrzeg dla działki nr 182/14 w obrębie Korzystno	Uchwała Nr X/89/2019 Rady Gminy Kołobrzeg z dnia 2019/09/27	Korzystno	-
23.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Kołobrzeg w części obrębu Dźwirzyno	Uchwała Nr X/88/2019 Rady Gminy Kołobrzeg z dnia 2019/09/27	Dźwirzyno	-

Źródło: dane Urzędu Gminy Kołobrzeg.

Urząd Gminy prowadzi aktualnie 9 procedur planistycznych zmierzających do uchwalenia nowych miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, które swoimi ustaleniami zmieniają obowiązujące na danym terenie plany. Procedury oznaczone w tabeli 5 numerami porządkowymi od 1 do 3 związane są z nowymi regulacjami dotyczącymi elektrowni wiatrowych. Uchwały te zostały podjęte w celu zachowania prawa do zabudowy na terenach wskazanych w studium pod rozwój zabudowy mieszkaniowej. W trakcie trwania procedury konieczna okazała się zmiana wykonawcy, podobnie jak w przypadku planu nr 5. To oczywiście ma wpływ na termin realizacji zadania. W przypadku pozostałych planów prace projektowe są prowadzone zgodnie z harmonogramami. Uchwalenie planów w granicach obrębów Bogucino, Stramnica, Nowogardek, Karcino, Drzonowo i Bogusławiec znaczenie ograniczy obszar obowiązywania najstarszego planu w Gminie, co będzie niewątpliwie korzystne dla rozwoju wskazanych obszarów.

Tabela 5. Projektowane plany miejscowe będące w trakcie sporządzania.

Lp.	Nazwa planu	Uchwała o przystąpieniu	Obręb	Stan prac
1	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Gminy Kołobrzeg dla obrębów Bogucino i Stramnica	Uchwała Nr XXIII/214/2017 Rady Gminy Kołobrzeg z dnia 2017/03/21	Bogucino, Stramnica	etap projektowania
2	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Gminy Kołobrzeg dla obrębów Karcino i Nowogardek	Uchwała Nr XXIII/215/2017 Rady Gminy Kołobrzeg z dnia 2017/03/21	Karcino, Nowogardek	etap projektowania
3	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Gminy Kołobrzeg dla obrębów Sarbia, Drzonowo i Bogusławiec	Uchwała Nr XXIII/216/2017 Rady Gminy Kołobrzeg z dnia 2017/03/21	Sarbia, Drzonowo, Bogusławiec	etap projektowania

4	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Gminy Kołobrzeg w części obrębu Grzybowo	Uchwała Nr XIX/157/2016 Rady Gminy Kołobrzeg z dnia 2016/09/20, zmieniona Uchwałą nr X/103/2019 Rady Gminy Kołobrzeg z dnia 2019/09/27	Grzybowo	podjęto zmieniającą uchwałę o etapowaniu planu na dwie części - część zurbanizowana i plaża; część zurbanizowana: opiniowanie/uzgadnianie-marzec/kwiecień 2020r.; plaża - toczy się odrębną procedurą
5	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Gminy Kołobrzeg dla obrębu Błotnica	Uchwała Nr XXXIII/297/2018 Rady Gminy Kołobrzeg z dnia 2018/02/16	Błotnica	etap projektowania
6	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Gminy Kołobrzeg w części obrębu Dźwirzyno	Uchwała Nr VIII/70/2019 Rady Gminy Kołobrzeg z dnia 2019/06/12	Dźwirzyno	opiniowanie/uzgadnianie
7	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Gminy Kołobrzeg w części obrębu Dźwirzyno	Uchwała Nr VIII/71/2019 Rady Gminy Kołobrzeg z dnia 2019/06/12	Dźwirzyno	wyłożenie do publicznego wglądu
8	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Gminy Kołobrzeg w części obrębu Dźwirzyno	Uchwała Nr VIII/72/2019 Rady Gminy Kołobrzeg z dnia 2019/06/12	Dźwirzyno	wyłożenie do publicznego wglądu
9	Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Kołobrzeg dla części obrębu Zieleniewo	Uchwała Nr IX/81/2019 Rady Gminy Kołobrzeg z dnia 2019/06/28	Zieleniewo	etap projektowania

Źródło: dane Urzędu Gminy Kołobrzeg

W związku z tym, że niemal cały obszar Gminy pokryty jest miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego, w Gminie właściwie nie wydaje się decyzji o warunkach zabudowy, które stanowią alternatywną w stosunku do planów miejscowych drogę do uzyskania pozwolenia na budowę. Nie ulega wątpliwości, że to plany miejscowe, a nie decyzje o warunkach zabudowy powinny być podstawowym narzędziem do kształtowania struktury funkcjonalno-przestrzennej każdej gminy. Im większy stopień pokrycia gminy planami miejscowymi, tym większa kontrola nad chaotycznym i nierzadko niezgodnym, z przyjętą polityką przestrzenną, rozwojem zabudowy. Z drugiej jednak strony, uchwalanie planów miejscowych pociąga za sobą określone koszty związane nie tylko z samą realizacją planu, ale przede wszystkim z zobowiązaniami w zakresie uzbrojenia i skomunikowania poszczególnych terenów przeznaczonych pod zabudowę. W związku z powyższym, istotna jest identyfikacja potrzeb związanych z zagospodarowaniem przestrzeni i takie planowanie, które nie tworzy zbyt dużych rezerw terenów budowlanych. To pozwala na zachowanie kontroli nad rozwojem zabudowy w aspekcie przestrzennym. Nadmierna różnica pomiędzy popytem, a podażą terenów inwestycyjnych prowadzi

do rozpraszania się zabudowy, co wpływa niekorzystnie nie tylko na koszty związane z zapewnieniem zaplecza infrastrukturalnego i społecznego, ale także na ład przestrzenny i krajobraz. To z kolei przekłada się na jakość życia mieszkańców i atrakcyjność danego obszaru np. pod względem turystycznym.

Przy rozwoju zainwestowania ważny jest również aspekt jakościowy, który można kontrolować, oczywiście w ograniczonym zakresie, poprzez odpowiednie ustalenia planistyczne. Wpływ na to ma aktualność i adekwatność zapisów obowiązujących planów miejscowych. Brak tej aktualności i adekwatności może stanowić poważną barierę dla rozwoju poszczególnych obszarów.

Niezmiernie istotne jest zrównoważone gospodarowanie przestrzenią, które z jednej strony wpływa na rozwój, a z drugiej strony chroni cenne walory środowiska przyrodniczego i kulturowego danego obszaru. Punktem wyjścia zarówno dla definicji, jak i redefinicji polityki przestrzennej powinna być identyfikacja potrzeb w zakresie rozwoju poszczególnych funkcji urbanistycznych i dostosowanie do tych potrzeb powierzchni przeznaczonych pod rozwój danej funkcji, a także sukcesywne uzbrajanie tych terenów w sieci infrastruktury technicznej oraz drogi. Gmina Kołobrzeg ma bardzo dobrze rozwiniętą sieć infrastruktury wodno-kanalizacyjnej, która obsługuje niemalże wszystkie tereny zabudowane i wskazane do zabudowy w obowiązujących aktach planistycznych. Istnieje jednak duża presja na umożliwienie realizacji zabudowy na terenach, które pozbawione są dostępu do sieci infrastruktury technicznej.

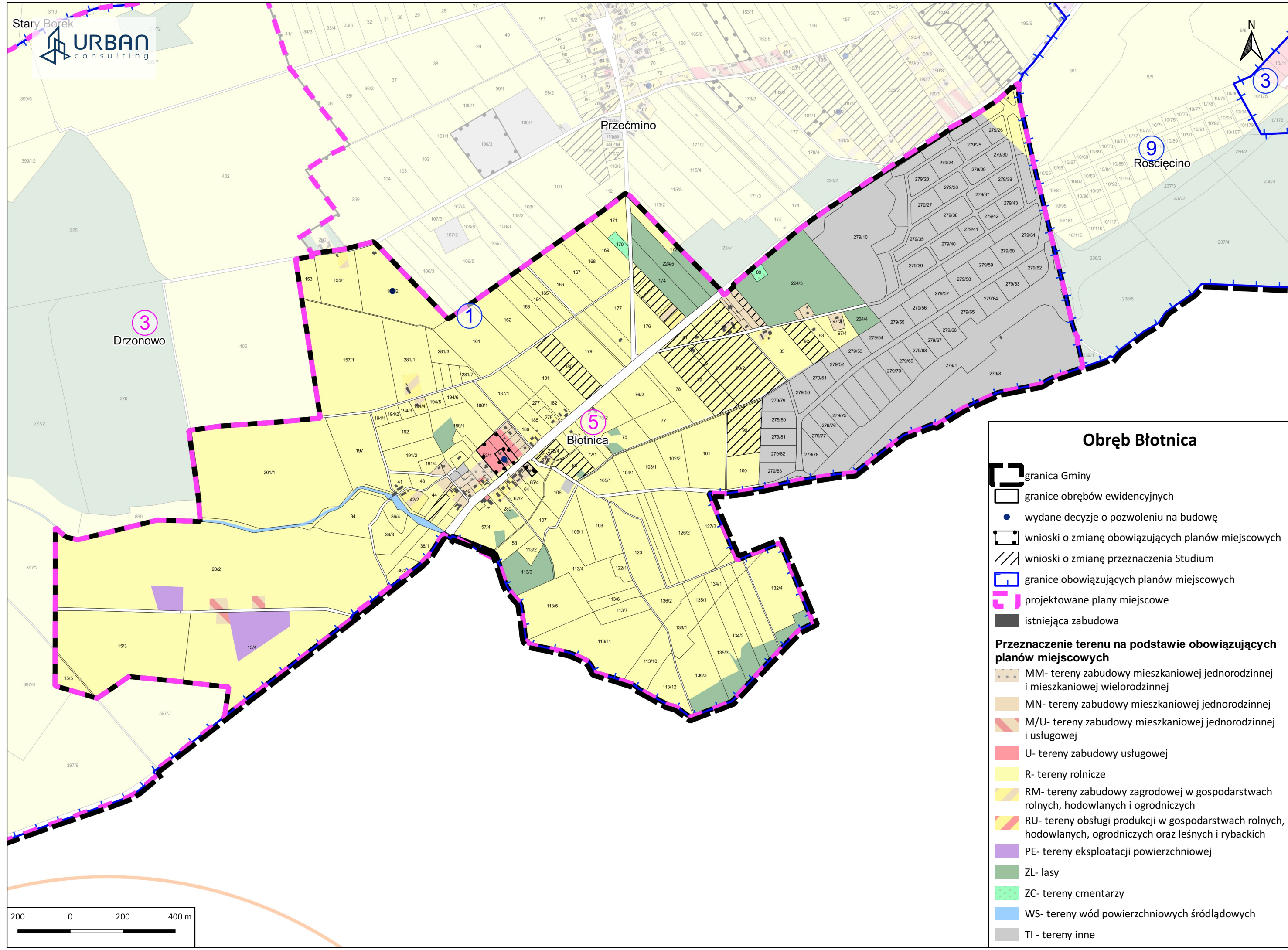
4. Analiza aktualności dokumentów planistycznych.

Analiza została wykonana w formie graficznej. Dla każdego obrębu zostały wygenerowane mapy, na których zaprezentowane są następujące dane:





















- Przeznaczenie terenów na podstawie obowiązujących planów miejscowych.
- Rozkład istniejącej zabudowy (dane na podstawie mapy ewidencyjnej).
- Granice obowiązujących planów miejscowych (z numerem, który odpowiada numerowi porządkowemu planu miejscowego z tabeli nr 4 – kolumna „Lp.”).
- Granice projektowanych planów miejscowych (z numerem, który odpowiada numerowi porządkowemu planu miejscowego z tabeli nr 5 – kolumna „Lp.”).
- Wnioski o zmianę studium.
- Wnioski o zmianę/sporządzenie planów miejscowych.
- Wydane decyzje o pozwoleniu na budowę.

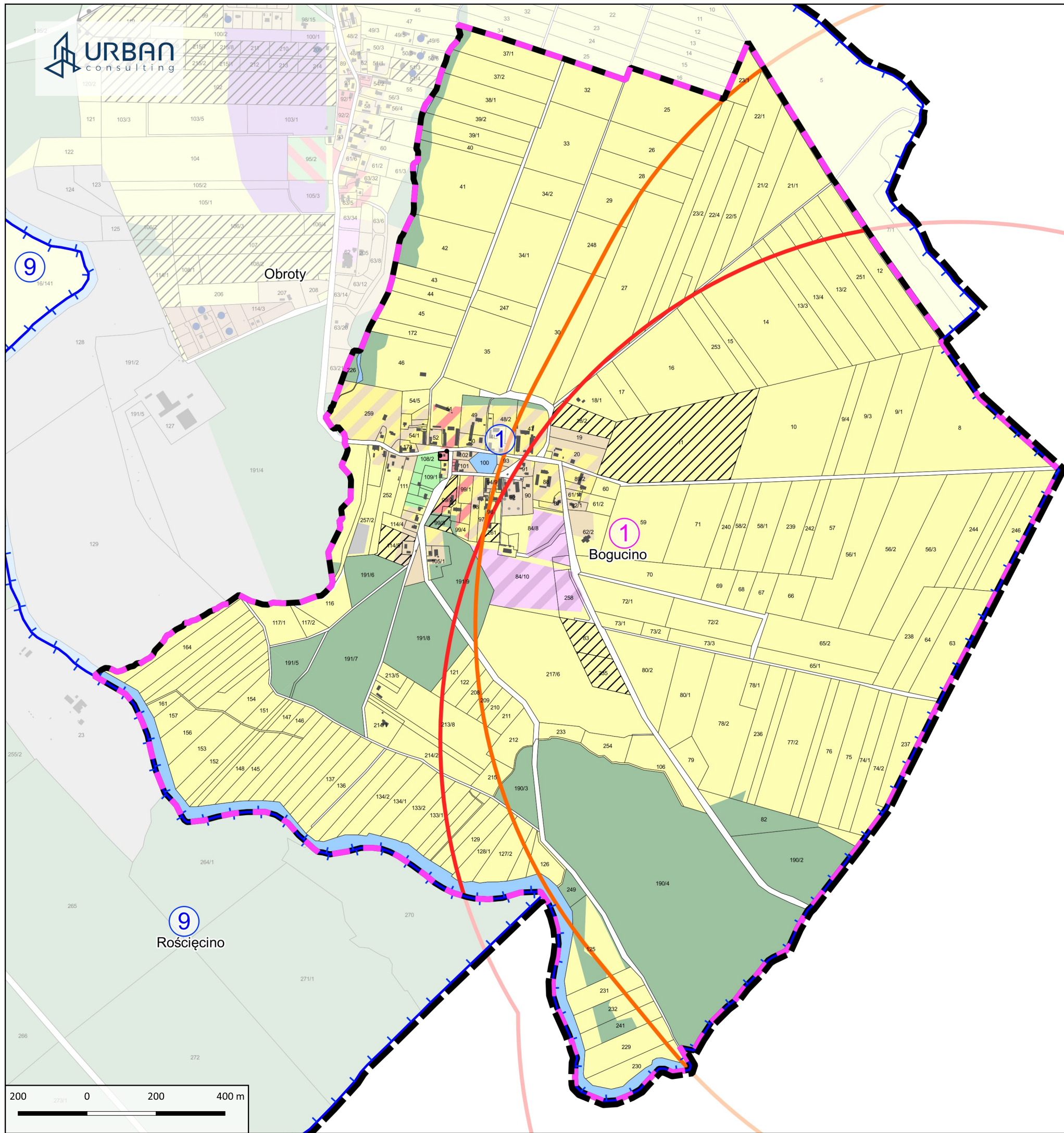
Analiza treści zawartej na poszczególnych mapach pozwala na określenie m.in.:

- Struktury funkcjonalno-przestrzennej każdego z obrębów, na podstawie ustaleń obowiązujących planów miejscowych.
- Stopnia zabudowy poszczególnych terenów funkcjonalnych i rezerw pod rozwój poszczególnych funkcji.
- Przewidywanego kierunku rozwoju zabudowy w poszczególnych obrębach na podstawie analizy lokalizacyjnej wydanych pozwoleń na budowę.
- Przestrzennego rozmieszczenia wniosków o zmianę studium.
- Przestrzennego rozmieszczenia wniosków o zmianę/sporządzenie planów miejscowych.
- Stosunku zainwestowanych terenów do terenów przeznaczonych pod zainwestowanie na podstawie obowiązujących planów miejscowych.
- Stopnia „skonsumowania” ustaleń poszczególnych planów miejscowych, poprzez liczbę niezagospodarowanych działek występujących w granicach każdego planu miejscowego.



Obręb Błotnica

-  granica Gminy
 -  granice obrębów ewidencyjnych
 -  wydane decyzje o pozwoleniu na budowę
 -  wnioski o zmianę obowiązujących planów miejscowych
 -  wnioski o zmianę przeznaczenia Studium
 -  granice obowiązujących planów miejscowych
 -  projektowane plany miejscowe
 -  istniejąca zabudowa
- Przeznaczenie terenu na podstawie obowiązujących planów miejscowych**
-  MM- tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i mieszkaniowej wielorodzinnej
 -  MN- tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
 -  M/U- tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej
 -  U- tereny zabudowy usługowej
 -  R- tereny rolnicze
 -  RM- tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych
 -  RU- tereny obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych oraz leśnych i rybackich
 -  PE- tereny eksploatacji powierzchniowej
 -  ZL- lasy
 -  ZC- tereny cmentarzy
 -  WS- tereny wód powierzchniowych śródlądowych
 -  TI - tereny inne

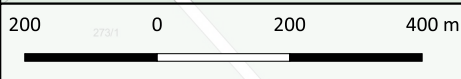


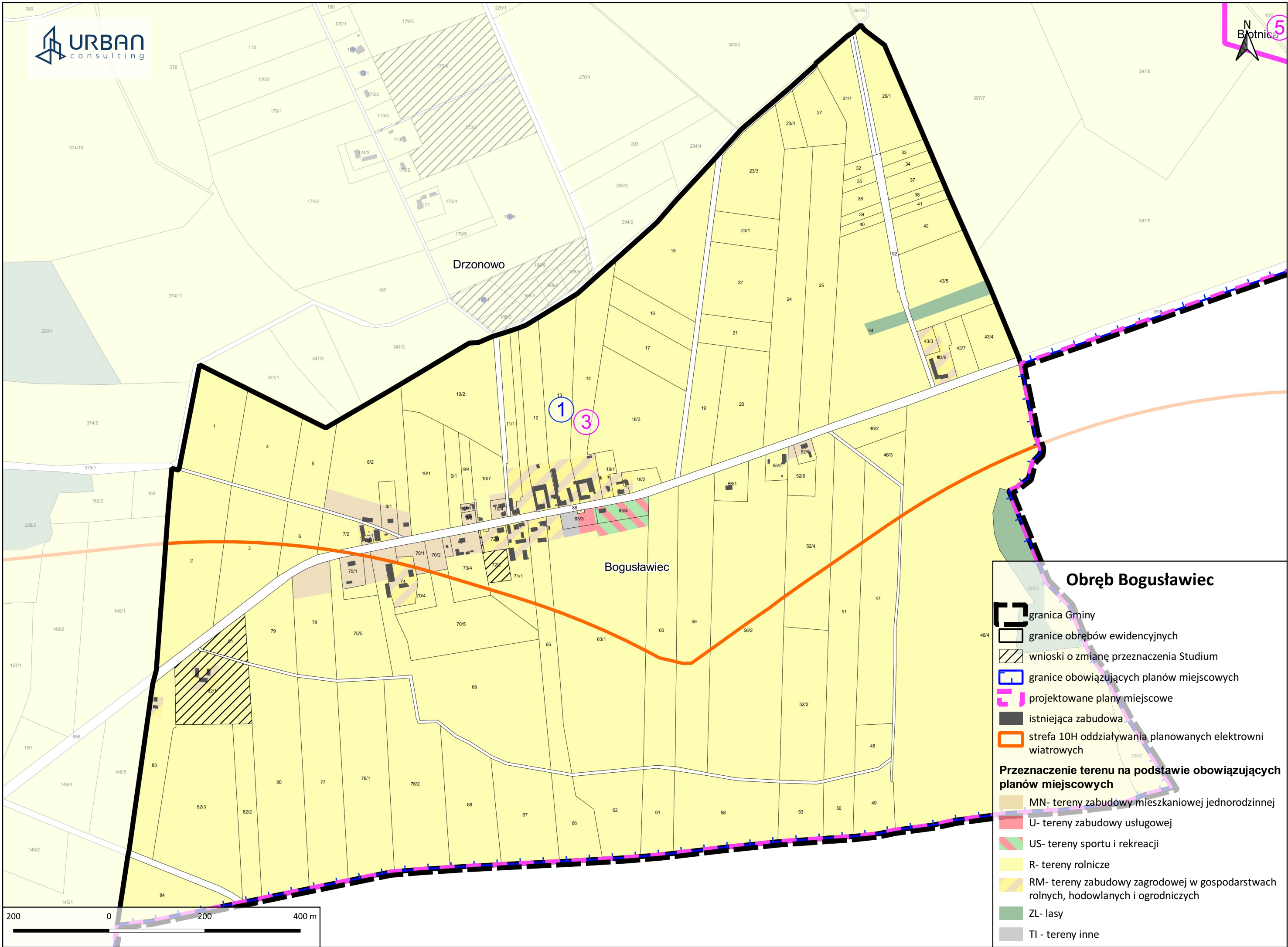
Obręb Bogucino

- granica Gminy
- granice obrębów ewidencyjnych
- wydane decyzje o pozwoleniu na budowę
- wnioski o zmianę obowiązujących planów miejscowych
- wnioski o zmianę przeznaczenia Studium
- granice obowiązujących planów miejscowych
- projektowane plany miejscowe
- istniejąca zabudowa
- strefa 10H oddziaływania istniejących elektrowni wiatrowych
- strefa 10H oddziaływania planowanych elektrowni wiatrowych

Przeznaczenie terenu na podstawie obowiązujących planów miejscowych

- MM- tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i mieszkaniowej wielorodzinnej
- MN- tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
- U- tereny zabudowy usługowej
- R- tereny rolnicze
- RM- tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych
- RU- tereny obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych oraz leśnych i rybackich
- P/U- tereny obiektów produkcyjnych i zabudowy usługowej
- ZL- lasy
- ZP- tereny zieleni urządzonej
- WS- tereny wód powierzchniowych śródlądowych
- TI - tereny inne





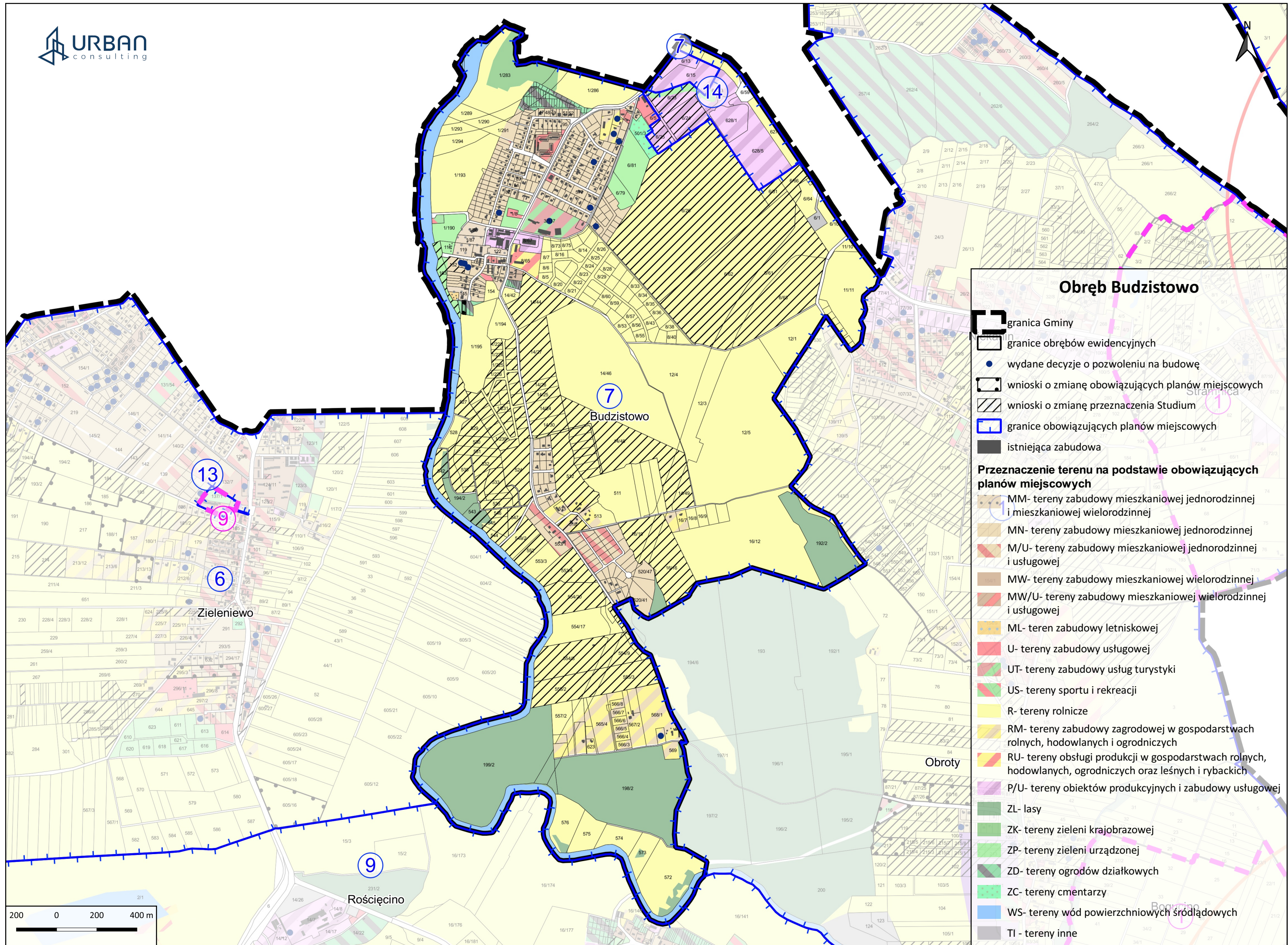
Drzonowo

Bogusławiec

Obręb Bogusławiec

- granica Gminy
 - granice obszarów ewidencyjnych
 - wnioski o zmianę przeznaczenia Studium
 - granice obowiązujących planów miejscowych
 - projektowane plany miejscowe
 - istniejąca zabudowa
 - strefa 10H oddziaływania planowanych elektrowni wiatrowych
- Przeznaczenie terenu na podstawie obowiązujących planów miejscowych**
- MN- tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
 - U- tereny zabudowy usługowej
 - US- tereny sportu i rekreacji
 - R- tereny rolnicze
 - RM- tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych
 - ZL- lasy
 - TI - tereny inne





Obręb Budzistowo

- granica Gminy
 - granice obrębów ewidencyjnych
 - wydane decyzje o pozwoleniu na budowę
 - wnioski o zmianę obowiązujących planów miejscowych
 - wnioski o zmianę przeznaczenia Studium
 - granice obowiązujących planów miejscowych
 - istniejąca zabudowa
- Przeznaczenie terenu na podstawie obowiązujących planów miejscowych**
- MM- tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i mieszkaniowej wielorodzinnej
 - MN- tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
 - M/U- tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej
 - MW- tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej
 - MW/U- tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej
 - ML- teren zabudowy lotniskowej
 - U- tereny zabudowy usługowej
 - UT- tereny zabudowy usług turystyki
 - US- tereny sportu i rekreacji
 - R- tereny rolnicze
 - RM- tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych
 - RU- tereny obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych oraz leśnych i rybactwa
 - P/U- tereny obiektów produkcyjnych i zabudowy usługowej
 - ZL- lasy
 - ZK- tereny zieleni krajobrazowej
 - ZP- tereny zieleni urządzonej
 - ZD- tereny ogrodów działkowych
 - ZC- tereny cmentarzy
 - WS- tereny wód powierzchniowych śródlądowych
 - TI- tereny inne

12 Stary Borek

2

Nowogardek

Przećmino

Karcino

Sarbia

1

3

Drzonowo

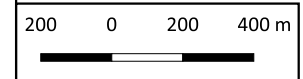
5

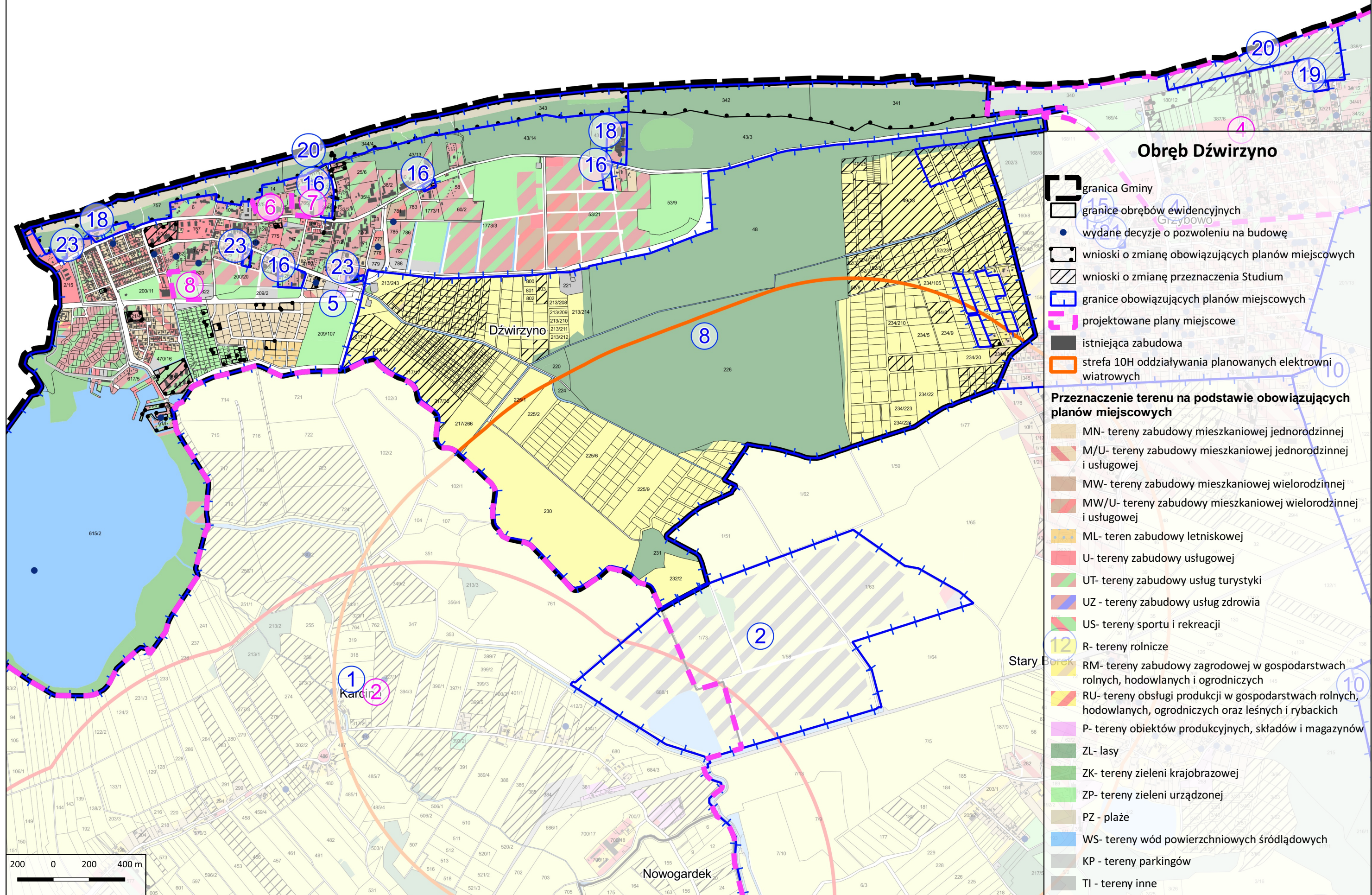
Obwód Drzonowo

Bogusławiec

- granica Gminy
- granice obrębów ewidencyjnych
- wydane decyzje o pozwoleniu na budowę
- wnioski o zmianę obowiązujących planów miejscowych
- wnioski o zmianę przeznaczenia Studium
- granice obowiązujących planów miejscowych
- projektowane plany miejscowe
- istniejąca zabudowa
- strefa 10H oddziaływania istniejących elektrowni wiatrowych
- strefa 10H oddziaływania planowanych elektrowni wiatrowych

- Przeznaczenie terenu na podstawie obowiązujących planów miejscowych**
- MM- tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i mieszkaniowej wielorodzinnej
 - MN- tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
 - MW- tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej
 - U- tereny zabudowy usługowej
 - US- tereny sportu i rekreacji
 - R- tereny rolnicze
 - RM- tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych
 - RU- tereny obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych oraz leśnych i rybackich
 - P- tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów
 - ZL- lasy
 - ZP- tereny zieleni urządzonej
 - ZD- tereny ogrodów działkowych
 - WS- tereny wód powierzchniowych śródlądowych
 - TI - tereny inne



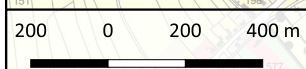


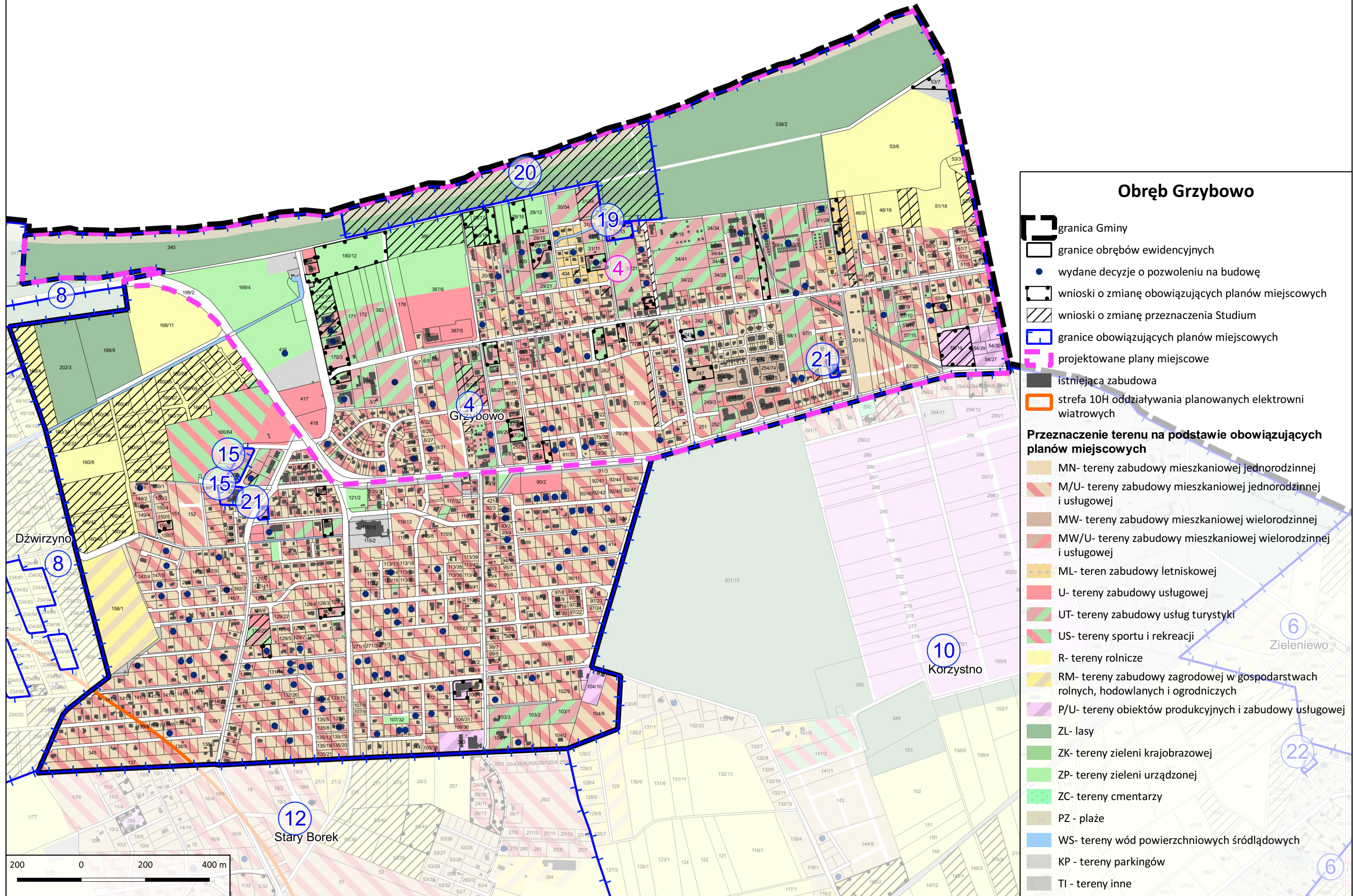
Obręb Dzwirzyno

- granica Gminy
- granice obrębów ewidencyjnych
- wydane decyzje o pozwoleniu na budowę
- wnioski o zmianę obowiązujących planów miejscowych
- wnioski o zmianę przeznaczenia Studium
- granice obowiązujących planów miejscowych
- projektowane plany miejscowe
- istniejąca zabudowa
- strefa 10H oddziaływania planowanych elektrowni wiatrowych

Przeznaczenie terenu na podstawie obowiązujących planów miejscowych

- MN- tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
- M/U- tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej
- MW- tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej
- MW/U- tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej
- ML- teren zabudowy letniskowej
- U- tereny zabudowy usługowej
- UT- tereny zabudowy usług turystyki
- UZ - tereny zabudowy usług zdrowia
- US- tereny sportu i rekreacji
- R- tereny rolnicze
- RM- tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych
- RU- tereny obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych oraz leśnych i rybactwach
- P- tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów
- ZL- lasy
- ZK- tereny zieleni krajobrazowej
- ZP- tereny zieleni urządzonej
- PZ - plaże
- WS- tereny wód powierzchniowych śródlądowych
- KP - tereny parkingów
- TI - tereny inne





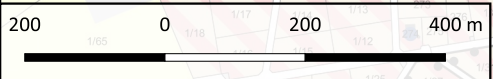
Obręb Grzybów

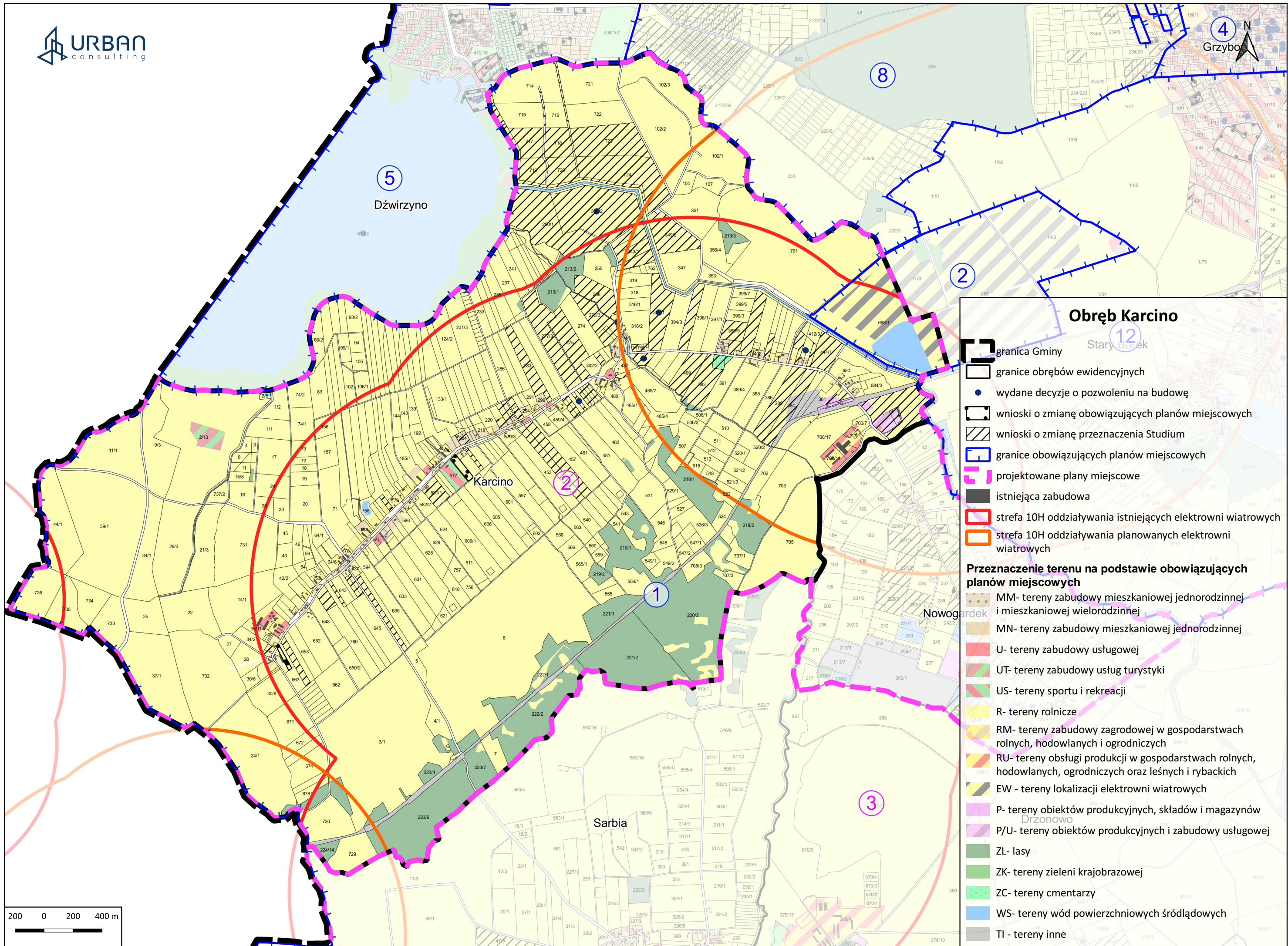
- granica Gminy
- granice obrębów ewidencyjnych
- wydane decyzje o pozwoleniu na budowę
- wnioski o zmianę obowiązujących planów miejscowych
- wnioski o zmianę przeznaczenia Studium
- granice obowiązujących planów miejscowych
- projektowane plany miejscowe

- istniejąca zabudowa
- strefa 10H oddziaływania planowanych elektrowni wiatrowych

Przeznaczenie terenu na podstawie obowiązujących planów miejscowych

- MN- tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
- M/U- tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej
- MW- tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej
- MW/U- tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej
- ML- teren zabudowy letniskowej
- U- tereny zabudowy usługowej
- UT- tereny zabudowy usług turystyki
- US- tereny sportu i rekreacji
- R- tereny rolnicze
- RM- tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych
- P/U- tereny obiektów produkcyjnych i zabudowy usługowej
- ZL- lasy
- ZK- tereny zieleni krajobrazowej
- ZP- tereny zieleni urządzonej
- ZC- tereny cmentarzy
- PZ - plaże
- WS- tereny wód powierzchniowych śródlądowych
- KP - tereny parkingów
- TI - tereny inne

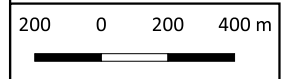


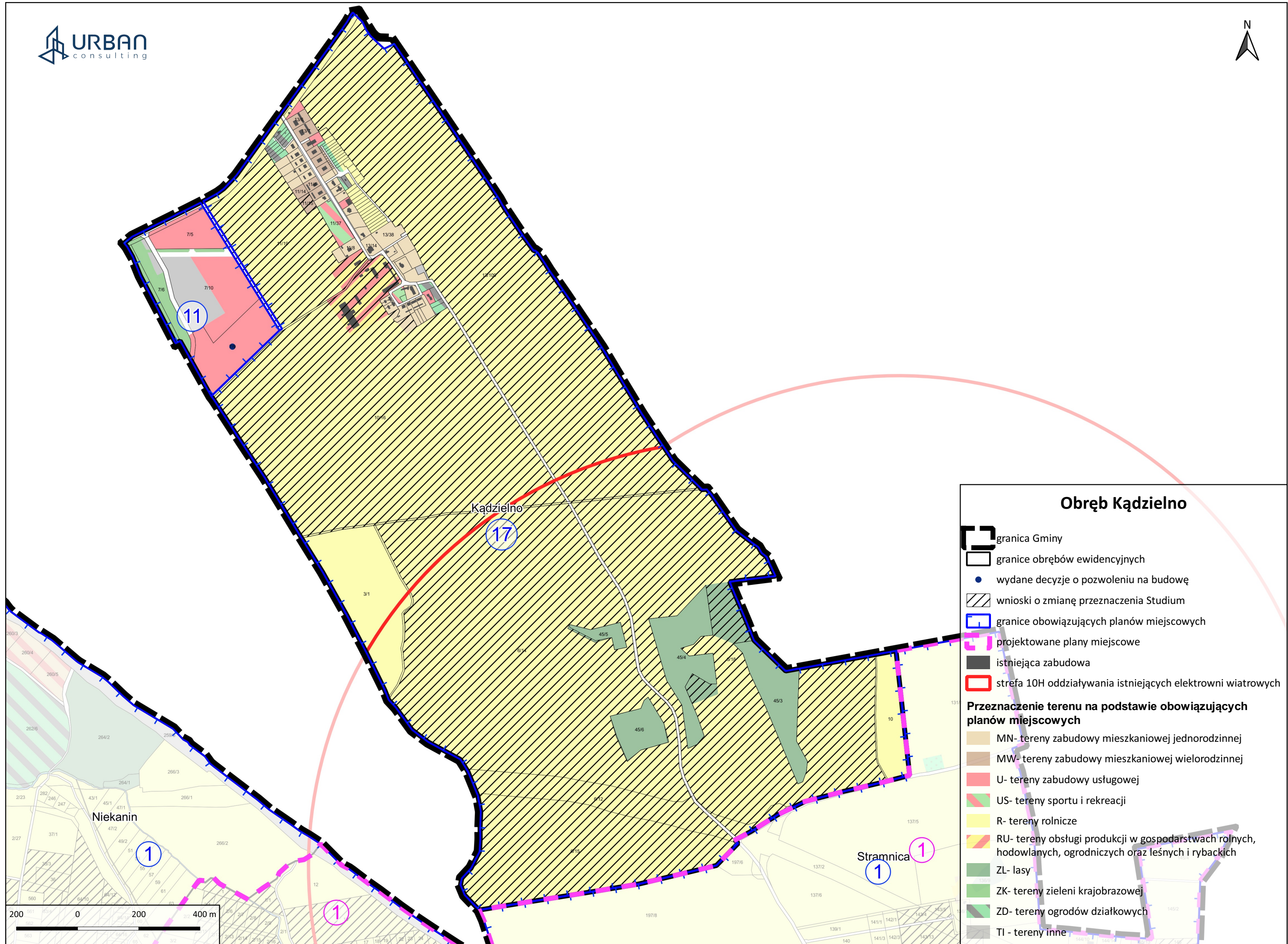


Obręb Karcino



















- granica Gminy
- granice obrębów ewidencyjnych
- wydane decyzje o pozwoleniu na budowę
- wnioski o zmianę obowiązujących planów miejscowych
- wnioski o zmianę przeznaczenia Studium
- granice obowiązujących planów miejscowych
- projektowane plany miejscowe
- istniejąca zabudowa
- strefa 10H oddziaływania istniejących elektrowni wiatrowych
- strefa 10H oddziaływania planowanych elektrowni wiatrowych

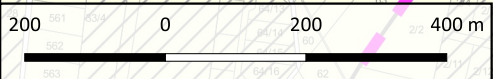
- Przeznaczenie terenu na podstawie obowiązujących planów miejscowych**
- MM- tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i mieszkaniowej wielorodzinnej
 - MN- tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
 - U- tereny zabudowy usługowej
 - UT- tereny zabudowy usług turystyki
 - US- tereny sportu i rekreacji
 - R- tereny rolnicze
 - RM- tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych
 - RU- tereny obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych oraz leśnych i rybackich
 - EW - tereny lokalizacji elektrowni wiatrowych
 - P- tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów
 - P/U- tereny obiektów produkcyjnych i zabudowy usługowej
 - ZL- lasy
 - ZK- tereny zieleni krajobrazowej
 - ZC- tereny cmentarzy
 - WS- tereny wód powierzchniowych śródlądowych
 - TI - tereny inne

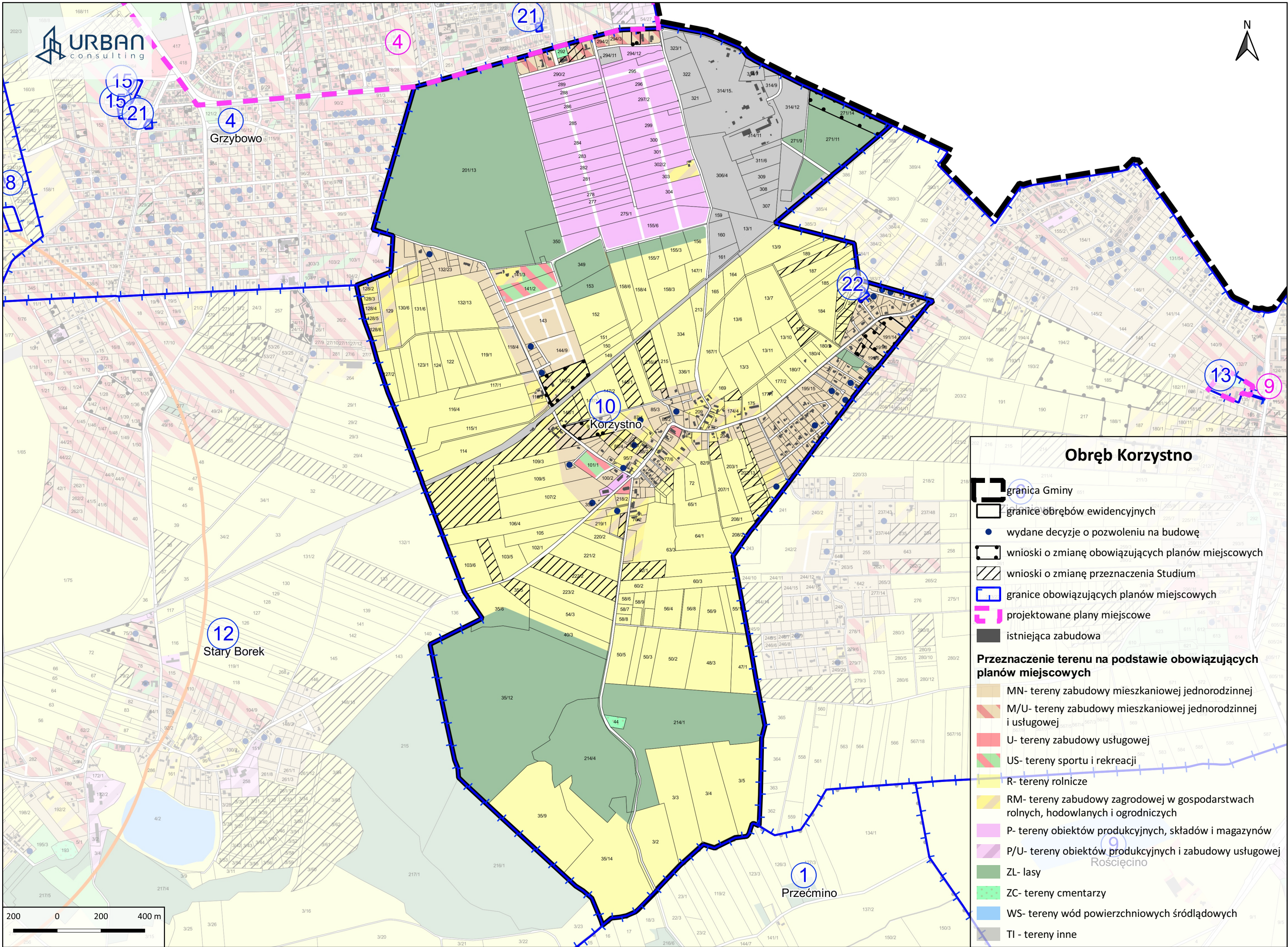




Obręb KądzIELNO

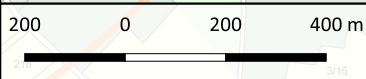
-  granica Gminy
 -  granice obrębów ewidencyjnych
 -  wydane decyzje o pozwoleniu na budowę
 -  wnioski o zmianę przeznaczenia Studium
 -  granice obowiązujących planów miejscowych
 -  projektowane plany miejscowe
 -  istniejąca zabudowa
 -  strefa 10H oddziaływania istniejących elektrowni wiatrowych
- Przeznaczenie terenu na podstawie obowiązujących planów miejscowych**
-  MN- tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
 -  MW- tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej
 -  U- tereny zabudowy usługowej
 -  US- tereny sportu i rekreacji
 -  R- tereny rolnicze
 -  RU- tereny obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych oraz leśnych i rybackich
 -  ZL- lasy
 -  ZK- tereny zieleni krajobrazowej
 -  ZD- tereny ogrodów działkowych
 -  TI- tereny inne

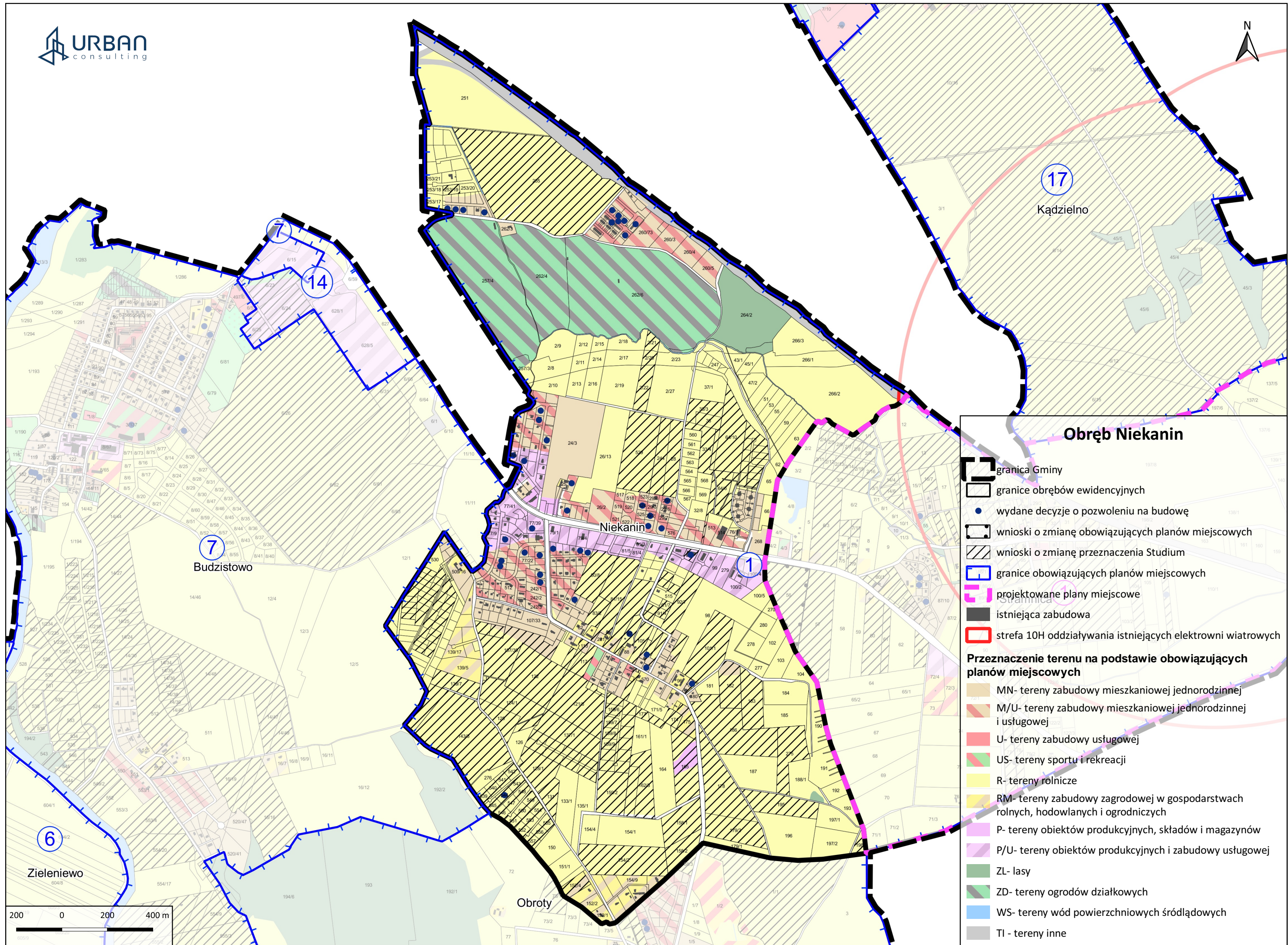




Obręb Korzystno

- granica Gminy
 - granice obrębów ewidencyjnych
 - wydane decyzje o pozwoleniu na budowę
 - wnioski o zmianę obowiązujących planów miejscowych
 - wnioski o zmianę przeznaczenia Studium
 - granice obowiązujących planów miejscowych
 - projektowane plany miejscowe
 - istniejąca zabudowa
- Przeznaczenie terenu na podstawie obowiązujących planów miejscowych**
- MN- tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
 - M/U- tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej
 - U- tereny zabudowy usługowej
 - US- tereny sportu i rekreacji
 - R- tereny rolnicze
 - RM- tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych
 - P- tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów
 - P/U- tereny obiektów produkcyjnych i zabudowy usługowej
 - ZL- lasy
 - ZC- tereny cmentarzy
 - WS- tereny wód powierzchniowych śródlądowych
 - TI - tereny inne



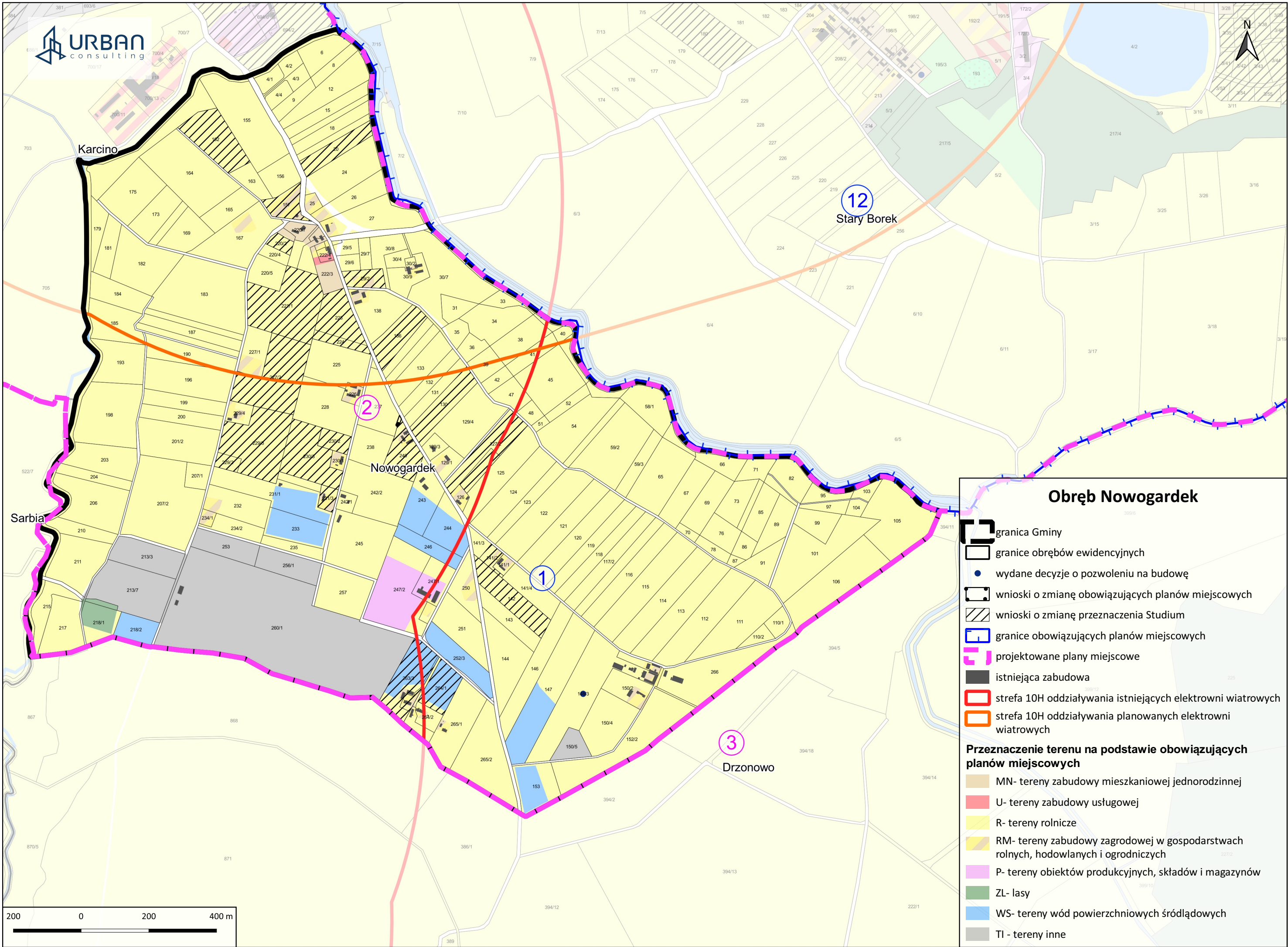


Obręb Niekanin

- granica Gminy
- granice obrębów ewidencyjnych
- wydane decyzje o pozwoleniu na budowę
- wnioski o zmianę obowiązujących planów miejscowych
- wnioski o zmianę przeznaczenia Studium
- granice obowiązujących planów miejscowych
- projektowane plany miejscowe
- istniejąca zabudowa
- strefa 10H oddziaływania istniejących elektrowni wiatrowych

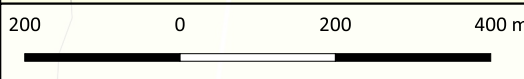
Przeznaczenie terenu na podstawie obowiązujących planów miejscowych

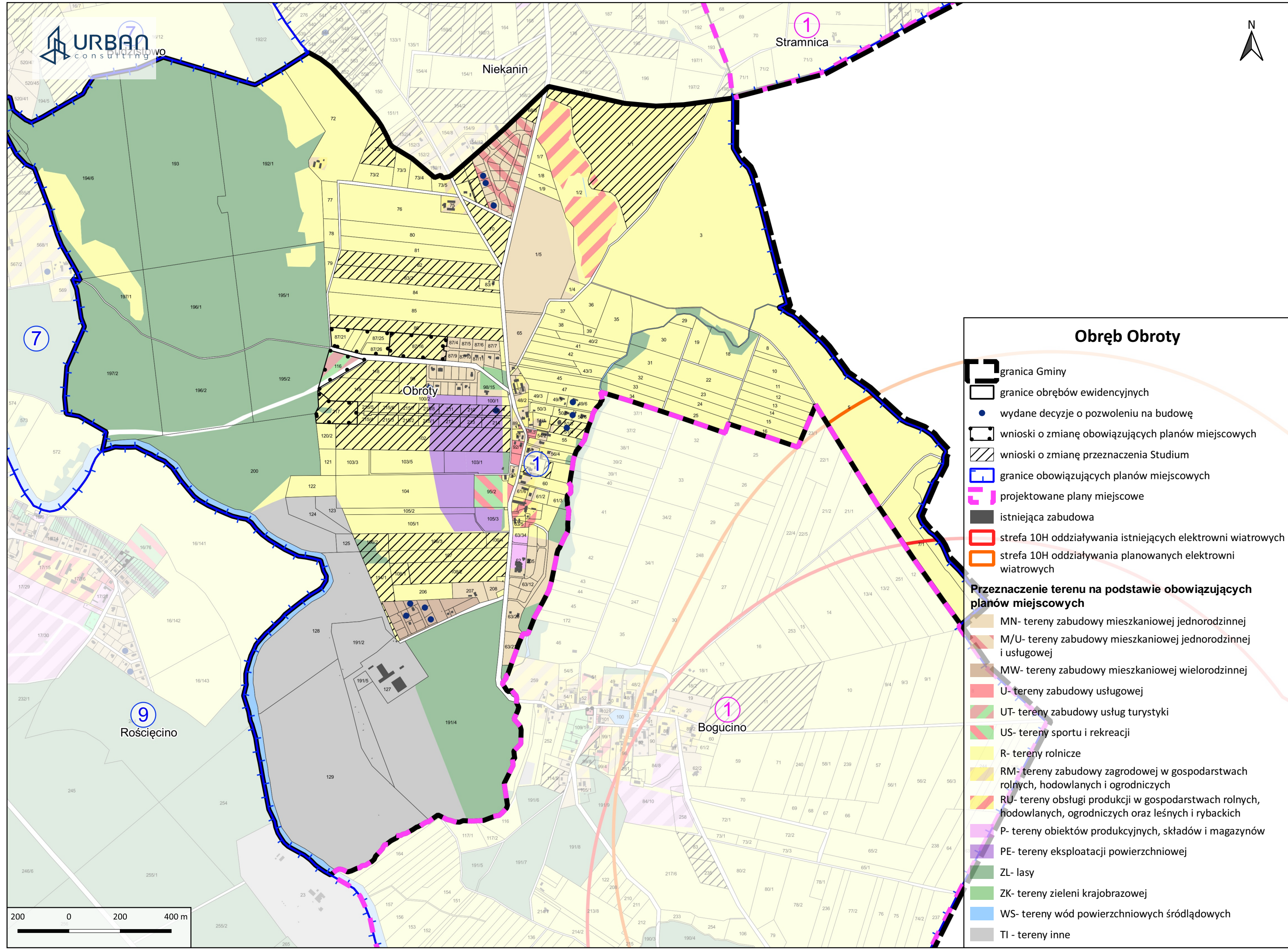
- MN- tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
- M/U- tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej
- U- tereny zabudowy usługowej
- US- tereny sportu i rekreacji
- R- tereny rolnicze
- RM- tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych
- P- tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów
- P/U- tereny obiektów produkcyjnych i zabudowy usługowej
- ZL- lasy
- ZD- tereny ogrodów działkowych
- WS- tereny wód powierzchniowych śródlądowych
- TI - tereny inne



Obręb Nowogardek

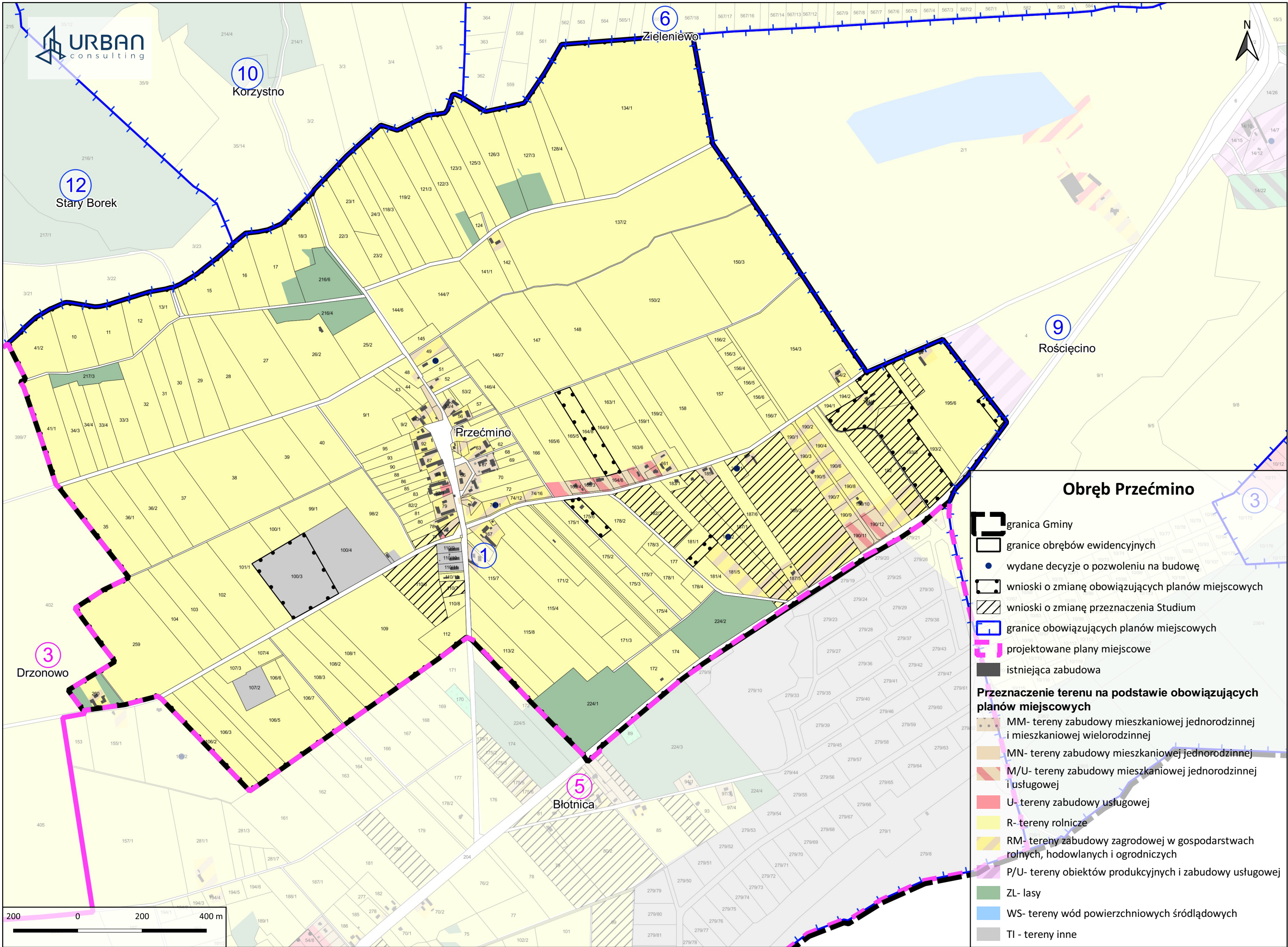
- granica Gminy
 - granice obrębów ewidencyjnych
 - wydane decyzje o pozwoleniu na budowę
 - wnioski o zmianę obowiązujących planów miejscowych
 - wnioski o zmianę przeznaczenia Studium
 - granice obowiązujących planów miejscowych
 - projektowane plany miejscowe
 - istniejąca zabudowa
 - strefa 10H oddziaływania istniejących elektrowni wiatrowych
 - strefa 10H oddziaływania planowanych elektrowni wiatrowych
- Przeznaczenie terenu na podstawie obowiązujących planów miejscowych**
- MN- tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
 - U- tereny zabudowy usługowej
 - R- tereny rolnicze
 - RM- tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych
 - P- tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów
 - ZL- lasy
 - WS- tereny wód powierzchniowych śródlądowych
 - TI - tereny inne





Obręb Obrotów

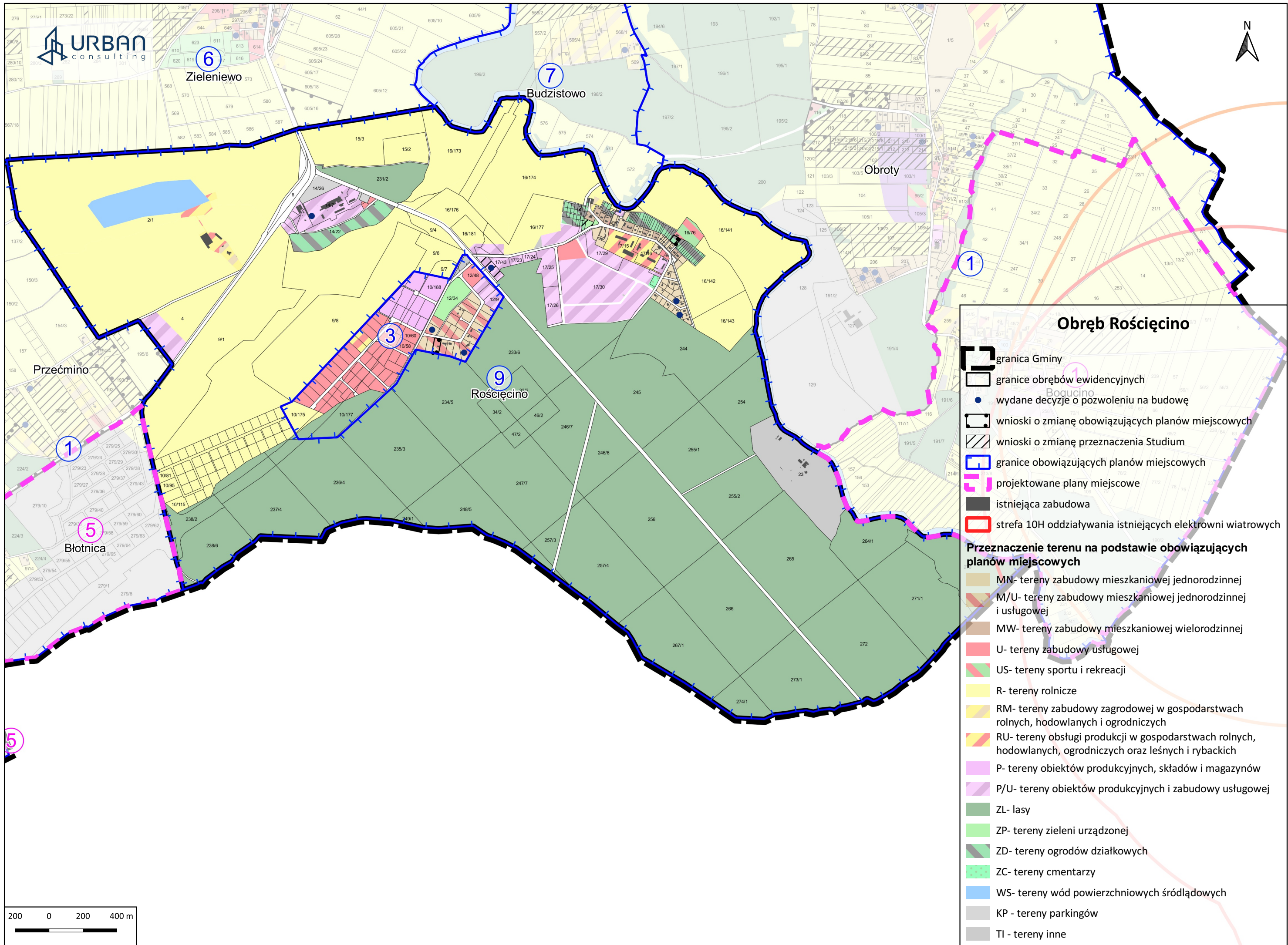
- granica Gminy
 - granice obrębów ewidencyjnych
 - wydane decyzje o pozwoleniu na budowę
 - wnioski o zmianę obowiązujących planów miejscowych
 - wnioski o zmianę przeznaczenia Studium
 - granice obowiązujących planów miejscowych
 - projektowane plany miejscowe
 - istniejąca zabudowa
 - strefa 10H oddziaływania istniejących elektrowni wiatrowych
 - strefa 10H oddziaływania planowanych elektrowni wiatrowych
- Przeznaczenie terenu na podstawie obowiązujących planów miejscowych**
- MN- tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
 - M/U- tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej
 - MW- tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej
 - U- tereny zabudowy usługowej
 - UT- tereny zabudowy usług turystyki
 - US- tereny sportu i rekreacji
 - R- tereny rolnicze
 - RM- tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych
 - RU- tereny obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych oraz leśnych i rybackich
 - P- tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów
 - PE- tereny eksploatacji powierzchniowej
 - ZL- lasy
 - ZK- tereny zieleni krajobrazowej
 - WS- tereny wód powierzchniowych śródlądowych
 - TI - tereny inne



Obręb Przećmino

- granica Gminy
 - granice obrębów ewidencyjnych
 - wydane decyzje o pozwoleniu na budowę
 - wnioski o zmianę obowiązujących planów miejscowych
 - wnioski o zmianę przeznaczenia Studium
 - granice obowiązujących planów miejscowych
 - projektowane plany miejscowe
 - istniejąca zabudowa
- Przeznaczenie terenu na podstawie obowiązujących planów miejscowych**
- MM- tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i mieszkaniowej wielorodzinnej
 - MN- tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
 - M/U- tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej
 - U- tereny zabudowy usługowej
 - R- tereny rolnicze
 - RM- tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych
 - P/U- tereny obiektów produkcyjnych i zabudowy usługowej
 - ZL- lasy
 - WS- tereny wód powierzchniowych śródlądowych
 - TI - tereny inne

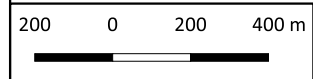


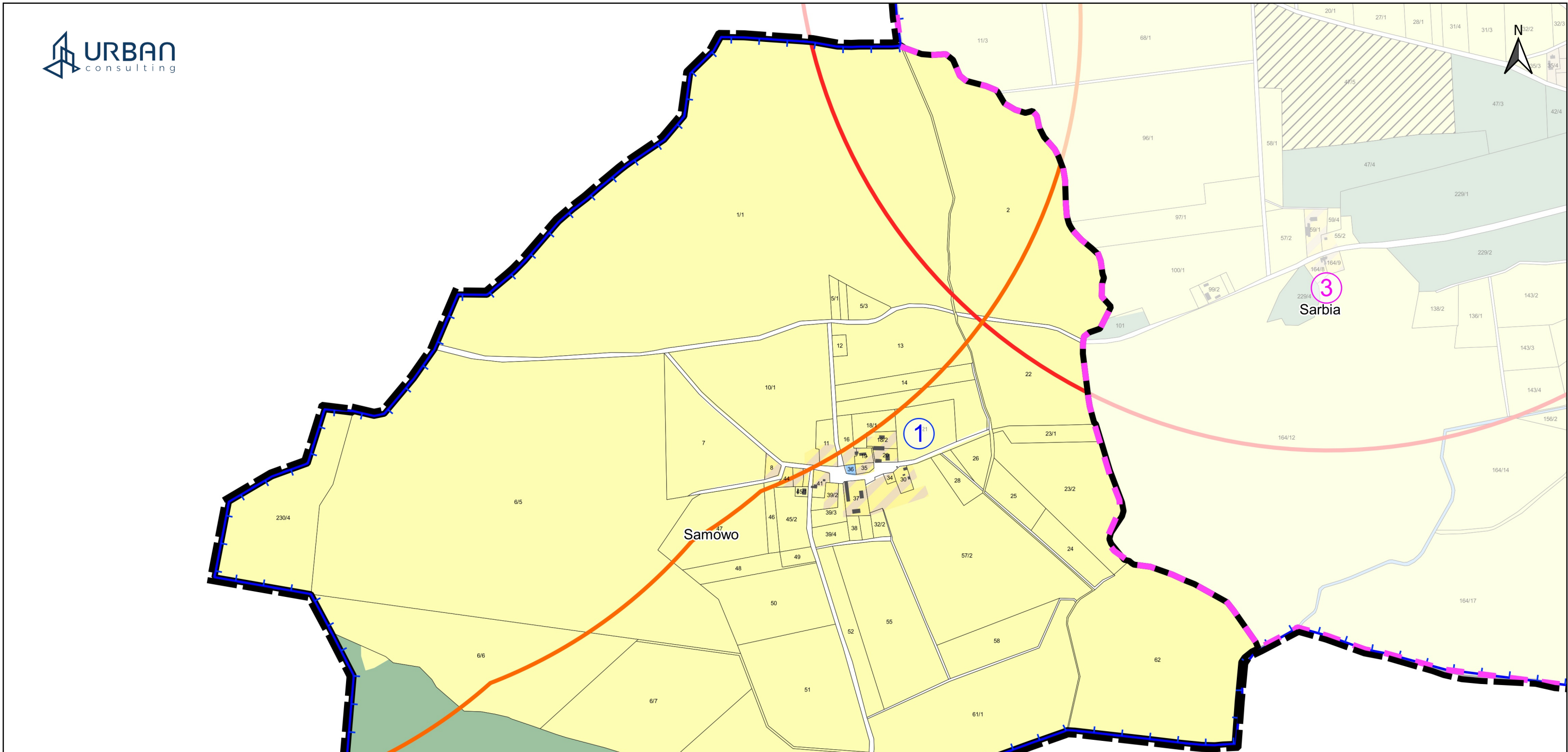


Obwód Rościcino








- granica Gminy
- granice obwodów ewidencyjnych
- wydane decyzje o pozwoleniu na budowę
- wnioski o zmianę obowiązujących planów miejscowych
- wnioski o zmianę przeznaczenia Studium
- granice obowiązujących planów miejscowych
- projektowane plany miejscowe
- istniejąca zabudowa
- strefa 10H oddziaływania istniejących elektrowni wiatrowych





- Przeznaczenie terenu na podstawie obowiązujących planów miejscowych**
- MN- tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
 - M/U- tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej
 - MW- tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej
 - U- tereny zabudowy usługowej
 - US- tereny sportu i rekreacji
 - R- tereny rolnicze
 - RM- tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych
 - RU- tereny obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych oraz leśnych i rybackich
 - P- tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów
 - P/U- tereny obiektów produkcyjnych i zabudowy usługowej
 - ZL- lasy
 - ZP- tereny zieleni urządzonej
 - ZD- tereny ogrodów działkowych
 - ZC- tereny cmentarzy
 - WS- tereny wód powierzchniowych śródlądowych
 - KP - tereny parkingów
 - TI - tereny inne

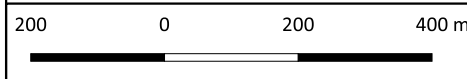


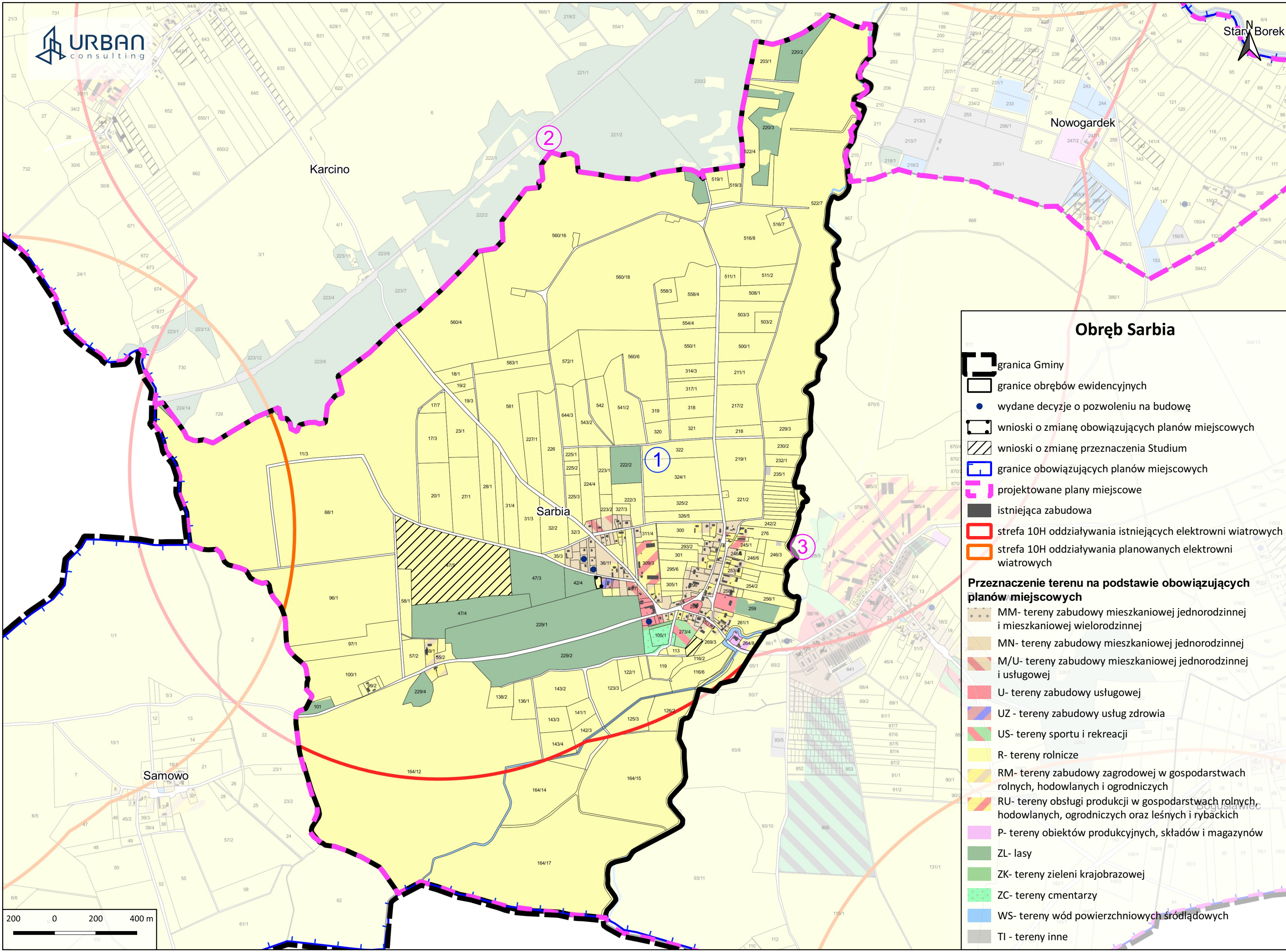


Obręb Samowo

-  granica Gminy
-  granice obrębów ewidencyjnych
-  granice obowiązujących planów miejscowych
-  projektowane plany miejscowe
-  istniejąca zabudowa
-  strefa 10H oddziaływania istniejących elektrowni wiatrowych
-  strefa 10H oddziaływania planowanych elektrowni wiatrowych

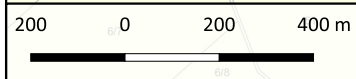
- Przeznaczenie terenu na podstawie obowiązujących planów miejscowych**
-  R- tereny rolnicze
 -  RM- tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych
 -  ZL- lasy
 -  WS- tereny wód powierzchniowych śródlądowych





Obręb Sarbia

- granica Gminy
 - granice obrębów ewidencyjnych
 - wydane decyzje o pozwoleniu na budowę
 - wnioski o zmianę obowiązujących planów miejscowych
 - wnioski o zmianę przeznaczenia Studium
 - granice obowiązujących planów miejscowych
 - projektowane plany miejscowe
 - istniejąca zabudowa
 - strefa 10H oddziaływania istniejących elektrowni wiatrowych
 - strefa 10H oddziaływania planowanych elektrowni wiatrowych
- Przeznaczenie terenu na podstawie obowiązujących planów miejscowych**
- MM- tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i mieszkaniowej wielorodzinnej
 - MN- tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
 - M/U- tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej
 - U- tereny zabudowy usługowej
 - UZ - tereny zabudowy usług zdrowia
 - US- tereny sportu i rekreacji
 - R- tereny rolnicze
 - RM- tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych
 - RU- tereny obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych oraz leśnych i rybackich
 - P- tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów
 - ZL- lasy
 - ZK- tereny zieleni krajobrazowej
 - ZC- tereny cmentarzy
 - WS- tereny wód powierzchniowych śródlądowych
 - TI - tereny inne



8

Dźwirzyno

4

Grzybowo

22

10

Korzystno

6

Obręb Stary Borek

Zieleniewo

1

2

12

Stary Borek

1

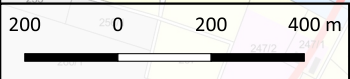
2

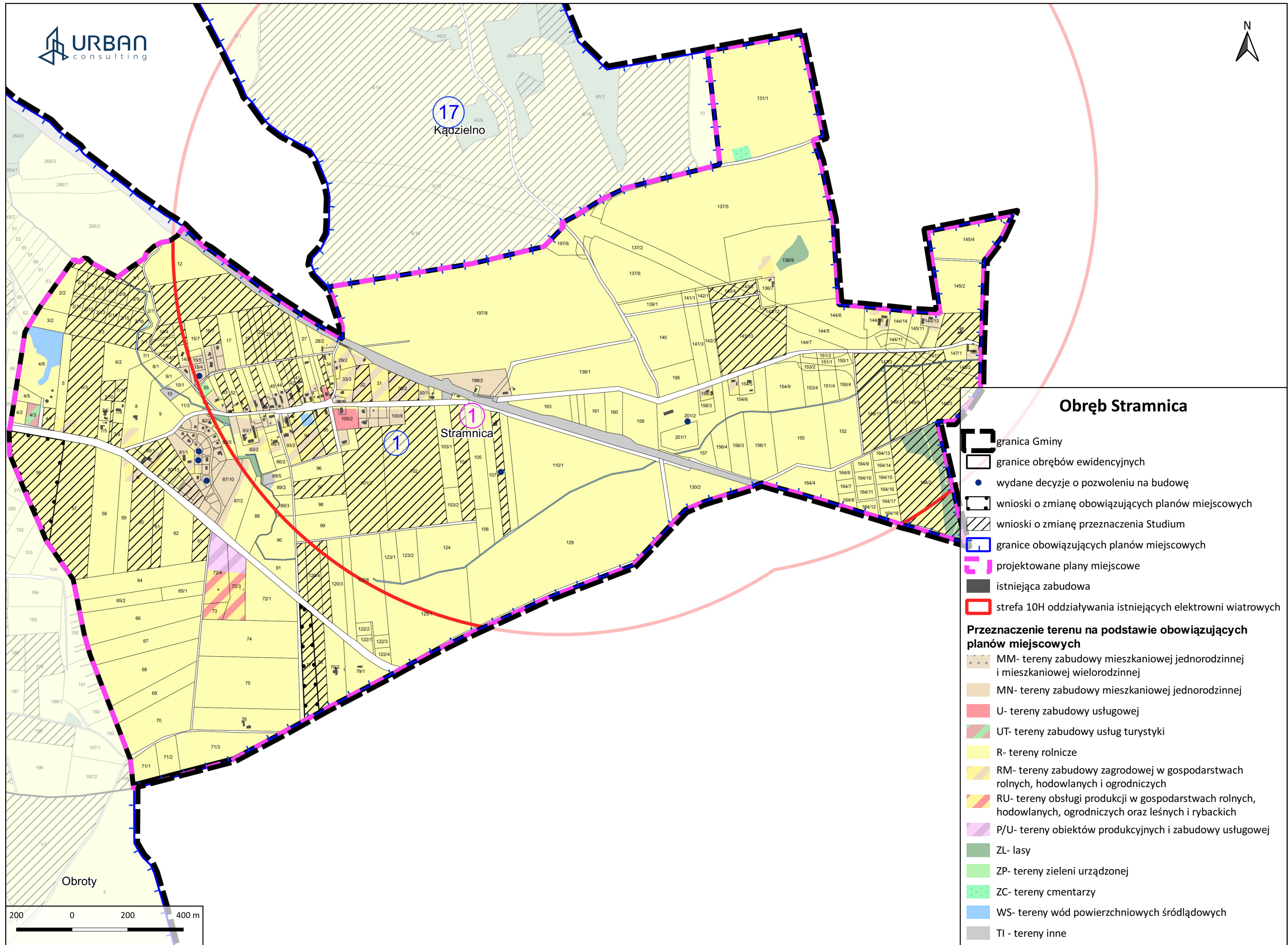
Nowogardek

Drzonowo 3

9

- granica Gminy
 - granice obrębów ewidencyjnych
 - wydane decyzje o pozwoleniu na budowę
 - wnioski o zmianę obowiązujących planów miejscowych
 - wnioski o zmianę przeznaczenia Studium
 - granice obowiązujących planów miejscowych
 - projektowane plany miejscowe
 - istniejąca zabudowa
 - strefa 10H oddziaływania istniejących elektrowni wiatrowych
 - strefa 10H oddziaływania planowanych elektrowni wiatrowych
- Przeznaczenie terenu na podstawie obowiązujących planów miejscowych**
- MN- tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
 - M/U- tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej
 - U- tereny zabudowy usługowej
 - UT- tereny zabudowy usług turystyki
 - US- tereny sportu i rekreacji
 - R- tereny rolnicze
 - RM- tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych
 - EW - tereny lokalizacji elektrowni wiatrowych
 - P- tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów
 - P/U- tereny obiektów produkcyjnych i zabudowy usługowej
 - ZL- lasy
 - ZK- tereny zieleni krajobrazowej
 - ZP- tereny zieleni urządzonej
 - ZC- tereny cmentarzy
 - WS- tereny wód powierzchniowych śródlądowych
 - TI - tereny inne





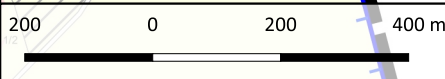
Obręb Stramnica

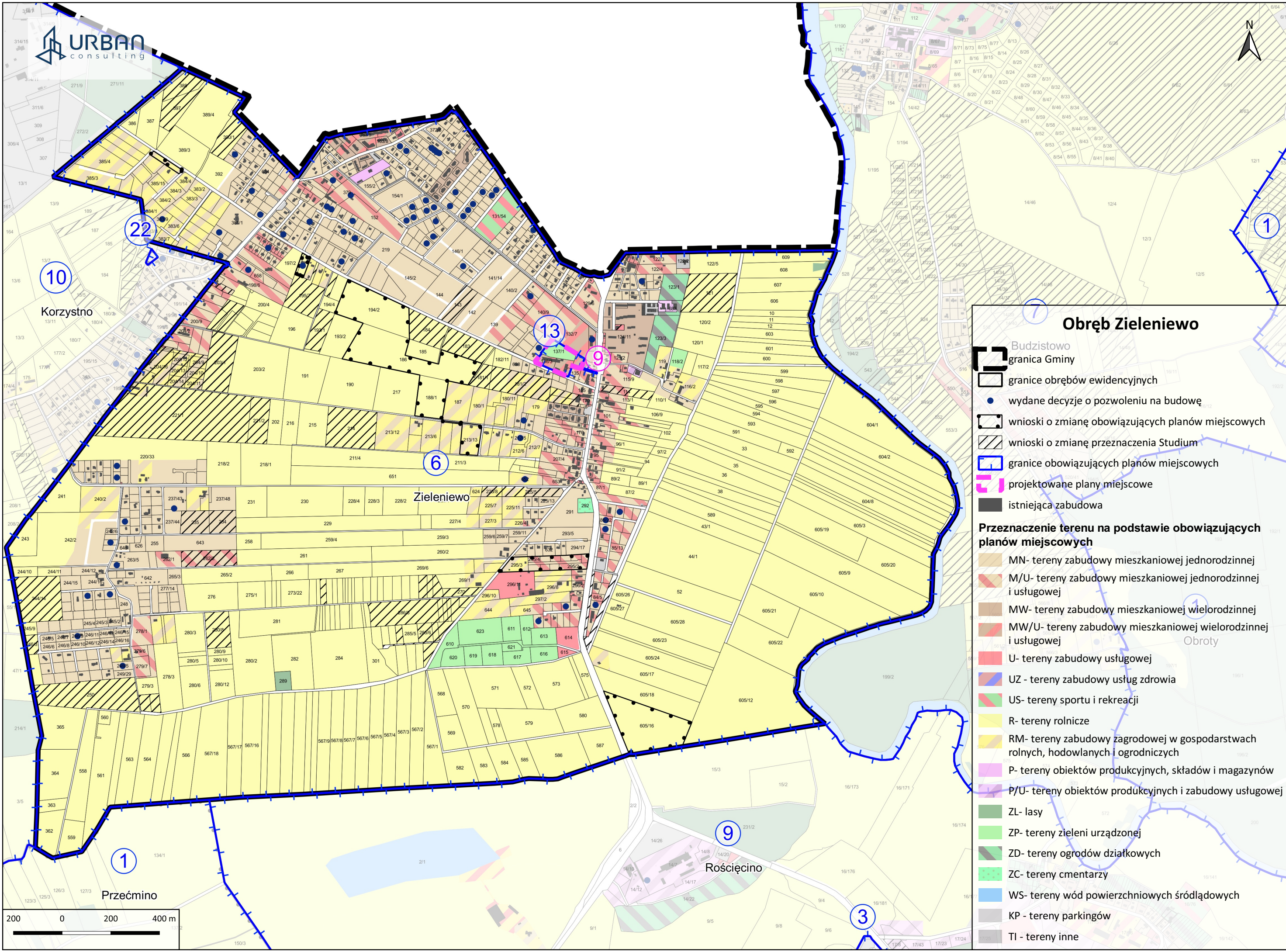
- granica Gminy
 - granice obrębów ewidencyjnych
 - wydane decyzje o pozwoleniu na budowę
 - wnioski o zmianę obowiązujących planów miejscowych
 - wnioski o zmianę przeznaczenia Studium
 - granice obowiązujących planów miejscowych
 - projektowane plany miejscowe
 - istniejąca zabudowa
 - strefa 10H oddziaływania istniejących elektrowni wiatrowych
- Przeznaczenie terenu na podstawie obowiązujących planów miejscowych**
- MM- tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i mieszkaniowej wielorodzinnej
 - MN- tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
 - U- tereny zabudowy usługowej
 - UT- tereny zabudowy usług turystyki
 - R- tereny rolnicze
 - RM- tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych
 - RU- tereny obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych oraz leśnych i rybactkich
 - P/U- tereny obiektów produkcyjnych i zabudowy usługowej
 - ZL- lasy
 - ZP- tereny zieleni urządzonej
 - ZC- tereny cmentarzy
 - WS- tereny wód powierzchniowych śródlądowych
 - TI - tereny inne

17
KądzIELNO

1
Stramnica

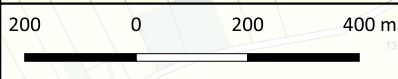
Obroty





Obręb Zieloniewo

- Budzistowo granica Gminy
 - granice obrębów ewidencyjnych
 - wydane decyzje o pozwoleniu na budowę
 - wnioski o zmianę obowiązujących planów miejscowych
 - wnioski o zmianę przeznaczenia Studium
 - granice obowiązujących planów miejscowych
 - projektowane plany miejscowe
 - istniejąca zabudowa
- Przeznaczenie terenu na podstawie obowiązujących planów miejscowych**
- MN- tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
 - M/U- tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej
 - MW- tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej
 - MW/U- tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej
 - U- tereny zabudowy usługowej
 - UZ - tereny zabudowy usług zdrowia
 - US- tereny sportu i rekreacji
 - R- tereny rolnicze
 - RM- tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodnich
 - P- tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów
 - P/U- tereny obiektów produkcyjnych i zabudowy usługowej
 - ZL- lasy
 - ZP- tereny zieleni urządzonej
 - ZD- tereny ogrodów działkowych
 - ZC- tereny cmentarzy
 - WS- tereny wód powierzchniowych śródlądowych
 - KP - tereny parkingów
 - TI - tereny inne



Zaprezentowane mapy przedstawiają strukturę funkcjonalno-przestrzenną obszaru Gminy w podziale na obręby. Wskazane przeznaczenie poszczególnych terenów wynika z ustaleń obowiązujących w granicach Gminy miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego (za wyjątkiem niewielkich fragmentów obrębu Dźwirzyno, gdzie nie obowiązuje plan miejscowy – dla tych terenów przyjęto funkcję ze Studium). Poza przeznaczeniem terenów, zawierają one warstwę z istniejącą zabudową (dane pochodzą z mapy ewidencyjnej i mogą nie być w 100% aktualne na dzień sporządzenia niniejszego opracowania), a także granice obowiązujących planów miejscowych, granice projektowanych planów (będących w trakcie sporządzania) oraz wnioski w sprawie zmiany studium i zmiany planów, a także wydane w analizowanym okresie decyzje o pozwoleniu na budowę.

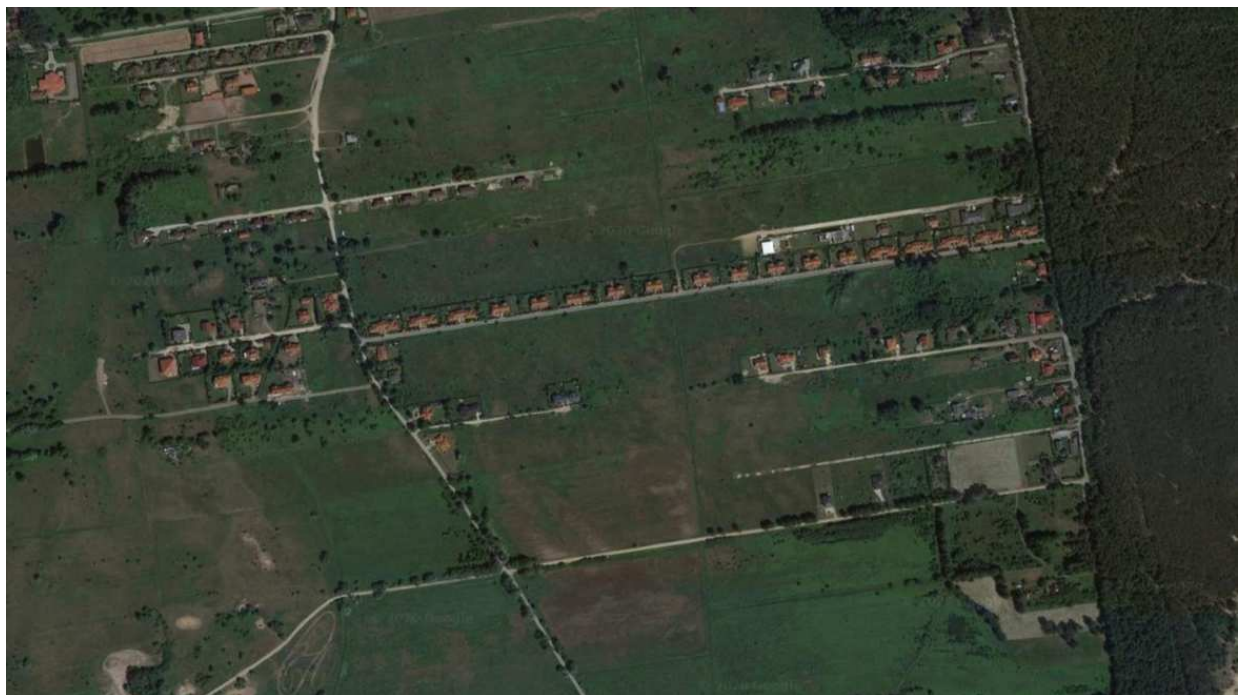
Mapy dostarczają nam informacji na temat tego, jak kształtuje się zabudowa w poszczególnych obrębach, jak duże są rezerwy terenów przeznaczonych do rozwoju zabudowy, jak wygląda rozmieszczenie i zasięg obowiązujących i projektowanych planów miejscowych oraz w jakich obrębach w analizowanym okresie złożono najwięcej wniosków o zmianę bądź sporządzenie obowiązujących aktów planistycznych (planów miejscowych czy studium).

Analiza poszczególnych map prowadzi do przekonania, że zabudowa w gminie Kołobrzeg rozwija się zasadniczo w sposób zwarty i uporządkowany wokół istniejących jednostek osadniczych i/lub istniejących dróg. Udział terenów przeznaczonych pod zabudowę w ogólnej powierzchni obrębu, a także stopień ich zainwestowania bez wątpienia wynika z położenia danego terenu. Największym udziałem terenów budowlanych, szczególnie przeznaczonych pod zabudowę usługową (głównie usługi turystyki), a także zabudowę mieszkaniową jednorodzinną odznaczają się obręby leżące w pasie nadmorskim tj. Grzybowo i Dźwirzyno. Stosunkowo duży udział terenów budowlanych, szczególnie mieszkaniowych, ale również usługowo-produkcyjnych, charakteryzuje obręby sąsiadujące bezpośrednio z miastem Kołobrzeg, ale również tereny zlokalizowane wzdłuż dróg, stanowiących powiązanie komunikacyjne z miastem. Do tych obrębów należą: Budzistowo, Niekanin i Zieleniewo. W pozostałych obrębach, w sposób zdecydowany, dominują obszary rolnicze – w niektórych przypadkach stanowią one nawet ok. 80-90% powierzchni obrębu.

W kilku obrębach istnieje dość duża nadpodaż terenów budowlanych (stosunek terenów przeznaczonych pod zabudowę do terenów zabudowanych). Dotyczy to przede wszystkim obrębów Zieleniewo, Stary Borek i Rościęcino. Szczegółowe dane na ten temat zostaną przedstawione w dalszej części opracowania. **Analiza wniosków o zmianę studium bądź zmianę planów miejscowych wskazuje, że istnieje duża presja na zwiększanie terenów budowlanych.** Dotyczy to przede wszystkim takich obrębów jak: Budzistowo, Karcino, KądzIELNO, Niekanin oraz, w nieco mniejszym stopniu Nowogardek. To są w większości obręby, które posiadają rezerwy niezabudowanych działek przeznaczonych pod zróżnicowane funkcje. Szczególnie niepokojąco wygląda sytuacja w obrębie Karcino, gdzie bardzo dużo wniosków dotyczy umożliwienia rozwoju zabudowy w głąb wąskich działek rolnych i dopuszczenia podziału równoległego w stosunku do drogi publicznej. To jest dosyć częsta praktyka na terenach nadmorskich. Takie działki przeznaczone są z reguły do lokalizacji niewielkich obiektów turystycznych (domków letniskowych), w jednym lub dwóch rzędach zabudowy. W celu dojazdu do tych obiektów wyznaczana jest droga wewnętrzna o minimalnych parametrach lub ustanawiana jest jedynie

służebność przejazdu. Dokonywany jest przy tym podział na bardzo małe działki o dużej intensywności zabudowy, kontrastujące z otaczającymi terenami rolnymi. Taki sposób zabudowy bezpowrotnie niszczy charakter miejscowości, wpływa negatywnie na postrzeganie krajobrazu, a także istotnie ogranicza użytkowanie gruntów rolnych. Ulicowo-placowy układ przestrzenny wsi Karcino podlega ochronie konserwatorskiej, podobnie jak znaczna część historycznych zabudowań. Umożliwienie zbyt intensywnego rozwoju tej miejscowości, ukierunkowanego na sezonową turystykę, odbiłoby się ze szkodą dla tego obszaru, tym bardziej że Karcino, pomimo sąsiedztwa jeziora, nie należy do miejscowości typowo turystycznych. Brzeg jeziora Resko jest tutaj intensywnie porośnięty roślinnością, przez co jest niedostępny dla turystów. Bez wątpienia jednak wieś Karcino stanowi istotny punkt na mapie dotyczącej lokalnych szlaków rowerowych.

Z podobnymi wnioskami mamy do czynienia w obrębach Stramnica, Obroty i w mniejszym stopniu w obrębie Stary Borek. Na poniższym zdjęciu uwidoczniony jest efekt opisanego działania – zaprezentowany przypadek dotyczy zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w gminie Augustów, w województwie warmińsko - mazurskim. Do takich realizacji dochodzi zdecydowanie częściej, gdy na danym terenie nie obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego. Z drugiej strony ten sam efekt można osiągnąć przy zbyt dużej nadpodaży terenów budowlanych w planach miejscowych i przeznaczaniu na cele mieszkaniowe dużych obszarów oderwanych od istniejącej zabudowy i terenów wyposażonych w infrastrukturę drogową i techniczną.



Ryc. 3. Negatywny przykład rozwoju zabudowy (gmina Augustów)

Źródło: <https://www.google.pl/maps>.

Innym niepokojącym zagadnieniem jest intensywna parcelacja gruntów rolnych. Mamy z nią do czynienia głównie w obrębie Dźwirzyno (południowa i wschodnia część obrębu), a także w obrębie Grzybowo (zachodnia część, przy granicy z obrębem Dźwirzyno). Parcelacja rozpoczyna się od podziału rolnego na działki o powierzchni 3000m², a kończy nierzadko na działkach o pow. poniżej 500m² – na południu Dźwirzyno występują działki o powierzchni nawet 350m².

Takie działki oferowane są jako działki, które potencjalnie będzie można wykorzystać w celach rekreacyjnych czy turystycznych, pomimo, że zarówno studium jak i obowiązujący plan, wskazują dla tych terenów przeznaczenie rolnicze. Te tereny objęte są oczywiście wnioskami o zmianę studium. W tym kontekście należy zwrócić uwagę, że obręb Dźwirzyno charakteryzuje się jedną z większych rezerw działek budowlanych.

Szczegółowe dane na temat struktury funkcjonalno-przestrzennej, wynikającej z obowiązujących planów miejscowych podane są w poniższej tabeli.

Tabela 6. Zbiorcze zestawienie udziału poszczególnych kategorii przeznaczenia terenu w strukturze funkcjonalno-przestrzennej poszczególnych obrębów, na podstawie obowiązujących planów miejscowych (uwzględniono tereny zajmujące nie mniej niż 0,1% powierzchni obrębu).

Funkcja terenu [%]	Błotnica	Bogucino	Bogusławiec	Budzistowo	Drzonowo	Dźwirzyno	Grzybowo	Karcino	Kądzielno	Korzystno	Niekanin	Nowogardek	Obroty	Przećmino	Rościęcino	Samowo	Sarbia	Stary Borek	Stramnica	Zieleniewo
ML	-	-	-	-	-	0.3	0.8	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
MM	0.2	0.1	-	0.5	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0.1	-	-	-	-	-	6.1
MN	0.8	0.9	1.4	6.4	0.5	1.0	1.2	0.3	1.8	7.3	5.3	0.4	4.1	0.3	0.5	-	1.2	2.7	2.6	0.1
MN/U	0.2	-	-	1.1	-	1.1	35.4	-	-	0.6	7.1	-	1.0	0.6	0.8	-	0.2	7.5	-	0.1
MW	-	-	-	0.1	0.6	-	0.5	-	0.6	-	-	-	0.6	-	0.1	-	-	-	-	-
MW/U	-	-	-	0.2	-	1.0	0.5	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
U	0.4	-	0.1	0.2	0.3	1.1	2.3	0.1	3.0	0.1	-	-	0.1	0.1	1.8	-	0.3	0.1	0.2	13.5
US	-	-	0.3	0.1	0.2	0.1	1.3	0.1	0.3	0.6	0.1	-	0.3	-	0.1	-	0.1	-	-	5.8
UT	-	-	-	0.6	-	9.6	11.4	0.2	-	-	-	-	0.1	-	-	-	-	0.1	0.1	0.9
UZ	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0.1	-	-	0.6
P	-	-	-	-	-	-	-	0.1	-	7.9	0.4	0.9	0.1	-	0.7	-	0.1	0.1	-	0.1
P/U	-	1.2	-	3.9	-	-	1.0	0.1	-	-	3.4	-	-	-	3.7	-	-	0.6	0.3	0.1
PE	0.9	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2.2	-	-	-	-	-	-	-
PZ	-	-	-	-	-	1.8	2.1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
R	65.3	74.0	91.6	62.1	82.8	24.6	9.4	83.5	85.2	44.6	62.1	80.4	42.5	84.4	34.2	85.5	85.8	65.6	86.2	63.3
RM	1.0	2.6	2.1	3.4	0.2	0.2	1.3	1.0	-	4.1	3.2	2.0	0.9	4.0	0.1	1.1	0.9	1.2	2.7	6.8
RU	-	0.5	-	0.3	1.5	-	-	0.4	1.2	-	-	-	1.6	-	0.7	-	0.3	-	0.5	-
WS	0.3	2.3	-	4.7	0.5	19.1	0.3	1.0	-	-	0.1	4.3	1.3	-	1.0	-	0.7	2.1	0.7	0.4
ZC	0.1	-	-	0.2	-	-	-	0.1	-	0.1	-	-	-	-	-	-	0.2	0.1	0.1	0.2
ZD	-	-	-	0.6	1.8	-	-	-	0.4	-	10.5	-	-	-	1.0	-	-	-	-	-
ZK	-	-	-	0.9	-	4.5	1.0	-	0.7	-	-	-	0.1	-	-	-	-	0.2	-	-
ZL	5.4	14.6	1.2	9.7	9.3	26.4	11.5	8.6	4.4	23.4	1.6	0.3	30.5	4.1	49.7	11.9	7.1	8.3	0.8	0.2
ZP	-	0.3	-	1.7	0.3	3.9	5.1	-	-	-	-	-	-	-	0.2	-	-	0.4	-	-
EW	-	-	-	-	-	-	-	1.1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	6.6	-	0.4
KD	3.2	3.4	3.3	3.3	2.0	4.4	13.4	2.6	1.4	4.0	3.7	3.3	2.2	4.0	3.3	1.5	3.0	3.7	4.2	-

KK	-	-	-	-	-	-	-	0.7	-	0.4	2.5	-	-	-	-	-	0.6	1.5	0.1	
KP	-	-	-	-	-	0.4	0.9	-	0.8	-	-	-	-	-	0.2	-	-	-	-	1.2
TI	22.2	0.1	0.1	0.1	0.1	0.4	0.6	0.2	0.1	6.9	-	8.3	12.3	2.3	1.8	-	-	0.1	0.1	-
Powierzchnia obrębu [ha]	440	452	235	603	1544	1247	424	1827	329	648	479	311	562	416	1138	462	793	1236	464	792

[**ML** – tereny zabudowy lotniskowej, **MM** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i mieszkaniowej wielorodzinnej, **MN** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, **MN/U** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej, **MW** – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, **MW/U** – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej, **U** – tereny zabudowy usługowej, **US** – tereny sportu i rekreacji, **UT** – tereny zabudowy usług turystyki, **UZ** – tereny zabudowy usług zdrowia, **P** – tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów, **P/U** – tereny obiektów produkcyjnych i zabudowy usługowej, **PE** – tereny eksploatacji powierzchniowej, **PZ** – plaże, **R** – tereny rolnicze, **RM** – tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych, **RU** – tereny obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych oraz leśnych i rybackich, **WS** – tereny wód powierzchniowych śródlądowych, **ZC** – tereny cmentarzy, **ZD** – tereny ogródków działkowych, **ZK** – tereny zieleni krajobrazowej, **ZL** – lasy, **ZP** – tereny zieleni urządzonej, **EW** – tereny lokalizacji elektrowni wiatrowych, **KD** – drogi publiczne, **KK** – tereny kolejowe, **KP** – tereny parkingów, **TI** – tereny inne]

Źródło: Opracowanie własne na podstawie wykonanych analiz obowiązujących planów miejscowych.

5. Analiza zgodności studium i planów miejscowych z wymogami wynikającymi z ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

I. STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

Zgodnie z art. 32 ust. 3 UPiZP, przy podejmowaniu uchwały, o której mowa w ust. 2, [w sprawie aktualności studium i planów miejscowych] rada gminy bierze pod uwagę w szczególności zgodność studium/planu miejscowego z wymogami wynikającymi z przepisów art. 10 ust. 1 i 2, art. 15 oraz art. 16 ust. 1.

Obowiązujący aktualnie dokument studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kołobrzeg został przyjęty uchwałą Nr XXXIII/296/2018 Rady Gminy Kołobrzeg, z dnia 16 lutego 2018 roku. Jest to dokument bazujący na studium z 2000r., który został zmieniony już pięciokrotnie. Zmiany dotyczyły wybranych obszarów. Szczegółowość obowiązującego studium odpowiada wymogom zawartym w nieobowiązującej już ustawie o zagospodarowaniu przestrzennym z 1994r. Rysunek studium również został zaktualizowany poprzez naniesienie odpowiednich zmian na pierwotną jego wersję. W 2017 roku władze Gminy przystąpiły do całościowej zmiany studium, jednak prace nad tym dokumentem zostały wstrzymane ze względu na nowe regulacje dotyczące elektrowni wiatrowych.

Oceniając obowiązujące studium pod kątem aktualności jego zapisów należy brać pod uwagę wpływ tych ustaleń na sposób zagospodarowania obszaru Gminy. Studium będzie wymagało aktualizacji nie tyle z powodu nieuwzględnienia w nim wszystkich aktualnie obowiązujących wymogów, a przede wszystkim z powodu nieaktualności takich ustaleń, które mogą mieć wpływ na ograniczenie lub zmianę zasad zagospodarowania danego obszaru. Obowiązujące studium zostało więc przeanalizowane pod względem obecnych wymogów ze wskazaniem na te zagadnienia, które wymagają aktualizacji, ze względu na ich istotny wpływ na sposób zabudowy i zagospodarowania terenu. Poniższa tabela prezentuje, które zagadnienia w obowiązującym dokumencie studium tej aktualizacji wymagają.

Tabela 7. Ocena aktualności obowiązującego studium pod względem wymogów art. 10 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

Art. 10 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym		Wymaga aktualizacji
Ust. 1	W studium uwzględnia się uwarunkowania wynikające w szczególności z:	
1)	<i>dotychczasowego przeznaczenia, zagospodarowania i uzbrojenia terenu</i> Obowiązujące studium nie uwzględnia między innymi przebiegu dróg ekspresowych S6 i S11 oraz lokalizacji elektrowni wiatrowych w granicach Gminy, jak i na obszarach bezpośrednio sąsiadujących z Gminą. Te inwestycje wpływają w sposób istotny na kierunki rozwoju poszczególnych obszarów.	TAK
2)	<i>stanu ładu przestrzennego i wymogów jego ochrony</i>	NIE

3)	<p>stanu środowiska, w tym stanu rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej, wielkości i jakości zasobów wodnych oraz wymogów ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, w tym krajobrazu kulturowego</p> <p>Występują niezgodności przebiegu granic obszaru Natura 2000:</p> <ul style="list-style-type: none"> • PLH 320007 „Dorzecze Parsęty”, • PLH 320017 „Trzebiatowsko Kołobrzeski Pas Nadmorski”, • PLB 320010 „Wybrzeże Trzebiatowskie” 	TAK
4)	<p>stanu dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej</p> <p>Studium zawiera nieaktualne dane dotyczące ochrony konserwatorskiej – np. wykaz obiektów jest aktualny na dzień 30.10.1998r.</p>	TAK
4a)	<p>rekomendacji i wniosków zawartych w audycie krajobrazowym lub określenia przez audyt krajobrazowy granic krajobrazów priorytetowych</p>	NIE
5)	<p>warunków i jakości życia mieszkańców, w tym ochrony ich zdrowia oraz zapewnienia dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w ustawie z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami, zgodnie z uniwersalnym projektowaniem</p>	NIE
6)	<p>zagrożenia bezpieczeństwa ludności i jej mienia</p>	NIE
7)	<p>potrzeb i możliwości rozwoju gminy, uwzględniających w szczególności:</p> <p>a) analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne, b) prognozy demograficzne, w tym uwzględniające, tam gdzie to uzasadnione, migracje w ramach miejskich obszarów funkcjonalnych ośrodka wojewódzkiego, c) możliwości finansowania przez gminę wykonania sieci komunikacyjnej i infrastruktury technicznej, a także infrastruktury społecznej, służących realizacji zadań własnych gminy, d) bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę;</p> <p>Brak danych.</p>	TAK
8)	<p>stanu prawnego gruntów</p>	NIE
9)	<p>występowania obiektów i terenów chronionych na podstawie przepisów odrębnych</p> <p>Występują niezgodności przebiegu granic obszaru Natura 2000: PLH 320007 „Dorzecze Parsęty”, PLH 320017 „Trzebiatowsko Kołobrzeski Pas Nadmorski”, PLB 320010 „Wybrzeże Trzebiatowskie”.</p>	TAK
10)	<p>występowania obszarów naturalnych zagrożeń geologicznych</p>	NIE
11)	<p>występowania udokumentowanych złóż kopalin, zasobów wód podziemnych oraz udokumentowanych kompleksów podziemnego składowania dwutlenku węgla</p> <p>Studium nie uwzględnia złóż kopalin m.in. Bogucino, Obroty, Budzistowo. Występują niezgodności w przebiegu granic obszaru górniczego „Kołobrzeg II”</p>	TAK
12)	<p>występowania terenów górniczych wyznaczonych na podstawie przepisów odrębnych</p>	TAK

	Studium nie uwzględnia obszarów górniczych w rejonie miejscowości Błotnica	
13)	stanu systemów komunikacji i infrastruktury technicznej, w tym stopnia uporządkowania gospodarki wodno-ściekowej, energetycznej oraz gospodarki odpadami Studium nie uwzględnia m.in. przebiegu dróg ekspresowych S6 i S11	TAK
14)	zadań służących realizacji ponadlokalnych celów publicznych Studium nie uwzględnia m.in. przebiegu dróg ekspresowych S6 i S11	TAK
15)	wymagań dotyczących ochrony przeciwpowodziowej Nieaktualne dane odnośnie obszarów szczególnego zagrożenia powodzią.	TAK
Ust.2	W studium określa się w szczególności:	
1)	uwzględniające bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę, o którym mowa w ust. 1 pkt 7 lit. d: a) kierunki zmian w strukturze przestrzennej gminy oraz w przeznaczeniu terenów, w tym wynikające z audytu krajobrazowego, b) kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów, w tym tereny przeznaczone pod zabudowę oraz tereny wyłączone spod zabudowy Brak danych.	TAK
3)	obszary oraz zasady ochrony środowiska i jego zasobów, ochrony przyrody, krajobrazu, w tym krajobrazu kulturowego i uzdrowisk Występują niezgodności przebiegu granic obszaru Natura 2000: PLH 320007 „Dorzecze Parsęty”, PLH 320017 „Trzebiatowsko Kołobrzesci Pas Nadmorski”, PLB 320010 „Wybrzeże Trzebiatowskie”	TAK
4)	obszary i zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej Studium zawiera nieaktualne dane dotyczące ochrony konserwatorskiej – np. wykaz obiektów jest aktualny na dzień 30.10.1998r.	NIE
5)	kierunki rozwoju systemów komunikacji i infrastruktury technicznej Studium nie uwzględnia m.in. przebiegu dróg ekspresowych S6 i S11	TAK
6)	obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym	NIE
7)	obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, zgodnie z ustaleniami planu zagospodarowania przestrzennego województwa i ustaleniami programów, o których mowa w art. 48 ust. 1	NIE
8)	obszary, dla których obowiązkowe jest sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na podstawie przepisów odrębnych, w tym obszary	NIE

	wymagające przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości, a także obszary przestrzeni publicznej	
9)	obszary, dla których gmina zamierza sporządzić miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, w tym obszary wymagające zmiany przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne	NIE
10)	kierunki i zasady kształtowania rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej	NIE
11)	obszary szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszary osuwania się mas ziemnych Nieaktualne dane odnośnie obszarów szczególnego zagrożenia powodzią	TAK
12)	obiekty lub obszary, dla których wyznacza się w złożu kopaliny filar ochronny	NIE
13)	obszary pomników zagłady i ich stref ochronnych oraz obowiązujące na nich ograniczenia prowadzenia działalności gospodarczej, zgodnie z przepisami ustawy z dnia 7 maja 1999 r. o ochronie terenów byłych hitlerowskich obozów zagłady (Dz. U. z 2015 r. poz. 2120)	NIE
14)	obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji	NIE
14a)	obszary zdegradowane	NIE
15)	granice terenów zamkniętych i ich stref ochronnych	NIE
16)	obszary funkcjonalne o znaczeniu lokalnym, w zależności od uwarunkowań i potrzeb zagospodarowania występujących w gminie	NIE

Źródło: Opracowanie własne na podstawie analizy obowiązującego studium.

Przeprowadzona analiza wykazała konieczność aktualizacji studium w następującym zakresie:

- art. 10 ust. 1 pkt 1, 3, 4, 7, 9, 11, 12, 13, 15;
- art. 10 ust. 2 pkt 1, 3, 4, 5, 11.

Najistotniejszą kwestią, z punktu widzenia rozwoju Gminy, jest brak uwzględnienia w studium takich elementów krajobrazu jak droga ekspresowa S6/S11 oraz elektrownie wiatrowe. Pojawienie się takich elementów w przestrzeni wpływa w istotny sposób na strukturę funkcjonalno-przestrzenną i z tego powodu studium powinno zostać zaktualizowane. Dodatkowo, należy zwrócić uwagę na dwie bardzo istotne zmiany w obowiązujących przepisach, które mocno rzutują na aktualność obowiązującego studium, jednocześnie ograniczając możliwości tej aktualizacji. Obie weszły w życie w analizowanym okresie.

Pierwsza z nich została wprowadzona Ustawą z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 802), która weszła w życie co prawda przed ostatnią zmianą studium, ale ta zmiana dotyczyła niewielkiego fragmentu Gminy i nie aktualizowała treści całego dokumentu. Dlatego też obowiązujące studium nie wypełnia wymogów wynikających z ww. ustawy. Ustawa ta nie zawiera przepisów przejściowych. Nakazuje, przy wyznaczaniu kierunków i wskaźników dotyczących zagospodarowania oraz użytkowania poszczególnych terenów, uwzględnianie bilansów terenów przeznaczonych pod zabudowę. Bilans ten ma być wykonany zgodnie z art. 10 ust. 5 UPIzP, tj. opierać się na analizach ekonomicznych, środowiskowych, społecznych, prognozach demograficznych i możliwościach finansowych gminy. Zarówno czynniki ekonomiczne,

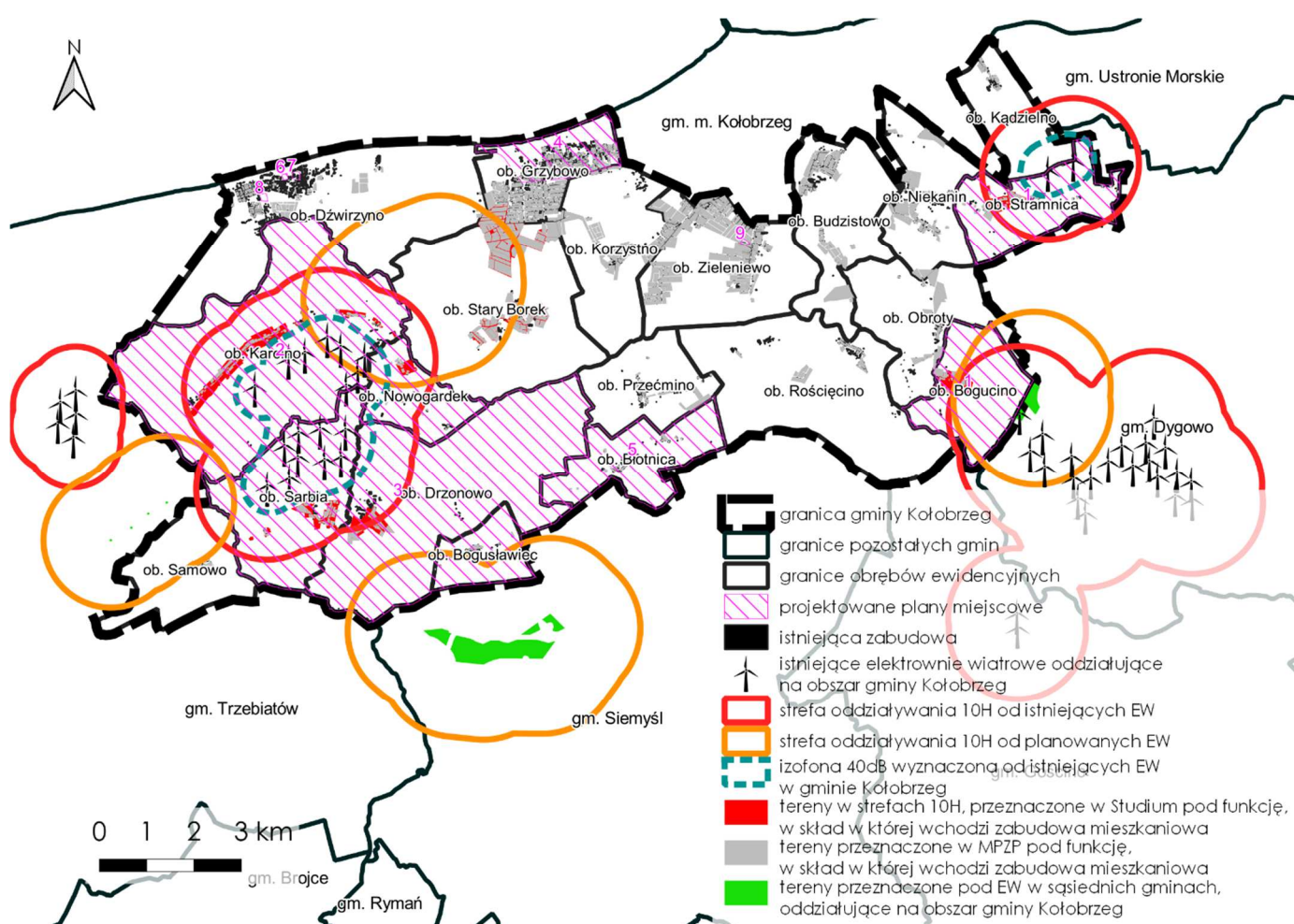
środowiskowe czy społeczne, a także możliwości finansowe, czy też prognozy demograficzne podlegają zmianom, co warunkuje (przy obecnych przepisach) systematyczną aktualizację studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego.

Wspomniana zmiana przepisów nie wymusza jednak konieczności zmiany studium, za wyjątkiem przypadku, w którym to gmina wyznacza na swoim terenie obszar zdegradowany i obszar rewitalizacji, dla którego, zgodnie z zapisami ustawy o rewitalizacji, sporządza się gminny program rewitalizacji. Po jego sporządzeniu, w przypadku niezgodności programu z obowiązującym studium, należy niezwłocznie przystąpić do zmiany studium. Niemniej jednak, tak jak to wcześniej wspomniano, ww. ustawa wprowadza konieczność wykonania i uwzględniania bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę. Taki bilans dostarcza informacji na temat chłonności terenów funkcjonalnych, które są wyznaczone w dokumentach planistycznych i zestawia je z prognozowanymi potrzebami w zakresie rozwoju poszczególnych funkcji. Posiadanie takich informacji pozwala na lepsze zarządzanie przestrzenią. Procedowana zmiana/aktualizacja studium będzie musiała uwzględniać wyniki przeprowadzonego bilansu w skali całej gminy, co może rzutować na zmiany w strukturze funkcjonalno-przestrzennej Gminy, wynikającej z tego właśnie dokumentu. Z założenia te przepisy miały pomóc w odpowiednim kształtowaniu tej struktury. Brak przepisów wykonawczych sprawia jednak, że wprowadzona regulacja nie działa w sposób zamierzony.

Drugą istotną zmianą przepisów, która de facto sparaliżowała prace nad zmianą studium to obowiązująca od dnia 16 lipca 2016r. *ustawa z dnia 20 maja 2016r. o inwestycjach w zakresie elektrowni wiatrowych*. Ustawa, która zmieniła w sposób diametralny zasady wzajemnej lokalizacji elektrowni wiatrowych oraz budynków mieszkalnych lub budynków o funkcji mieszanej, w skład której wchodzi funkcja mieszkaniowa. Nowe przepisy zdefiniowały tę odległość jako 10 – krotność wysokości elektrowni wiatrowych. Trzeba ją uwzględniać przy sporządzaniu zarówno studium, jak i planów miejscowych. Co ważne, obowiązujące plany i studia, nie uwzględniające tej odległości zachowały moc.

W Gminie funkcjonuje aktualnie 19 elektrowni wiatrowych, z czego 17 elektrowni o wysokości całkowitej 150m zlokalizowanych jest w zachodniej części Gminy, w granicach obrębów Karcino i Sarbia, a 2 pozostałe elektrownie o wysokości 139m, zlokalizowane są w obrębie Stramnica. W związku z powyższym nowa strefa oddziaływania istniejących elektrowni w obrębach Karcino i Sarbia, wyznaczona zgodnie z obowiązującymi przepisami, obejmuje obszar o promieniu 1500 m, wyznaczony wokół każdej turbiny. Zgodnie z ryc. 4 ta strefa wychodzi poza granice dwóch wyżej wspomnianych obrębów, na tereny zlokalizowane w obrębach Nowogardek, Drzonowo i Samowo, a także poza obszar Gminy, na tereny zlokalizowane w granicach gminy Trzebiatów. W przypadku dwóch turbin zlokalizowanych w obrębach Stramnica, obszar oddziaływania ma promień 1390m. Te dwie elektrownie oddziałują również na obręb Kądzielno oraz na tereny zlokalizowane w granicach gmin Ustronie Morskie i Dygowo. Wszystkie te elektrownie wiatrowe powstały na podstawie *Zmiany miejscowego ogólnego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Kołobrzeg*, przyjętej uchwałą nr XXXIV/189/97 Rady Gminy Kołobrzeg, z dnia 30.12.1997r.

Poza wspomnianymi 19 elektrowniami wiatrowymi zlokalizowanymi w granicach Gminy, na jej obszar, zgodnie z aktualnymi przepisami, oddziałują również elektrownie zlokalizowane w gminach sąsiednich tj. 1 elektrownia o wysokości całkowitej 100m, zlokalizowana na obszarze gminy Trzebiatów oraz 1 elektrownia o wysokości całkowitej 150m, zlokalizowana na obszarze gminy Dygowo (patrz. ryc. 4). Na poniższej mapie oznaczony został również zasięg izofony 40dB od istniejących elektrowni wiatrowych. Wartość tej izofony to jednocześnie norma ochrony akustycznej dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych. Przed zmianą przepisów to oddziaływanie akustyczne, a nie sztywna, z góry ustalona odległość, było podstawą dla wyznaczania terenów pod lokalizację elektrowni wiatrowych. Ze względu na niedoskonałość przepisów zdarzało się, że elektrownie wiatrowe były lokalizowane w bliższej odległości. Jak widać na poniższej mapie, w przypadku gminy Kołobrzeg, normy zostały zachowane.



Ryc. 4. Zasięg oddziaływania elektrowni wiatrowych na gminę Kołobrzeg w świetle nowych regulacji dot. lokalizowania budynków z funkcją mieszkaniową od elektrowni wiatrowych.

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych Urzędu Lotnictwa Cywilnego

Istniejące elektrownie wiatrowe to jednak nie wszystko. **Strefę oddziaływania 10H wyznaczyć należy również od planowanych elektrowni wiatrowych.** Tu najczęściej pojawiają się problemy, ponieważ część planów przewidujących lokalizację elektrowni wiatrowych nie ustala konkretnych terenów pod lokalizację elektrowni wiatrowych. W skrajnych przypadkach lokalizacja

elektrowni wiatrowych dopuszczona jest na wszystkich obszarach rolnych. Są też plany, które nie zawierają maksymalnej wysokości planowanej elektrowni. Najgorszy z możliwych wariantów łączy te dwie cechy – brak konkretnych lokalizacji i brak maksymalnej wysokości planowanej elektrowni. **Niestety przykładem takiego planu jest wspomniana wyżej zmiana planu ogólnego, obowiązująca od 1997r. w gminie Kołobrzeg. Ustalenia tego planu w zakresie energetyki wiatrowej ograniczały się do wskazania obrębów predysponowanych do rozwoju tego rodzaju zabudowy.** Ustalenie brzmi następująco: „Dopuszcza się lokalizację wiatraków energetycznych (elektrowni wiatrowych) na najwyższych wzniesieniach w obrębie wsi Karcino, Nowogardek, pomiędzy wsiami Kądzielno i Stramnica oraz wzdłuż krawędzi wysoczyzny ciągnącej się pomiędzy Budzistowem a wsią Obroty”. Plan nie zawiera ustaleń dotyczących maksymalnej wysokości elektrowni wiatrowych. Nie określa również strefy oddziaływania tych elektrowni. **Z punktu widzenia obowiązujących przepisów, a także wymogów stawianych tego typu inwestycjom, plan nadaje się w tym zakresie do uchylenia.** Na jego podstawie nie ma możliwości ustalenia zasięgów stref oddziaływania. Na ryc. 4 nie pokazano zasięgu oddziaływania elektrowni planowanych na podstawie ustaleń tego planu, ponieważ ich powstanie w obecnej sytuacji jest niemożliwe, a poza tym strefa musiałaby być wyznaczona właściwie od granic obrębów. Niemniej jednak zgodnie z art. 15 ust. 2 ustawy z dnia 20 maja 2016 r. o inwestycjach w zakresie elektrowni wiatrowych (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 981), plan ten zachowuje moc, niezależnie od tego czy planowane na jego podstawie elektrownie zachowują odległość równą 10H od istniejącej i planowanej zabudowy mieszkaniowej.

Drugi z planów dopuszczający, w granicach gminy Kołobrzeg, lokalizację elektrowni wiatrowych to *Zmiana miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Kołobrzeg w obrębach ewidencyjnych Karcino i Stary Borek*, przyjęta uchwałą nr XXIX/185/2002 Rady Gminy Kołobrzeg z dnia 2002/05/28. Przewiduje on możliwość lokalizacji elektrowni wiatrowych o maksymalnej wysokości 145m w granicach niemal całego planu. W związku z powyższym strefa oddziaływania, oznaczona na ryc. 4 kolorem pomarańczowym, została wyznaczona praktycznie od granic tego planu.

Poza tymi ww. planami, obowiązują również plany miejscowe uchwalane przy granicy z gminą Kołobrzeg, których ustalenia również rzutują na jej obszar. Jeden z planów uchwalony został na obszarze gminy Trzebiatów. Wskazuje on konkretne tereny pod lokalizację elektrowni wiatrowych o maksymalnej wysokości do 140m. Oddziałuje on na obręby Samowo oraz Sarbia i Karcino, ale w przypadku tych dwóch ostatnich, strefa oddziaływania nie wchodzi na tereny przewidziane w studium i w planie pod zabudowę. Drugi plan, obowiązujący na obszarze gminy Siemyśl – wskazuje większe obszary lokalizacji dla elektrowni wiatrowych o maksymalnej wysokości do 160m. Oddziałuje on na obręby Drzonowo (wyłącznie na tereny rolnicze) i Bogusławiec (zachodnie zabudowania wsi). Trzeci plan, obowiązujący na obszarze gminy Dygowo, również wskazuje większe obszary lokalizacji dla elektrowni o maksymalnej wysokości 150m. Oddziałuje on na obręb Bogucino (wschodnia część obrębu, w tym tereny przeznaczone pod zabudowę).

Łącznie ok. 33% powierzchni Gminy pokryte jest strefą oddziaływania elektrowni wiatrowych od istniejących i planowanych elektrowni wiatrowych. W tych strefach, zgodnie

z obowiązującymi przepisami nie ma możliwości lokalizacji budynków mieszkalnych oraz budynków o funkcji mieszanej, w skład której wchodzi funkcja mieszkaniowa. **Od powyższej zasady ustawodawca przewidział wyjątki. W strefie oddziaływania elektrowni wiatrowych jest możliwość wybudowania budynku mieszkalnego i budynku o funkcji mieszanej, w skład której wchodzi funkcja mieszkaniowa jeżeli:**

- dana nieruchomość jest objęta obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, który przeznaczają dany teren pod lokalizację zabudowy mieszkaniowej lub dopuszcza jej lokalizację,
- na daną nieruchomość została wydana decyzja o warunkach zabudowy na budowę budynku mieszkalnego lub budynku o funkcji mieszanej, w skład której wchodzi funkcja mieszkaniowa [nie dotyczy to gminy Kołobrzeg, ponieważ tereny w strefach oddziaływania pokryte są w 100% obowiązującymi planami miejscowymi].

Dodatkowo, zgodnie z przepisami przejściowymi zawartymi w par. 15 ust. 8 „ustawy odległościowej”:

„w ciągu 72 miesięcy od dnia wejścia w życie ustawy dopuszcza się uchwalanie planów miejscowych przewidujących lokalizację budynku mieszkalnego albo budynku o funkcji mieszanej, w skład której wchodzi funkcja mieszkaniowa, na podstawie przepisów dotychczasowych”.

Oznacza to, że gminy mają czas do 15 lipca 2022 roku na uchwalanie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, przewidujących możliwość lokalizacji zabudowy mieszkaniowej na terenach znajdujących się w strefach oddziaływania elektrowni wiatrowych, wyznaczonych zgodnie z zasadą 10xH, bez konieczności uwzględnienia tej zasady. Na podstawie tak uchwalonych planów będzie możliwość uzyskania w przyszłości (również po 16 lipca 2022 roku) pozwolenia na budowę dla budynku mieszkalnego i budynku o funkcji mieszanej, w skład której wchodzi funkcja mieszkaniowa.

Gmina Kołobrzeg jest w tej dobrej sytuacji, że posiada niemal 100% pokrycie swojego obszaru obowiązującymi miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego. Jednak zasięgi terenów przeznaczonych pod budownictwo mieszkaniowe w obowiązujących planach są mniejsze niż w obowiązującym aktualnie studium. Dotyczy to w szczególności takich obrębów jak: **Karcino, Sarbia i Drzonowo**. Władze Gminy w 2017 roku podjęły słuszną decyzję o przystąpieniu do sporządzenia planów w obrębach, które zlokalizowane są w nowych strefach oddziaływania. Procedurę sporządzenia planu nie został objęty jedynie obręb Stary Borek, w którym zasięg terenów budowlanych pokrywa się z tymi terenami w studium.

Gmina rozpoczęła również procedurę zmiany studium, ale w związku z nowymi przepisami dotyczącymi energetyki wiatrowej prace te zostały wstrzymane. Stało się tak ponieważ wspomniana ustawa z dnia 20 maja 2016r. o inwestycjach w zakresie elektrowni wiatrowych nie przewiduje przepisów przejściowych dot. sporządzenia studium. Oznacza to, że w trakcie prac nad tym dokumentem należałoby uwzględnić już nowe strefy oddziaływania elektrowni wiatrowych,

co wymusiłoby znaczne uszczuplenie terenów budowlanych. Gmina zdecydowała więc o wstrzymaniu prac nad studium do czasu uchwalenia wspomnianych wyżej planów miejscowych. **Przy tej okazji warto zwrócić uwagę, że 16 maja 2019r. Wojewódzki Sąd Administracyjny w Poznaniu wydał wyrok IV SA/Po 133/19, z którego wynika, że pomimo braku jednoznacznego wskazania w ustawie, że gmina ma prawo zmienić studium w okresie przejściowym, bez konieczności uwzględniania nowych odległości, sąd stoi na stanowisku, że taką możliwość należy wywieść z przepisów stanowiących, że ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie mogą być sprzeczne ze studium. Skoro ustawodawca dał możliwość uchwalania planów miejscowych w okresie przejściowych bez konieczności uwzględniania nowych odległości, to logiczne jest, że ta możliwość musi dotyczyć również studium.** Jest to bardzo ważny wyrok, trudno jednak przewidzieć jak zachowają się organy nadzoru. Jak wynika z zebranych informacji, kilka gmin z województwa zachodniopomorskiego, mających podobny problem, zdecydowało się kontynuować pracę nad studium w oparciu o ten wyrok (np. gmina Darłowo). Poza tym pod koniec 2019 roku przedstawiciele Ministerstwa Klimatu zapewniali, że trwają prace nad zmianą omawianych przepisów. Wszystko wskazuje na to, że obecne restrykcje zostaną złagodzone, niemniej jednak nie wiadomo kiedy to nastąpi i jak będą wyglądały nowe regulacje. Patrząc jednak na wyzwania, jakie stoją przed poszczególnymi krajami w zakresie polityki klimatycznej, powrót do energetyki wiatrowej wydaje się być niemal pewny. Należy mieć to na uwadze przy podejmowaniu decyzji planistycznych. Każda z Gmin, która uchwaliła plany miejscowe dopuszczające lokalizację elektrowni wiatrowych będzie musiała stanąć przed decyzją, czy nadal chce zachować możliwość rozwoju tego typu inwestycji. Decyzja będzie z kolei warunkować odpowiednie kształtowanie terenów przeznaczonych pod rozwój zabudowy mieszkaniowej. Przy sporządzaniu planów miejscowych, dopuszczających zabudowę mieszkaniową na obszarach oddziaływania elektrowni wiatrowych należy brać pod uwagę prognozy, dotyczące propagacji hałasu, w celu uniknięcia ewentualnych roszczeń odszkodowawczych ze strony inwestorów farm wiatrowych.

II. MIEJSCOWE PLANY ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

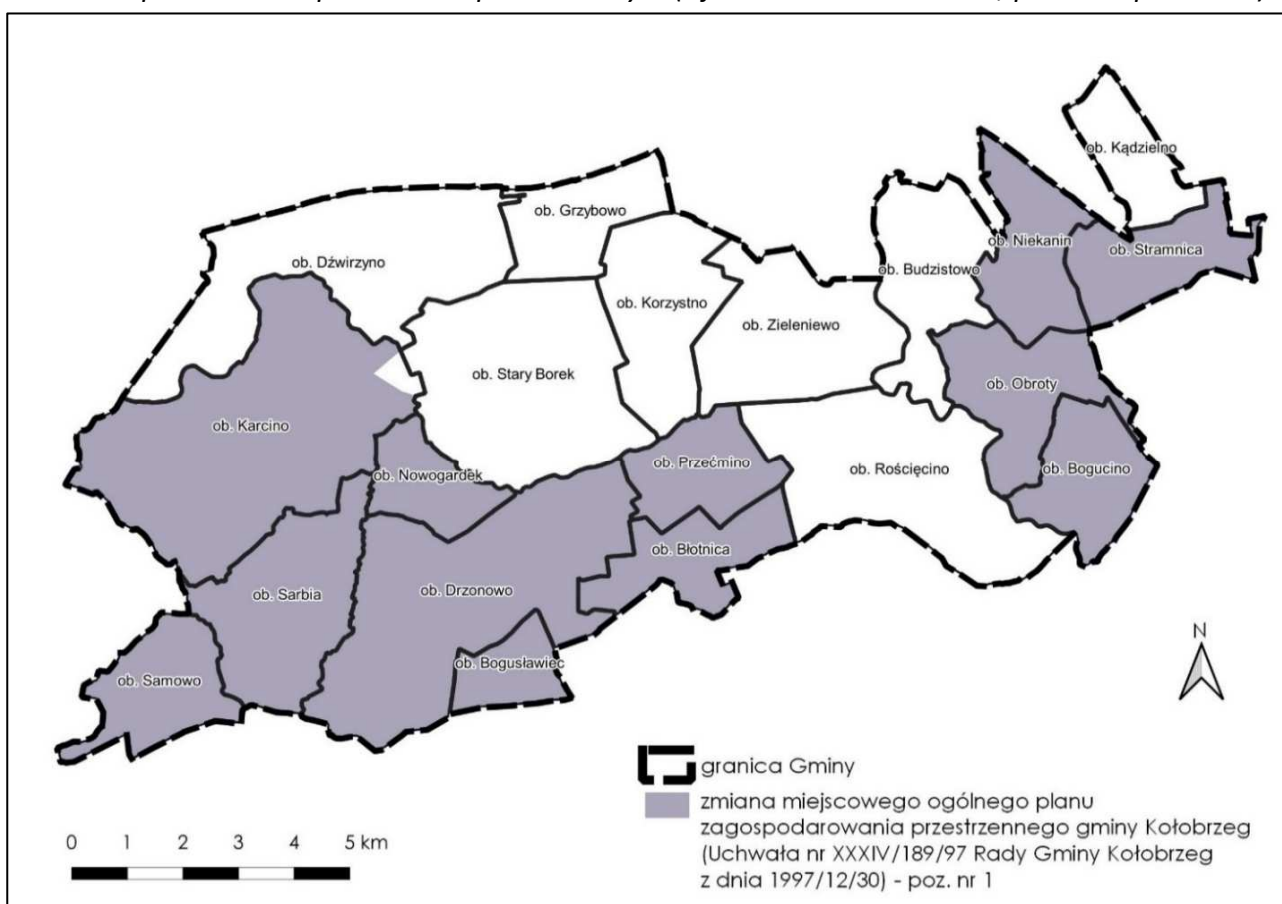
W odniesieniu do miejscowych planów obowiązują przepisy art. 15 oraz art. 16 ust.1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Obowiązujące w granicach Gminy plany miejscowe zostały sporządzone w latach 1997-2020, a więc w czasie funkcjonowania dwóch różnych ustaw:

1. Ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz.U. z 1999 r. Nr 15, poz. 139 z późn. zm.) – dotyczy to trzech planów miejscowych,
2. Ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm.) - dotyczy to wszystkich pozostałych obowiązujących planów miejscowych.

Zakres regulacji zawartych w przepisach art. 15 oraz art. 16 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z 2003r., był uregulowany w art. 10 ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym z 1994r. Zakresy te znacznie się różnią, niemniej jednak plany miejscowe uchwalone po 1995r. zachowały swoją moc. Ich aktualność należy badać w kontekście

bieżącego zainwestowania, planowanego rozwoju poszczególnych terenów oraz ograniczeń, które utraciły swoją moc lub zaczęły obowiązywać po dacie uchwalenia danego planu miejscowego, a które mogą mieć wpływ na możliwości zagospodarowania terenów objętych ustaleniami danego planu. Mogą to być ograniczenia związane np. z ustanowieniem lub zniesieniem formy ochrony przyrody, z ochroną konserwatorską lub przebiegiem i klasyfikacją dróg. Ograniczenia mogą wynikać również ze sposobu zagospodarowania terenów sąsiednich.

Dodatkowo, należy zwrócić uwagę, że obowiązująca na ok. 55% powierzchni Gminy *Zmiana miejscowego ogólnego planu zagospodarowania gminy Kołobrzeg*, przyjęta *Uchwałą Nr XXXIV/189/97 Rady Gminy Kołobrzeg, z dnia 1997/12/30*, bazuje de facto na przepisach *Ustawy z dnia 12 lipca 1984 r. o planowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 1989 r. Nr 17, poz. 99 z późn. zm.)*.



Ryc.5. Zasięg obowiązywania *Zmiany miejscowego ogólnego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Kołobrzeg*, przyjętej *Uchwałą Nr XXXIV/189/97 Rady Gminy Kołobrzeg z dnia 1997/12/30*.

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych Urzędu Gminy Kołobrzeg

Gmina na przełomie 2014 i 2015 roku zleciła wykonanie opinii prawnej, dotyczącej mocy obowiązywania tego planu. Zgodnie z wnioskami zawartymi w tej opinii plan nie powinien obowiązywać. Autor opinii zaznaczył jednak, że opiera swoje twierdzenie na jednym z dwóch sprzecznych stanowisk, które ugruntowały się przez lata w judykaturze. Nie wchodząc w prawne dywagacje należy zauważyć, że plan ten:

- zawiera ustalenia wykraczające poza władztwo planistyczne gminy,
- zawiera ustalenia warunkowe dot. możliwości realizacji inwestycji,
- odsyła do nieobowiązujących już przepisów, które w tekście są dokładnie przywołane,

- nie ustala jednoznacznie warunków zabudowy dla wybranych terenów chronionych, a odsyła do dalszych uzgodnień z organami powołanymi do ich ochrony, w kwestii np. lokalizacji zabudowy czy wyznaczenia linii zabudowy,
- odsyła do uzgodnień z nieistniejącymi już organami,
- zawiera bardzo ogólne ustalenia dla realizacji wybranych inwestycji np. elektrowni wiatrowych, przez co na jego podstawie nie ma możliwości wyznaczenia strefy oddziaływania planowanych elektrowni wiatrowych,
- nie ustala wszystkich wymaganych obecnymi przepisami parametrów zabudowy,
- nie zawiera szeregu ustaleń wymaganych obowiązującymi przepisami,
- jest w znacznym stopniu nieaktualny.

Wyżej wskazane zagadnienia oznaczają, że plan sprawia i będzie sprawiać dużo problemów interpretacyjnych, co może się odbić niekorzystnie na rozwoju przestrzeni objętych ustaleniami tego planu. Na szczęście obejmuje on swoim zasięgiem te obszary Gminy, które charakteryzują się mniejszym ruchem inwestycyjnym. **Bez wątpienia jednak należy dążyć do jego sukcesywnej zmiany.** Dla porządku należy wskazać w tym miejscu, że na zdecydowanej większości obszaru, na którym obowiązuje ten plan, toczą się aktualnie procedury sporządzenia nowych planów zagospodarowania przestrzennego. Po ich uchwaleniu zasięg omawianego planu będzie ograniczał się do obrębów Samowo, Przecmino, Obroty i Niekanin. **W najbliższym czasie zalecana byłaby zmiana przedmiotowego planu, przynajmniej w zakresie obrębu Niekanin i w mniejszym stopniu Przecmino.** Są to obręby, które zyskały na budowie drogi ekspresowej S6/S11 i wskazane byłoby zmiany w ich strukturze funkcjonalno-przestrzennej. Jednak dla wybranych obszarów w tych obrębach konieczna byłaby również wyprzedzająca zmiana studium. Takim obrębem, który również mógłby zyskać na sąsiedztwie węzła Kołobrzeg Zachód jest obręb Błotnica. W tym obrębie istnieje duży teren inwestycyjny po byłym poligonie wojskowym. Studium nie precyzuje jego przeznaczenia, wskazując, że ma być ono ustalone w planie miejscowym. Decydując o rozwoju funkcjonalnym tego terenu na pewno należy wziąć pod uwagę tą bliskość węzła drogowego Kołobrzeg Zachód, która jest niewątpliwym atutem, ale także uciążliwość akustyczną, generowaną przez dwie intensywnie uczęszczane drogi (S6/S11 i drogę wojewódzką). Nie bez znaczenia jest tutaj stosunkowo duża odległość (blisko 10km) od miasta Kołobrzeg, która wpływa na możliwości i koszty rozwoju transportu zbiorowego, ale także infrastruktury społecznej i technicznej. Z powyższych względów teren predysponowany jest pod rozwój funkcji usługowych, produkcyjnych i składowo-magazynowych.

Przepisy wspomnianego art. 15 oraz 16 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, podobnie jak przepisy wcześniej analizowanego art. 10, zmieniały się na przestrzeni lat. W związku z tym należy oczekiwać, że plany uchwalane przed wejściem w życie poszczególnych zmian będą nieaktualne w zakresie, który podlegał zmianie (o ile wprowadzona zmiana dotyczy problematyki danego miejscowego planu).

Wszystkie plany miejscowe muszą być zgodne z prawem, zarówno pod kątem formalno-prawnym, jak i merytorycznym, rozumianym jako wypełnienie wymogów art. 15 oraz 16 ust. 1 UPiZP. Ta zgodność weryfikowana jest przez organy nadzoru po uchwaleniu każdego planu. Naturalnie badana jest zgodność ze stanem prawnym, aktualnym na dzień uchwalenia planu. Jest

to istotne, ponieważ artykuł 15 UPiZP podlegał licznym zmianom od czasu wejścia w życie tej ustawy. Żadna ze zmian wprowadzonych do przedmiotowego artykułu nie wymuszała jednak zmiany obowiązujących planów. Na tej podstawie należy uznać, że nie ma konieczności zmiany żadnego z obowiązujących planów miejscowych ze względu na kolejne nowelizacje ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

O takiej konieczności powinna przesądzać zmiana uwarunkowań, które mogą mieć istotny wpływ na dotychczasowe przeznaczenie, czy też sposób zagospodarowania poszczególnych terenów. W przypadku gminy Kołobrzeg są to przede wszystkim:

- powstanie map zagrożenia powodziowego, a tym samym zmiana zasięgu obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, które należy uwzględnić w ustaleniach planu – dotyczy to planów oznaczonych nr **1**, **6**, **7** i **9** w tabeli nr 4, jednak we wszystkich przypadkach niezgodność dotyczy wyłącznie terenów, które nie są przeznaczone w tych planach na cele budowlane),
- wprowadzenie nowych przepisów w zakresie lokalizacji elektrowni wiatrowych względem zabudowy mieszkaniowej (dotyczy to w zasadzie tylko terenów mieszkaniowych zlokalizowanych w granicach planu oznaczonego nr **1** w tabeli nr 4 – ten plan jest aktualnie w trakcie częściowej zmiany, obejmującej właśnie tereny w strefie oddziaływania elektrowni wiatrowych),
- nieaktualne dane dotyczące ochrony konserwatorskiej (dotyczy to przede wszystkim planów uchwalonych przed 2008r.),
- utworzenie nowych form ochrony przyrody – Obszar Specjalnej Ochrony Natura 2000 „Wybrzeże Trzebiatowskie” – dotyczy planu nr **4**; Rezerwat „Wydmy między Dźwirzynem a Grzybowem” – dotyczy planu nr **5**,
- budowa drogi S6/S11 – przebieg drogi nie był uwzględniony w obowiązujących aktach planistycznych i w rezultacie w przypadku dwóch planów nr **3** i **7** trasa S6/S11 biegnie po terenach wskazanych w planach pod zabudowę mieszkaniową, produkcyjną i usługową (obręb Rościęcino i Budzistowo). Ten przebieg ma również wpływ na rozwój i sposób zagospodarowania terenów zlokalizowanych w sąsiedztwie węzłów drogowych. Szczególnie dotyczy to obrębów Rościęcino, Budzistowo, Niekanin i Stramnica. W mniejszym stopniu może mieć też wpływ na rozwój terenów zlokalizowanych przy drodze wojewódzkiej w granicach obrębu Przećmino, na co wskazują składane wnioski o zmianę studium,
- zmiana w zagospodarowaniu terenu – ustalenia planów nie zawsze odpowiadają faktycznemu ich użytkowaniu – dotyczy to np. obrębu Dźwirzyno i planu nr **5**. Tereny oznaczone jako zieleni urządzone wykorzystywane są faktycznie pod wynajem domków turystycznych oraz rekreacji indywidualnej. Podobne niezgodności występują na niektórych terenach przeznaczonych pod funkcję zabudowy zagrodowej – przykładem mogą być tereny wskazane pod tę funkcję w planie nr 6, w obrębie Zieleniewo.

Wyżej wymienione niezgodności w większości nie kwalifikują wskazanych planów do natychmiastowej zmiany, a jedynie sygnalizują potrzebę sukcesywnej aktualizacji. W najbliższym czasie należy rozważyć zmianę następujących planów:

1. *Zmiana miejscowego ogólnego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Kołobrzeg, przyjęta Uchwałą Nr XXXIV/189/97 Rady Gminy Kołobrzeg z dnia 1997/12/30 (plan nr 1) – poza zmianami, które są aktualnie realizowane należy rozważyć zmianę dotyczącą obrębu Niekanin, być może również zmianę dotyczącą obrębu Przećmino. W przypadku tych dwóch obrębów wskazana byłaby również zmiana studium.*
2. *Zmiana miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Kołobrzeg w obrębie ewidencyjnym Rościęcino, przyjęta Uchwała Nr VII/37/2003 Rady Gminy Kołobrzeg z dnia 2003/05/20 (plan nr 3) – w zakresie wyznaczenia nowych terenów inwestycyjnych w otoczeniu węzła drogowego S6/S11 i uwzględnienia przebiegu tej drogi w granicach obrębu. Wyznaczenie nowych terenów budowlanych wymagałoby również zmiany studium.*
3. *Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Kołobrzeg dla obrębu ewidencyjnego Budzistowo, przyjęta Uchwała Nr L/336/10 Rady Gminy Kołobrzeg z dnia 2010/09/28 (plan nr 7) - w zakresie wyznaczenia nowych terenów inwestycyjnych w otoczeniu węzła drogowego S6/S11 i uwzględnienia przebiegu tej drogi w granicach obrębu. Wyznaczenie nowych terenów budowlanych wymagałoby także zmiany studium.*

Taka konieczność może powstać również wtedy, gdy ustalenia obowiązującego planu miejscowego ograniczają, bądź uniemożliwiają rozwój danego obszaru, zgodnie z intencjami władz Gminy bądź właścicieli gruntów. Każdy taki przypadek należy jednak traktować indywidualnie i rozpatrywać w kontekście faktycznych potrzeb, możliwości Gminy ale również konsekwencji przyrodniczych czy ekonomicznych. Obszary nadmorskie cechują się bardzo dużym zainteresowaniem inwestorów i to nie tylko lokalnych. W wielu przypadkach działki kupowane są jednak nie w celu inwestycyjnym, a jako pewna lokata kapitału. W związku z tym właściciele gruntów rolnych, położonych w pasie nadmorskim często zabiegają o ich przekwalifikowanie na funkcje budowlane. Zdarza się nawet, że pomimo rolniczego przeznaczenia grunt jest dzielony na mniejsze działki i sprzedawany potencjalnym inwestorom, którzy następnie wnioskuje o zmianę przeznaczenia w studium i planie. Z takimi przypadkami mamy do czynienia również w gminie Kołobrzeg, szczególnie w obrębach Dźwirzyno i Grzybowo. W tabelach nr 8 i 9 zostały zebrane dane dotyczące rezerw pod rozwój wiodących funkcji w poszczególnych obrębach. Tabela nr 8 zawiera dane w podziale na obowiązujące plany miejscowe, a tabela nr 9 dane w podziale na obręby.

Rezerwy te zaprezentowane są w postaci konkretnej liczby działek, które nie są jeszcze zainwestowane w stosunku do wszystkich działek w granicach danego planu/obrębu. Liczba działek wskazana w tabelach była określana na podstawie obowiązujących podziałów geodezyjnych, a tam gdzie tych podziałów nie było powierzchnia poszczególnych terenów była dzielona przez minimalną powierzchnię działki ustaloną w danym planie. Tak więc dla przykładu jeżeli teren miał 1ha (10 000m²), a plan dopuszczał wydzielenie działki pod np. funkcję mieszkaniową o minimalnej powierzchni 1000m², to ustalano, że w granicach tego terenu można wydzielić 10 działek. Jeżeli 2 z nich były zabudowane, to wynik w tabeli zaprezentowany został następująco – 2/10. Tabela uwzględnia podstawowe funkcje, występujące na terenie gminy Kołobrzeg. Powyższe dane mają na celu jedynie zobrazowanie skali, a nie przedstawienie

dokładnej liczby działek możliwych do zagospodarowania. Ta liczba jest bowiem stricte uzależniona od faktycznej wielkości wydzielanych w przyszłości działek.

Tabela 8. Liczba niezagospodarowanych działek w granicach obowiązujących planów miejscowych w stosunku do wszystkich działek w granicach tych planów.

[ML – zabudowa letniskowa, MN – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, MW– zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, P – tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów, RM – zabudowa zagrodowa, U – zabudowa usługowa, UT – zabudowa usług turystyki]]

Nr planu	Nazwa planu	Liczba niezagospodarowanych działek w podziale na funkcje							
		Suma	ML	MN	MW	P	RM	U	UT
1	Zmiana miejscowego ogólnego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Kołobrzeg	900/1616	-	598/897	38/78	81/120	142/445	25/59	16/17
2	Zmiana miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Kołobrzeg w obrębach ewidencyjnych Karcino i Stary Borek	1/1	-	-	-	-	-	1/1	-
3	Zmiana miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Kołobrzeg w obrębie ewidencyjnym Rościcino	70/77	-	19/26	-	13/13	2/2	36/36	-
4	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miejscowości Grzybowo, gmina Kołobrzeg	827/1722	14/33	634/1375	1/14	11/16	16/16	50/73	101/195
5	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miejscowości Dźwirzyno, gmina Kołobrzeg	486/806	19/19	82/272	13/15	3/3	2/2	14/60	353/435
6	Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Kołobrzeg dla obrębu ewidencyjnego Zieleniewo	708/1124	-	557/900	8/44	0/4	133/159	9/16	1/1
7	Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Kołobrzeg dla obrębu ewidencyjnego Budzistowo	188/408	0/1	152/341	1/7	3/5	32/46	0/5	0/3
8	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części miejscowości Dźwirzyno – pomiędzy obrębami: Grzybowo, Stary Borek, Karcino oraz istniejącymi drogami gminnymi i powiatową	0/8	-	-	-	-	0/8	-	-
9	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Kołobrzeg dla części obrębu ewidencyjnego Rościcino	98/146	-	15/41	0/9	76/83	2/6	4/6	1/1

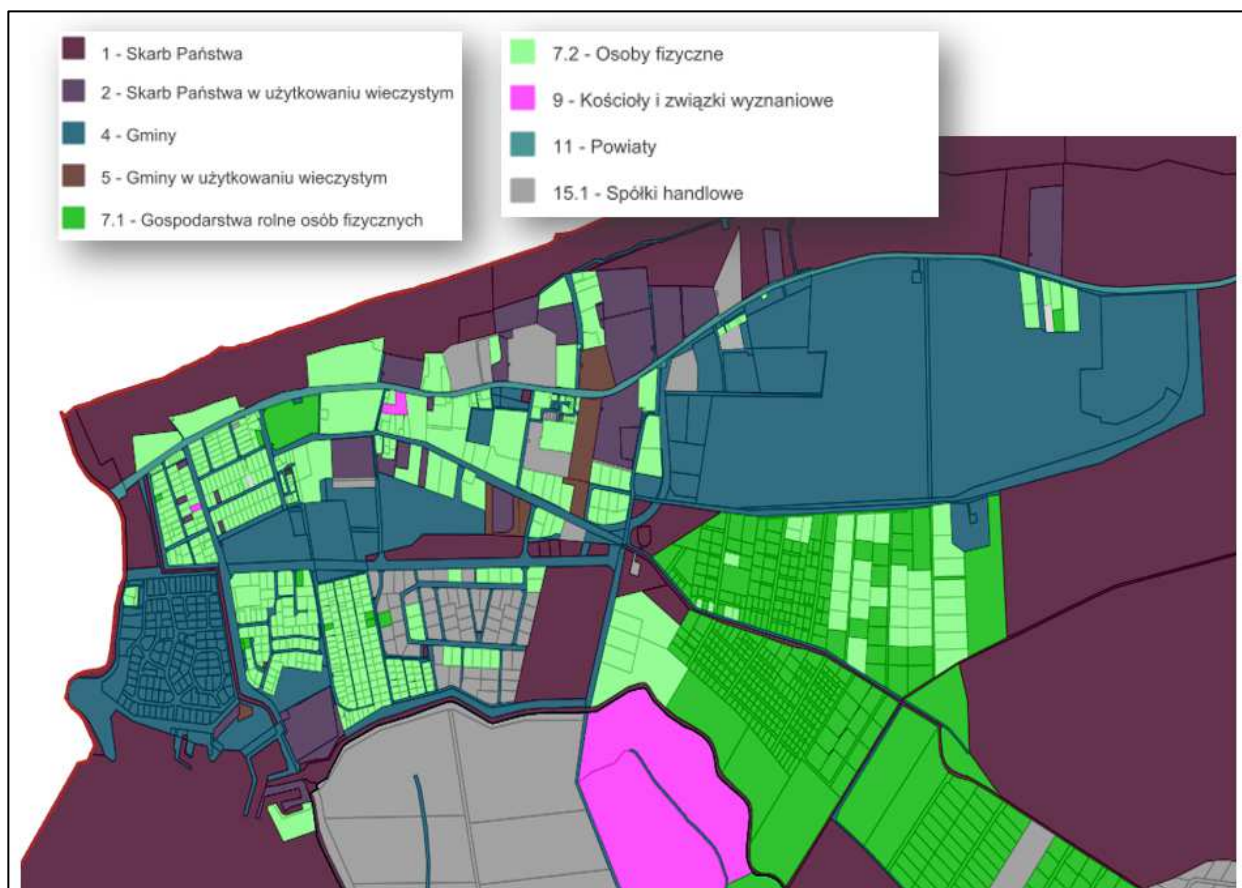
10	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Kołobrzeg dla obrębu ewidencyjnego Korzystno	445/593	-	251/361	-	150/152	44/78	0/2	-
11	Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Kołobrzeg dla części obrębu ewidencyjnego Kądzielno	33/33	-	-	-	-	-	33/33	-
12	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Kołobrzeg dla części obrębu ewidencyjnego Stary Borek	649/775	-	624/723	-	6/15	19/34	0/2	0/1
13	Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Kołobrzeg dla części obrębu ewidencyjnego Zieleniewo	1/3	-	-	1/3	-	-	-	-
14	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Kołobrzeg dla obrębu ewidencyjnego Budzistowo	26/28	-	-	-	26/28	-	-	-
15	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Kołobrzeg w części obrębu Grzybowo w rejonie ulicy Borkowskiej	2/4	-	-	-	-	-	-	2/4
16	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Kołobrzeg w części obrębu Dźwirzyno	4/11	-	0/1	-	-	-	2/4	2/6
17	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Kołobrzeg w części obrębu Kądzielno	6/43	-	6/29	0/8	-	0/2	0/4	-
18	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Kołobrzeg w części obrębu Dźwirzyno	0/2	-	-	-	-	-	-	0/2
19	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Gminy Kołobrzeg w części obrębu Grzybowo	1/1	-	-	-	-	-	-	1/1
20	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Gminy Kołobrzeg w części obrębów Dźwirzyno i Grzybowo	-	-	-	-	-	-	-	-
21	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Gminy Kołobrzeg w części obrębu Grzybowo	1/2	-	-	-	-	-	-	1/2
22	Miejscowy plan zagospodarowania	1/1	-	1/1	-	-	-	-	-

	przestrzennego gminy Kołobrzeg dla działki nr 182/14 w obrębie Korzystno								
23	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Kołobrzeg w części obrębu Dźwirzyno	2/3	-	-	-	-	-	-	2/3
Suma końcowa		4449/7407	33/53	2939/4967	62/178	369/439	392/798	174/301	480/671

Źródło: Opracowanie własne na podstawie wykonanych analiz obowiązujących dokumentów planistycznych.

Na uwagę zasługują następujące dane:

- liczba niezagospodarowanych działek przeznaczonych pod funkcję zabudowy zagrodowej w planie nr 1 – należy rozważyć zmianę przeznaczenia części tych nieruchomości na funkcję zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Nowe siedliska rolnicze powstają dzisiaj bardzo rzadko – plan nr 1 jest aktualnie w trakcie częściowej zmiany.
- liczba niezagospodarowanych działek w planie nr 3. Przebieg trasy S6/S11 sprawił, że plan, co już zostało wspomniane wcześniej, nadaje się do zmiany. Należy rozważyć wskazanie nowych terenów pod rozwój zabudowy produkcyjnej, magazynowej i usługowej wzdłuż drogi wojewódzkiej. Rozwój zabudowy mieszkaniowej w obrębie Rościęcino powinien się odbywać na południe od miejscowości (działki 16/142 i 16/143). Należałoby rozważyć ewentualnie częściową zmianę przeznaczenia działki 17/30 na funkcję zabudowy mieszkaniowej – wymagałoby to jednak zmiany studium. Podobna sytuacja dotyczy również planu nr 9,
- liczba niezagospodarowanych działek przeznaczonych pod funkcję zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług turystyki w planie nr 4 pokrywającym większość obszaru w granicach obrębu Grzybowo. Dane te należy wziąć pod uwagę przy rozpatrywaniu wniosków, które dotyczą przeznaczenia gruntów rolnych na cele budowlane. Ponad 70% powierzchni całego obrębu stanowią grunty budowlane oraz komunikacja. Zgodnie z danymi z tabeli nr 9 liczba działek w obrębie Grzybowo przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową i usługową jest największa w Gminie. Niezagospodarowane działki stanowią połowę wszystkich działek w granicach planu nr 4, ale też całego obrębu,
- niezagospodarowane działki przeznaczone pod funkcję usług turystyki w granicach planu nr 5 w obrębie Dźwirzyno stanowią 81% wszystkich działek przeznaczonych we wskazanym planie pod tę funkcję. Zgodnie z tabelą nr 9 liczba niezagospodarowanych działek w całym obrębie Dźwirzyno jest jedną z najwyższych w Gminie. Bardzo dużo działek należy tu do Gminy (patrz. ryc. 6).



Ryc.6. Struktura własności w granicach obrębu Dźwirzyno.

Źródło: <https://kolobrzescki.webewid.pl/e-uslugi/portal-mapowy>

- liczba niezagospodarowanych działek w obrębie planu nr 6, który pokrywa niemal całą powierzchnię obrębu Zieleniewo, jest również znaczna. Na szczególną uwagę zasługuje liczba działek przeznaczonych pod zabudowę zagrodową – częściowo jest to wymuszone koniecznością zachowania zgodności ze studium. Dotyczy to głównie działek w północno-zachodniej części pomiędzy torami kolejowymi, a ulicami Turystyczną i Liliową, a także działek na południe od ulicy Kwiatów Polskich. Część z tych terenów z pewnością powinna zmienić swoje przeznaczenie na funkcję mieszkalną lub mieszkalno – usługową, tym bardziej, że jest to obręb bezpośrednio graniczący z miastem Kołobrzeg. Co ciekawe, pomimo sporej rezerwy terenów budowlanych, w obrębie zostało złożonych dużo wniosków o zmianę studium,
- biorąc pod uwagę położenie, obręb Budzistowo, w granicach którego obowiązuje plan nr 7, nie odznacza się specjalnie dużą rezerwą działek budowlanych. Góruje za to wśród obrębów pod względem złożonych wniosków o zmianę studium. Z racji położenia – przez obręb przebiega droga S6/S11, tutaj zlokalizowany jest również węzeł drogowy łączący drogę S6/S11 z miastem Kołobrzeg – zmiany w zagospodarowaniu terenów w granicach tego obrębu wydają się być konieczne. Będzie to wymagało jednak zmiany studium,
- w granicach planu nr 10, obejmującego swym zasięgiem obręb Korzystno, na największą uwagę zasługuje spora ilość wolnych terenów o przeznaczeniu produkcyjno – składowo – usługowym, zlokalizowanych w północnej części obrębu. W studium jest to teren wskazany do rozwoju zorganizowanej działalności inwestycyjnej. O jego przeznaczeniu przesądziło z pewnością sąsiedztwo oczyszczalni ścieków. Barięą mogą być stosunkowo niskie, jak na ten

rodzaj przeznaczenia terenu parametry zabudowy – 25% powierzchni zabudowy, 50% powierzchni biologicznie czynnej,

- jedną z największych rezerw terenów mieszkaniowych charakteryzuje się obręb Stary Borek, w granicach którego obowiązuje plan nr 12. Liczba niezagospodarowanych działek jest tu porównywalna z Grzybowem i Zieleniewem. Dla porównania w latach 2015 – 2020 w Grzybowie wydano 134 pozwolenia na budowę, w Zieleniewie 70, a w Starym Borku 14. Co ciekawe obręb ten oznacza się również dość dużą liczbą wniosków o zmianę studium w granicach terenów rolnych. One oczywiście nie powinny być rozpatrywane pozytywnie.

Tabela 9. Liczba niezagospodarowanych działek w podziale na podstawowe funkcje wg. obrębów.

Obręb	Liczba niezagospodarowanych działek w podziale na funkcje							Suma
	ML	MN	MW	P	RM	U	UT	
Błotnica	-	16	-	-	2	2	-	20
Bogucino	-	13	-	24	8	-	-	45
Bogusławiec	-	10	-	-	-	1	-	11
Budzistowo	-	152	1	29	32	-	-	214
Drzonowo	-	49	20	1	17	11	-	98
Dźwirzyno	19	82	13	3	2	16	357	492
Grzybowo	14	634	1	11	16	50	105	831
Karcino	-	15	-	3	13	2	12	45
KądzIELNO	-	6	-	-	-	33	-	39
Korzystno	-	252	-	150	44	-	-	446
Niekanin	-	266	-	50	24	-	-	340
Nowogarddek	-	5	-	-	9	-	-	14
Obroty	-	141	18	1	3	3	1	167
Przećmino	-	12	-	-	28	1	-	41
Rościęcino	-	34	-	89	4	40	1	168
Samowo	-	-	-	-	11	-	-	11
Sarbia	-	26	-	1	7	3	2	39
Stary Borek	-	624	-	6	19	1	-	650
Stramnica	-	45	-	1	20	2	1	69
Zieleniewo	-	-	1	-	-	-	-	1
Zieleniowo	-	557	8	-	133	9	1	708
Suma	33	2939	62	369	392	174	480	4449

Źródło: Opracowanie własne na podstawie wykonanych analiz obowiązujących dokumentów planistycznych.

W dwóch najbardziej atrakcyjnie położonych obrębach w Gminie, tj. w Dźwirzynie i Grzybowie istnieje łącznie ponad 1,3 tys. działek wolnych do zabudowy. Tymczasem, na najbardziej popularnych ogólnopolskich portalach nieruchomości tj. Otodom i Gratka, a także na stronach kilku lokalnych biur nieruchomości oferowanych jest do sprzedaży zaledwie kilka działek z tych dwóch obrębów. Wśród nich są również mocno rozparcelowane grunty rolne objęte wnioskami o zmianę studium. To potwierdza przypuszczenie, że wnioskowanie o zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele budowlane motywowane jest jedynie chęcią podniesienia wartości tych nieruchomości, a nie chęcią realizacji inwestycji.

6. Analiza wniosków w sprawie zmiany studium i miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

W tabeli nr 10 zostały zawarte wnioski o zmianę studium, złożone poza procedurą sporządzenia studium. Dodatkowo w niniejszym opracowaniu uwzględnione zostały wnioski złożone w trakcie procedury w 2015 roku (nowa i stara procedura). Tabele z tymi wnioskami zostały dołączone do niniejszego opracowania w postaci załącznika nr 2. Wszystkie wnioski, zarówno te składane w procedurze jak i poza procedurą, zostały wprowadzone na mapę. Wnioski, które się dublowały zostały uwzględnione tylko jeden raz.

Tabela 10. Wnioski o zmianę studium złożone poza procedurą sporządzenia studium.

[**MN** – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, **MW**– zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, **P** – tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów, **RM** – zabudowa zagrodowa, **U** – zabudowa usługowa, **UT** – zabudowa usług turystyki, **R**- grunty rolne]

Nr	Rok	Nr działki	Obręb	Wniosek	Przeznaczenie w obowiązującym Studium
1	2018	234/119 - 234/131	Dźwirzyno	MN	R - grunty orne
2	2018	170/9, 170/10, 170/11	Grzybowo	UT	ZP - zieleń parkowa i rekreacyjna
3	2018	145/2	Korzystno	MN	R - grunty orne, MR - wielofunkcyjne zainwestowanie wiejskie, TP - pozostałe tereny zainwestowane, IF - funkcja do sprecyzowania w planie
4	2018	215/1, 215/2, 212, 215/9	Obroty	R/RM	PE - tereny eksploatacji złóż kopalnych, R - grunty orne
5	2018	16/116	Rościęcino	MN	ZD - ogrody działkowe
6	2018	16/97, 16/168	Rościęcino	MN	ZD - ogrody działkowe, R - grunty orne
7	2018	6/23, 6/24, 6/25, 6/26, 6/31, 6/62, 6/66	Budzistowo	P/U	R - grunty orne, UC,UW,P - tereny rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m2, tereny usług wielofunkcyjnych, tereny zabudowy produkcyjnej
8	2019	599/2, 600	Dźwirzyno	UT/M	UT - usługi turystyki
9	2019	817	Dźwirzyno	MW	UT - usługi turystyki
10	2019	49/6, 49/13, 49/60 - 49/71, 49/74, 49/81-49/90, 49/95 - 49/106	Dźwirzyno	M/UT	R - grunty orne, UT - usługi turystyki
11	2019	161/2	Dźwirzyno	wyłączenie działki z pasa drogowego	droga, UT - usługi turystyki
12	2019	19/16, 19/17, 20/17, 20/18	Grzybowo	MW/U	ZP - zieleń parkowa i rekreacyjna
13	2019	cały obręb	Niekanin	na wniosek mieszkańców sołectwa	-
14	2019	158/2	Niekanin	M	R - grunty orne

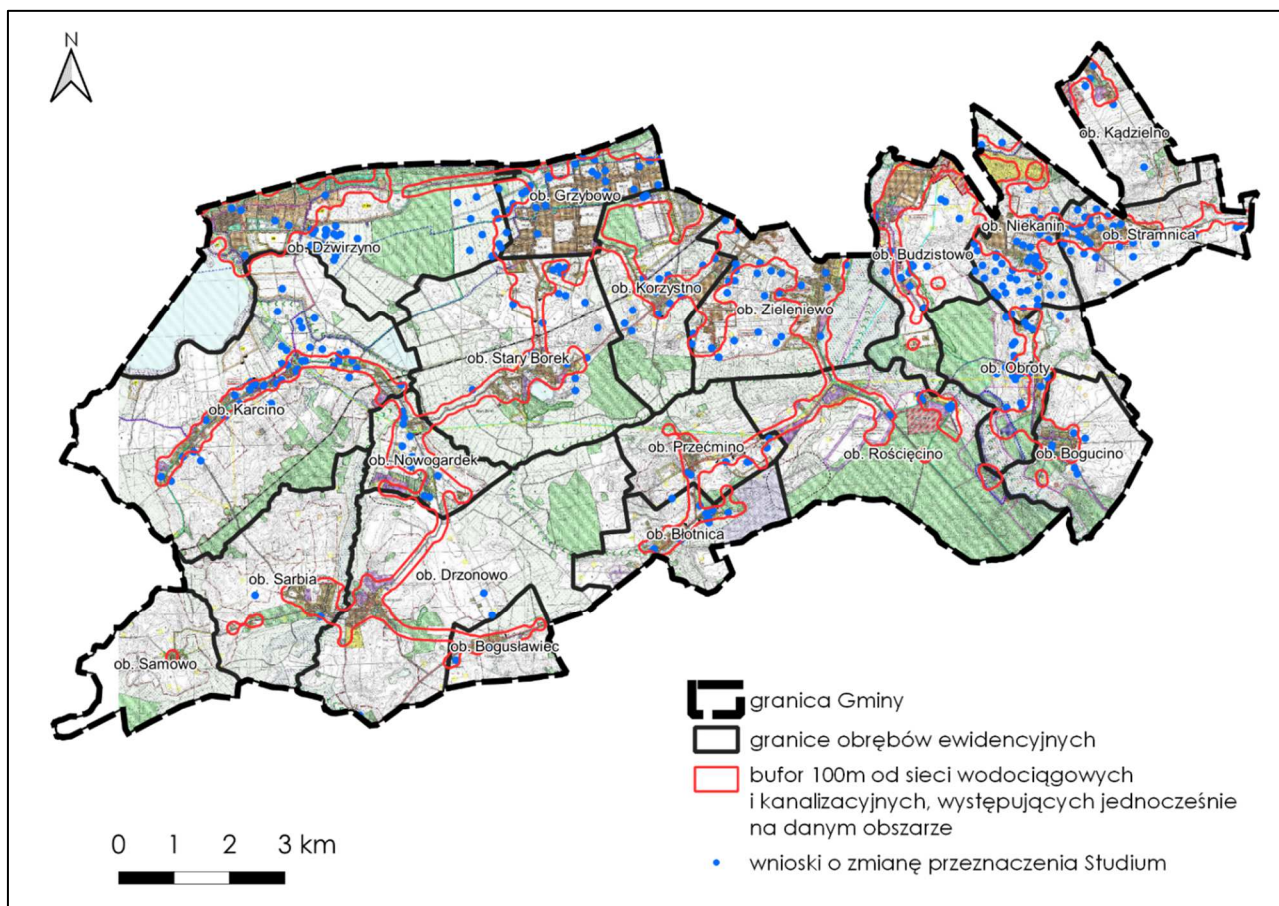
15	2019	255	Niekanin	MN/MW/P - zabudowa szeregowa, wielorodzinna, strefa przemysłowa	R - grunty orne
16	2019	110/7	Przećmino	M	R - grunty orne
17	2019	195/5	Przećmino	M	R - grunty orne
18	2019	17/8	Rościęcino	U - teren rozmieszczenia obiektów handlowych powyżej 2000m, stacja paliw, usługi handlu, gastronomii, teren usług turystycznych, teren usług sakralnych, sportu i rekreacji	UC,UW,P - tereny rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m ² , tereny usług wielofunkcyjnych, tereny zabudowy produkcyjnej
19	2019	79/2	Stary Borek	MN	R - grunty orne
20	2019	13	Stramnica	M	R - grunty orne
21	2019	7/11	Stramnica	M	R - grunty orne
22	2019	97	Stramnica	M	R - grunty orne
23	2019	108, 120/4, 120/5	Stramnica	MN	R - grunty orne
24	2019	285/4, 285/8	Zieleniewo	M	R - grunty orne
25	2019	279/4, 279/5	Zieleniewo	M	R - grunty orne
26	2019	181/1, 181/2	Zieleniewo	M	MR - wielofunkcyjne zainwestowanie wiejskie, R - grunty orne
27	2019	203/1	Zieleniewo	M	R - grunty orne
28	2020	234/15	Dźwirzyno	UT	R - grunty orne
29	2020	53/39	Stary Borek	M	R - grunty orne

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych z Urzędu Gminy w Kołobrzegu.

Wniosków o zmianę studium, złożonych poza procedurą było stosunkowo niewiele, choć należy wziąć pod uwagę, że tabela zawiera dane jedynie z ostatnich dwóch lat. Najwięcej wniosków złożono w obrębach Dźwirzyno, Stramnica i Zieleniewo. Zdecydowana większość wniosków dotyczyła funkcji mieszkaniowej, a w przypadku Dźwirzyna wnioskowano również o usługi turystyki.

Zupełnie inaczej wygląda sytuacja z wnioskami składanymi w procedurze zmiany studium. Jest ich zdecydowanie więcej. Na mapach sporządzonych dla poszczególnych obrębów wskazane zostały nieruchomości, co do których wnioskowano o zmianę studium (w procedurze i poza procedurą). Mając na uwadze koszty związane z rozwojem terenów budowlanych, ale również dane dotyczące rezerwy tych terenów, wszystkie wnioski zostały przeanalizowane nie tylko pod względem funkcji, ale również lokalizacji względem obszarów zwartej zabudowy oraz względem

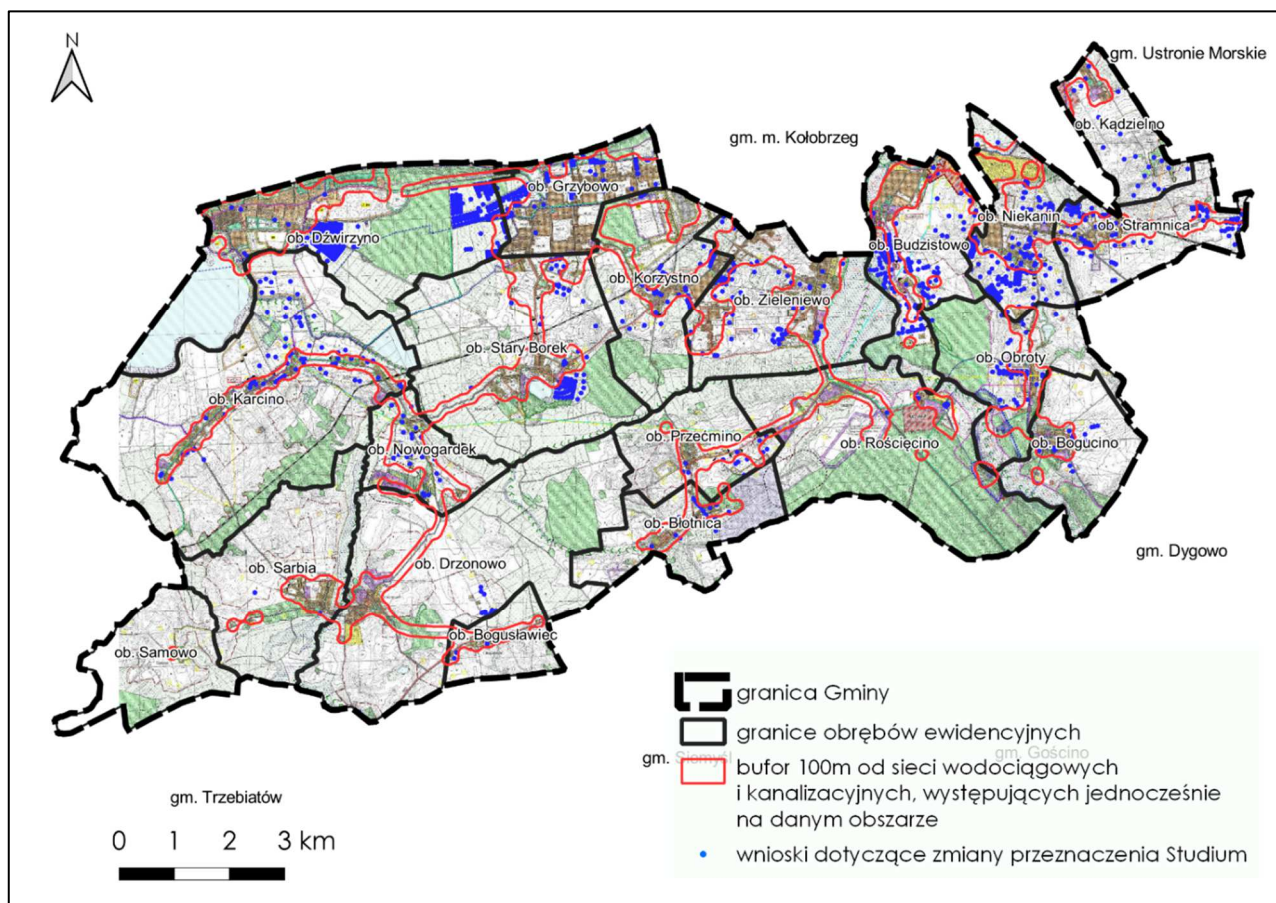
istniejących sieci infrastruktury technicznej. W tym celu przyjęty został bufor 100m wokół istniejącej sieci wodociągowo-kanalizacyjnej. Na ryc. 7 wskazano te bufory, a także wnioski (w postaci niebieskich punktów). Im większa odległość od strefy 100m, tym większe nakłady na uzbrojenie przyszłych działek budowlanych.



Ryc.7. Lokalizacja wniosków o zmianę studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego (każda niebieska kropka na mapie odpowiada jednemu wnioskowi).

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych z Urzędu Gminy Kołobrzeg.

Bez wątplenia najwięcej wniosków koncentruje się wokół miasta Kołobrzeg, szczególnie w obrębach Niekanin i Stramnica. W tych dwóch obrębach złożono też najwięcej wniosków na działki, znajdujące się poza buforem 100m od istniejącej infrastruktury wodno-kanalizacyjnej – szczególnie dotyczy to obrębu Niekanin. Jak już wcześniej wspomniano, położenie tych dwóch obrębów zyskało na znaczeniu po wybudowaniu drogi S6/S11, ponieważ na ich granicy zlokalizowany jest węzeł drogowy „Kołobrzeg Wschód”, umożliwiający dojazd do miasta Kołobrzeg. Bez wątplenia zmiany w strukturze funkcjonalno-przestrzennej w tych obrębach powinny nastąpić. Co ciekawe, zupełnie inaczej wyglądają te dane, jeżeli każdy złożony wniosek zostanie rozbity na pojedyncze działki. Prezentuje to ryc. 8.



Ryc.8. Lokalizacja wniosków o zmianę studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego (każdy niebieski punkt odpowiada jednej działce, której dotyczy wniosek).
Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych z Urzędu Gminy Kołobrzeg.

W tym przypadku zdecydowanym liderem jest obręb Dźwirzyno, w którym wnioskowano o zmianę dla aż 511 działek. Dla porównania obręb Niekanin to 179 działek, obręb Stramnica 118 działek. Wysoko również uplasował się obręb Budzistowo (144 działki) i Zieleniewo (80 działek), a więc znowu obręby zlokalizowane w bezpośrednim sąsiedztwie miasta Kołobrzeg. Wyjątkiem jest tu Stary Borek (71) i Karcino (70 działek), które zlokalizowane są na południe od obszarów nadmorskich i tych bezpośrednio graniczących z miastem Kołobrzeg. W obrębie Karcino duża część wniosków dotyczyła obszarów rolnych zlokalizowanych pomiędzy wsią, a jeziorem Resko. Wnioskowano głównie o funkcję związaną z turystyką. Jak już wcześniej wspomniano obręb Karcino nie zalicza się do typowo turystycznych obszarów Gminy. Brzeg jeziora Resko od strony Karcina jest porośnięty roślinnością, która uniemożliwia swobodny dostęp do linii brzegowej. Poza tym sama wieś Karcino odznacza się dużymi walorami krajobrazowo-kulturowymi. Uwzględnienie wspomnianych wniosków zaburzyłoby istniejące proporcje w krajobrazie pomiędzy otwartymi terenami rolnymi, a zwartą zabudową wsi. Tabela nr 11 zawiera informacje o liczbie działek objętych wnioskiem z podziałem na obręby, a także informacje o tym ile z tych działek zlokalizowanych jest poza buforem 100m od istniejących sieci wodociągowo-kanalizacyjnych. W tym miejscu warto dodać, że infrastruktura wodociągowa i kanalizacyjna w gminie Kołobrzeg

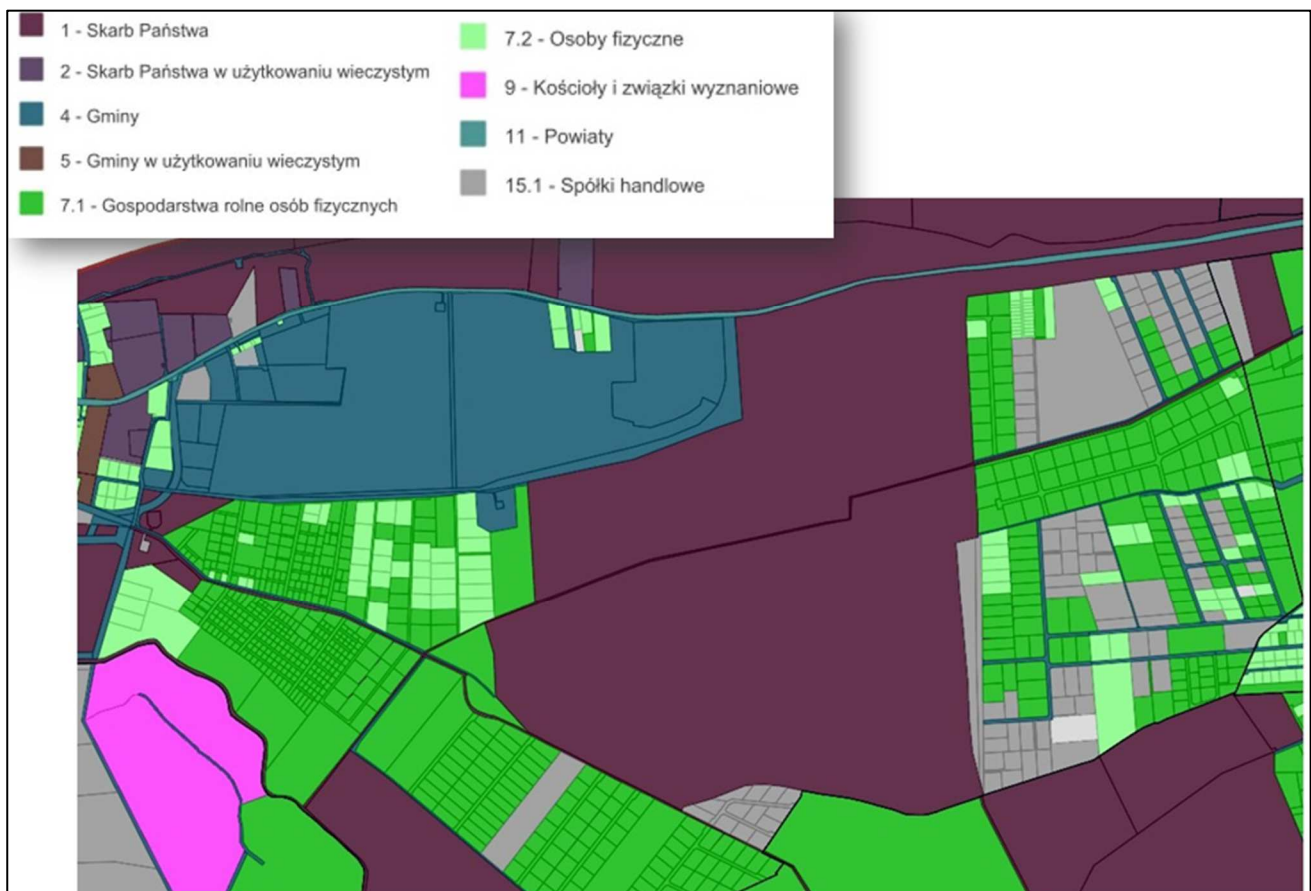
jest bardzo dobrze rozwinięta. Wszystkie tereny wskazane w obowiązujących planach pod zabudowę mają dostęp do tych sieci.

Tabela 11. Udział działek objętych wnioskiem o zmianę studium, zlokalizowanych poza buforem 100m od sieci wodociągowo-kanalizacyjnej w ogólnej liczbie złożonych wniosków.

Obręb	Liczba działek objętych wnioskiem o zmianę studium	Udział działek objętych wnioskiem o zmianę studium zlokalizowanych poza buforem 100m od sieci
Budzistowo	144	53%
Dźwirzyno	511	92%
Grzybowo	104	22%
Karcino	77	22%
Niekanin	179	55%
Stary Borek	71	61%
Stramnica	118	34%
Zieleniewo	80	36%

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych z Urzędu Gminy w Kołobrzegu.

Bardzo duża liczba działek w obrębie Dźwirzyno wynika z faktu, że wnioskami objęte są rozparcelowane działki rolne zlokalizowane na południe od zabudowań Dźwirzyno oraz na zachód od granic z obrębem Grzybowo.



Ryc.9. Struktura własności w granicach obrębu Dźwirzyno.

Źródło: <https://kolobrzescki.webewid.pl/e-uslugi/portal-mapowy>

Z zaprezentowanej mapy dotyczącej struktury własności wynika, że w zdecydowanej większości działki te należą do właścicieli gospodarstw rolnych (kolor ciemniejszy zielony), a w mniejszym stopniu do osób fizycznych, czy też spółek handlowych, które już część tych działek zdążyły nabyć. Jak wynika z tabeli nr 11, ponad 90% tych działek zlokalizowanych jest poza wyznaczonym buforem 100 m od sieci infrastruktury technicznej. Zmiana ich przeznaczenia ma na celu zwiększenie ich wartości, a dla Gminy oznacza konieczność poniesienia kosztów na rozbudowę infrastruktury wodno-kanalizacyjnej i układu drogowego.

W niniejszym opracowaniu przeanalizowane zostały również wnioski o zmianę obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Dane na ten temat zaprezentowane są w tabeli nr 12.

Tabela 12. Wnioski o zmianę obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego [w kolumnie „Dotyczy planu” wskazany jest numer danego planu wg tabeli nr 4].

Nr	Rok	Nr działki	Aktualny symbol w MPZP	Wniosek	Dotyczy planu	Czy toczy się procedura? [nr planu]	Kierunek rozwoju - studium	Zgodność ze Studium	Uwagi
Błotnica									
1	2015	65/3	R, MN	RM	1	5	MR - wielofunkcyjne zainwestowanie wiejskie	TAK	W granicach projektowanego planu nr 5
2	2016	65/3	R, MN	R	1	5	MR - wielofunkcyjne zainwestowanie wiejskie	TAK	W granicach projektowanego planu nr 5
3	2016	53/1, 54/8	R, UO	U - dopuszczenie świetlicy	1	5	UP - usługi publiczne, R - grunty orne	TAK	W granicach projektowanego planu nr 5
Bogucino									
4	2017	108/1	UH	MN	1	1	PP - zorganizowana działalność gospodarcza	NIE	W granicach projektowanego planu nr 1
Budzistowo									
5	2016	165, 166	ZD	MN	7		Lasy i zadrzewienia	NIE	
Dźwirzyno									
6	2015	61, 63 (po scaleniu 817)	U	UT/UZ	16		UT - usługi turystyki	TAK	Wniosek rozpatrzony na etapie sporządzania planu nr 16
7	2015	421/4	UT	zmiana parametrów	5		MN - mieszkalnictwo i usługi	NIE	
8	2015	207/4	MN	zmiana parametrów	5		MN - mieszkalnictwo i usługi	TAK	

9	2015	234/79	RZ	M	8		R - grunty orne	NIE	
10	2016	teren plaż	UTp	U - dopuszczenie handlu i gastronomii	5		Dla terenów plaż należy wyznaczyć nieprzekraczalne granice zainwestowania unikając zabudowy wydm, lasów oraz gleb pochodzenia organicznego	częściowo TAK	
11	2016	599/2, 600, 599/1	KDD, UT, G	MN/U	5		UT - usługi turystyki	NIE	
12	2016	592/8, 209/22, 592/14, 592/6, 592/3, 592/25, 592/26, 592/37, 592/34, 592/47, 592/51, 592/10, 592/45, 592/44, 592/43, 592/7, 592/46, 592/15, 592/9, 209/40	MN, ZP, KDD	MN/ML	5		IF - funkcja do sprecyzowana w planie, MN - mieszkalnictwo i usługi	TAK	
13	2016	209/44, 209/45, 209/91, 209/92	ML, MN	MN/U	5		MN - mieszkalnictwo i usługi	TAK	
14	2017	401	UT	zmiana parametrów	5		MN - mieszkalnictwo i usługi	NIE	
15	2017	199/6	UT	zmiana parametrów	23		UT - usługi turystyki	TAK	Wniosek rozpatrzony na etapie sporządzania planu nr 23
16	2017	18/4	KDD	U - dopuszczenie handlu i gastronomii	5		Droga dojazdowa	TAK	
17	2017	202	UT	ML, zmiana parametrów	5		UT - usługi turystyki	NIE	

18	2017	165, 166	UH,UG	zmiana parametrów	5		U - centrum usług mieszkańcóm w i turystóm	TAK	
19	2017	74/14, 74/8	UT	zmiana parametrów	23		UT - usługi turystyki	TAK	Wniosek rozpatrzony na etapie sporządzania planu nr 23
20	2018	19/5	UT	dopuszczenie nowej zabudowy	5		UT - usługi turystyki	TAK	
21	2018	106, 107/12, 107/14	UH,UG	U/UT	5		U - centrum usług mieszkańcóm w i turystóm	TAK	
22	2018	19/2	UT	zmiana parametrów	5		UT - usługi turystyki	TAK	
23	2019	794, 774/1	UH,UG	U/UT, zmiana parametrów	5		U - centrum usług mieszkańcóm w i turystóm	TAK	
24	2019	200/10, 421/4, 813/1, 813/4	UT	zmiana parametrów	5		MN - mieszkalnictwo i usługi	NIE	
25	2019	70/6	UT	UT/MN	5		UT - usługi turystyki	NIE	
26	2019	612	WS, UT,ZZ	zmiana parametrów	5		UT - usługi turystyki	TAK	
27	2019	161/1, 161/2	UT,U	zmiana parametrów	5		UT - usługi turystyki	TAK	
Grzybowo									
28	2015	32/13	UT	zmiana parametrów	19	4	UT - usługi turystyki	TAK	Wniosek rozpatrzony na etapie sporządzania planu nr 19, W granicach projektowanego planu nr 4
29	2015	19/16, 20/17, 20/18	ZU,U	UT	4	4	ZP - zieleń parkowa i rekreacyjna	NIE	W granicach projektowanego planu nr 4
30	2015	55/19	S,U, E	MN - zabudowa szeregowa	4	4	IF - funkcja do sprecyzowania w planie	TAK	W granicach projektowanego planu nr 4
31	2015	43/4	ML	UT	4	4	MN - mieszkalnictwo i usługi	NIE	W granicach projektowanego planu nr 4
32	2016	123/1	UT	UT z dopuszczeniem gastronomii	21		MN - mieszkalnictwo i usługi	NIE	Wniosek rozpatrzony na etapie sporządzania planu nr 21
33	2016	87/23	UT	zmiana parametrów	4	4	MN,UT - mieszkalnictwo i usługi,	TAK	W granicach projektowanego planu nr 4

							usługi turystyki		
34	2016	55/10	MN,U	MN - zabudowa szeregowa	4	4	MN - mieszkalnictwo i usługi	TAK	W granicach projektowanego planu nr 4
35	2016	88/2, 88/3, 88/8	KDL, UT, KDZ	dopuszczenie zabudowy tymczasowej na okres dłuższy niż 120 dni w roku	4	4	MN - mieszkalnictwo i usługi	NIE	W granicach projektowanego planu nr 4
36	2017	170/11, 170/10, 170/9, 170/8, 170/7, 170/6	UT, ZU,U	UT	4	4	ZP - zieleń parkowa i rekreacyjna, MN,UT - mieszkalnictwo i usługi, usługi turystyki	NIE	W granicach projektowanego planu nr 4
37	2017	53/7	KS,U	UT	4	4	TP - pozostałe tereny zainwestowane	NIE	W granicach projektowanego planu nr 4
38	2017	33/2	MN,U	zmiana parametrów	4	4	MN - mieszkalnictwo i usługi	TAK	W granicach projektowanego planu nr 4
39	2017	130/10	MN,U	zmiana parametrów	4		MN,UT - mieszkalnictwo i usługi, usługi turystyki	TAK	
40	2017	66/18	UT, UT/UZ	U - dopuszczenie domu opieki dla starszych osób	21	4	MN,UT - mieszkalnictwo i usługi, usługi turystyki	TAK	Wniosek rozpatrzony na etapie sporządzania planu nr 21, W granicach projektowanego planu nr 4
41	2017	87/24	UT	MW	4	4	MN,UT - mieszkalnictwo i usługi, usługi turystyki	NIE	W granicach projektowanego planu nr 4

42	2017	28/16	ZU,U	wydzielenie ciągu pieszo-jezdnego	4	4	ZP - zielen parkowa i rekreacyjna	TAK	W granicach projektowanego planu nr 4
43	2017	43/5	UT, ML	MN/U	4	4	MN - mieszkalnictwo i usługi	TAK	W granicach projektowanego planu nr 4
44	2017	33/3	MN,U	zmiana parametrów	4	4	MN - mieszkalnictwo i usługi	TAK	W granicach projektowanego planu nr 4
45	2017	43/5	UT, ML	MN	4	4	MN - mieszkalnictwo i usługi	TAK	W granicach projektowanego planu nr 4
46	2017	243	KS	MN/U	4	4	MN - mieszkalnictwo i usługi	TAK	W granicach projektowanego planu nr 4
47	2017	170/3	KDZ, UT	U	4	4	MN,UT - mieszkalnictwo i usługi, usługi turystyki	NIE	W granicach projektowanego planu nr 4
48	2017	77/1	MN,U, KDZ	MN/U	4	4	MN,UT - mieszkalnictwo i usługi, usługi turystyki	TAK	W granicach projektowanego planu nr 4
49	2017	83/15	MN,U	MN/U	4	4	MN,UT - mieszkalnictwo i usługi, usługi turystyki	TAK	W granicach projektowanego planu nr 4
50	2017	21/10	ZU,U	MN/U	4	4	ZP - zielen parkowa i rekreacyjna	NIE	W granicach projektowanego planu nr 4
51	2018	348	E, UT	zmiana parametrów	4	4	MN,UT - mieszkalnictwo i usługi, usługi turystyki	TAK	W granicach projektowanego planu nr 4
52	2018	37/3	KDW, PT, UT, KDZ	zmiana parametrów, usunięcie drogi	4	4	MN,UT - mieszkalnictwo i usługi, usługi turystyki	TAK	W granicach projektowanego planu nr 4
53	2018	258	MN,U, UT	MN/U	4		MN,UT - mieszkalnictwo i usługi, usługi turystyki	TAK	
54	2018	124/7	UT	zmiana parametrów	4		MN,UT - mieszkalnictwo i usługi, usługi turystyki	TAK	
55	2018	107/2, 107/59, 107/60, 106/17	U,P, MN,U, KDZ	UT/MN	4		MN,MR - mieszkalnictwo i usługi, wielofunkcyjne zainwestowanie wiejskie	TAK	

56	2019	29/16, 29/17	UT	zmiana parametrów	4	4	MN,UT - mieszkalnictwo i usługi, usługi turystyki	TAK	W granicach projektowanego planu nr 4
57	2019	170/5	KDZ	U	4	4	MN,UT - mieszkalnictwo i usługi, usługi turystyki	częściowo TAK (tylko usługi turystyki)	W granicach projektowanego planu nr 4
58	2019	28/16	ZU,U	U/UT	4	4	ZP - zieleń parkowa i rekreacyjna	NIE	W granicach projektowanego planu nr 4
59	2019	2/108	UT	MN	4	4	MN,UT - mieszkalnictwo i usługi, usługi turystyki	TAK	W granicach projektowanego planu nr 4
60	2019	150/6	MN,U	UT	4		MN,UT - mieszkalnictwo i usługi, usługi turystyki	TAK	
61	2019	122/6	MN,U	MW	4		MN,UT - mieszkalnictwo i usługi, usługi turystyki	NIE	
62	2019	247	MW	zmiana parametrów	4	4	MN,UT - mieszkalnictwo i usługi, usługi turystyki	NIE	W granicach projektowanego planu nr 4
63	2019	180/12	KPJ, KDD, ZU,U	UT/UZ, zmiana parametrów	4	4	ZP - zieleń parkowa i rekreacyjna	NIE	W granicach projektowanego planu nr 4
64	2020	180/4	UH,UG	UT, zmiana parametrów	4	4	U - centrum usług mieszkańców i turystów	TAK	W granicach projektowanego planu nr 4
65	2020	31/16	UT	U/UT	4	4	MN,UT - mieszkalnictwo i usługi, usługi turystyki	NIE	W granicach projektowanego planu nr 4

Karcino									
66	2015	575/5	R	US	1	2	MR - wielofunkcyjne zainwestowanie wiejskie, R - grunty orne	częściowo TAK (w granicach terenu MR w Studium)	W granicach projektowanego planu nr 2
67	2019	658	R	MN	1	2	MR - wielofunkcyjne zainwestowanie wiejskie, R - grunty orne	częściowo TAK (w granicach terenu MR w Studium)	W granicach projektowanego planu nr 2
Korzystno									
68	2016	145/1, 145/2	KDL, R, MR	P	10		R - grunty orne, MR - wielofunkcyjne zainwestowanie wiejskie, TP - pozostałe tereny zainwestowane, IF - funkcja do sprecyzowania w planie	częściowo TAK (w granicach terenu TP, IF w Studium)	
69	2018	182/14	MN	zmiana parametrów	22		MN - mieszkalnictwo i usługi	TAK	Wniosek rozpatrzony na etapie sporządzania planu nr 22
70	2018	271/14	ZL	M	10		IF - funkcja do sprecyzowania w planie	TAK	
71	2018	294/5	MN/U	U/P	10		Lasy i zadrzewienia	NIE	
72	2018	98	KDW, MR, MN	MN	10		MR - wielofunkcyjne zainwestowanie wiejskie	TAK	
73	2019	191/3	MN	zmiana parametrów	10		MN - mieszkalnictwo i usługi	TAK	
74	2020	191/8, 191/14, 191/15, 191/19	KDW, MN	zmiana parametrów	10		MN - mieszkalnictwo i usługi	TAK	
Nowogardek									
75	2016	239	R, KD	MN/ML	1	2	R - grunty orne	NIE	W granicach projektowanego planu nr 2
Obroty									
76	2017	87/16	R, MN	MN	1		R - grunty	NIE	

							rolne		
77	2017	217	ZL, R	MN	1		R - grunty rolne	NIE	
78	2017	116	K, UT, MR	MN/UT	1		MR - wielofunkcyjne zainwestowanie wiejskie	TAK	
79	2017	87/3 (po podziale 87/21, 87/23, 87/24, 87/25, 87/26, 87/3)	R	B	1		R - grunty rolne	NIE	
Przećmino									
80	2015	194/4, 193/3	R, MR	MN	1		R - grunty rolne, MR - wielofunkcyjne zainwestowanie wiejskie	częściowo TAK (tylko w zakresie terenu MR w Studium)	
81	2015	181/2, 195/3, 175/6	R	MN	1		R - grunty rolne	NIE	
82	2015	100/3	IS	RM	1		IF - funkcja do sprecyzowania w planie	TAK	
83	2017	cały obręb Przećmino	-	obecny plan nie spełnia wymogów mieszkańców	1		-	-	
84	2018	164/8	R	MN	1		R - grunty rolne	NIE	
Rościęcino									
85	2016	16/75	Zd	MW	9		ZD - ogrody działkowe	NIE	
86	2019	12/21	MN,UA,UZ	zmiana parametrów	3		PP - zorganizowana na działalność gospodarczą (zachowuje się ustalenia planu)	TAK	
Sarbia									
87	2017	42/5	R	B	1	3	R - grunty rolne	NIE	W granicach projektowanego planu nr 3

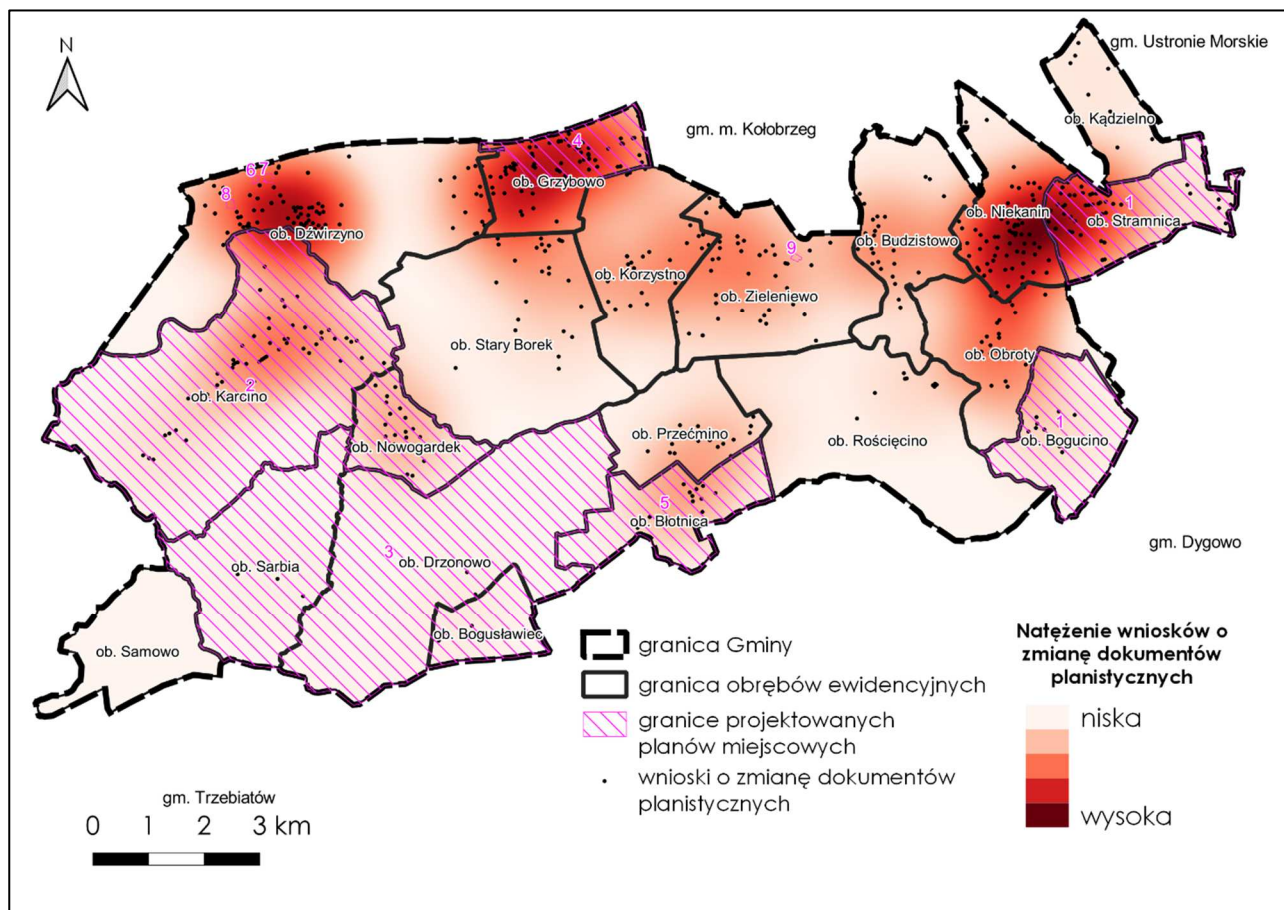
Stary Borek									
88	2015	259	U/P	U/M	12		PP – zorg. działalność gospodarcza	częściowo TAK (wyłącznie istniejąca zabudowa mieszkanio wa lub przeznaczon a dla właścicieli działalności gospodarcz ej)	
89	2015	75 (po podziale 75/1, 75/2, 75/3), 76/2	Ro, MN/U, KDL	zmiana parametr ów	12		R - grunty orne, MR - wielofunkcyj ne zainwestow anie wiejskie	NIE (plan przeznacza większy obszar pod zabudowę niż Studium)	
90	2015	259	U/P	zmiana parametr ów	12		PP - zorganizowa na działalność gospodarcza	TAK	
91	2016	53/41	Rz	MN	12		R - grunty orne	NIE	
92	2017	24/6 (po podziale 24/7-24/17)	KDL, MN/U	MN/U - zabudowa wolnostoj ąca i bliźniacza	12		MR - wielofunkcyj ne zainwestow anie wiejskie, R - grunty rolne	TAK	
93	2018	1/27-1/42	MN/U, IT	MN/UT	12		MR - wielofunkcyj ne zainwestow anie wiejskie	NIE	
94	2019	12/6	MN	UT	12		MR - wielofunkcyj ne zainwestow anie wiejskie, R - grunty orne	NIE	
95	2020	24/7, 24/8, 24/9, 24/10, 24/11, 24/12, 24/13, 24/14, 24/15, 24/16	KDL, MN/U	zmiana parametr ów	12		MR - wielofunkcyj ne zainwestow anie wiejskie, R - grunty orne	częściowo TAK (w granicach terenu MR w Studium)	

Stramnica									
96	2015	56	R	M/U	1	1	MN - mieszkalnictwo i usługi, R- grunty rolne	częściowo TAK (w granicach terenu MN w studium)	W granicach projektowanego planu nr 1
97	2017	77	R	MN	1	1	R - grunty rolne	NIE	W granicach projektowanego planu nr 1
98	2017	77	R	MN	1	1	R - grunty rolne	NIE	W granicach projektowanego planu nr 1
Zieleniewo									
99	2015	188/1, 186, 194/2	C-R	MN/U	6		R - grunty rolne	NIE	
100	2015	188/1, 186, 194/2	C-R	M/U	6		R - grunty rolne	NIE	
101	2015	195/6, 195/2	C-R, KDL	RM	6		R - grunty rolne	TAK	
102	2016	385/1	KDW, RM	MN - zabudowa szeregowa	6		R - grunty rolne	NIE	
103	2016	605/16	F-R	U	6		R - grunty rolne	NIE	
104	2016	195/2, 195/6	C-R, KDL	B	6		R - grunty rolne	NIE	
105	2017	385/1	KDW, RM	MN - zabudowa szeregowa	6		R - grunty rolne	NIE	
106	2018	213/13, 213/16	KDD, RM/U	aktualizacja ustaleń planu	6		MR - wielofunkcyjne zainwestowanie wiejskie	TAK	
107	2019	295/7	RM/U, MN/U	zmiana parametrów i przeprojektowanie układu komunikacyjnego	6		MR - wielofunkcyjne zainwestowanie wiejskie	TAK	

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych z Urzędu Gminy w Kołobrzegu.

Ponad połowa złożonych wniosków o zmianę obowiązujących planów zagospodarowania przestrzennego jest zgodna z obowiązującym studium. Dominują wnioski z Grzybowa (37), głównie dotyczące planu nr 4 (plan ten podlega aktualnie częściowej zmianie) oraz z Dźwirzyna (21), głównie dotyczące planu nr 5. Niemal 30% wszystkich wniosków stanowią wnioski dotyczące zmiany parametrów zabudowy – w przypadku Dźwirzyna zmiana parametrów jest powodem ponad połowy wszystkich złożonych wniosków. Wnioski dotyczące zmiany miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego zostały uwidocznione na mapach wykonanych dla poszczególnych obrębów.

Na potrzeby niniejszego dokumentu wykonana została mapa natężenia składanych wniosków. Uwzględnione na niej zostały jednocześnie wnioski o zmianę studium (w procedurze i poza procedurą), a także wnioski o zmianę planów. Wskazuje ona na trzy ogniska, czyli miejsca, w których zastało złożonych najwięcej wniosków – tj. obręby Dźwirzyno, Grzybowo i Niekanin. Są to w większości obszary, które nie są aktualnie objęte procedurą zmiany planu. Wśród składanych wniosków dominowała zdecydowanie funkcja mieszkaniowa.



Ryc.10. Mapa natężenia składanych wniosków o zmianę aktów planistycznych (studium i obowiązujących planów miejscowych).

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych z Urzędu Gminy Kołobrzeg.

7. Analiza wydanych decyzji o warunkach zabudowy

Obszar gminy Kołobrzeg nie jest pokryty obowiązującymi planami miejscowymi w zaledwie 0,1%. W analizowanym okresie została wydana tylko jedna decyzja o warunkach zabudowy.

8. Analiza wydanych pozwoleń na budowę

Analiza wydanych pozwoleń na budowę ma na celu wskazanie obszarów w Gminie cieszących się największym zainteresowaniem inwestorów. Te dane, obok danych dotyczących rezerw działek budowlanych oraz wniosków o zmianę aktów planistycznych, powinny stanowić bazę do podejmowania decyzji o zmianach w strukturze funkcjonalno-przestrzennej poszczególnych

części Gminy. Przeanalizowane zostały pozwolenia na budowę wydane w ostatnich 5 latach w granicach gminy Kołobrzeg. W analizowanym okresie od 2015 roku do 2020r. (stan na 21.02.2020r.) wydanych zostało 344 pozwoleń na budowę (brane były pod uwagę tylko pozwolenia na nowe budynki). Średnio rocznie wydawano 69 pozwoleń (bez uwzględnienia danych z roku 2020). Od 2015 roku liczba wydawanych pozwoleń sukcesywnie rośnie. Szczegółowe dane na ten temat, w podziale na obręby i funkcje zawiera tabela nr 13.

Tabela 13. Wydane pozwolenia na budowę w latach 2015-2020 z podziałem na obręby i funkcje.

[ML – zabudowa rekreacji indywidualnej, MN – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, MW– zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, P – tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów, RM – zabudowa zagrodowa, U – zabudowa usługowa, US – usługi sportu i rekreacji, UT – zabudowa usług turystyki, KP - parkingi]]

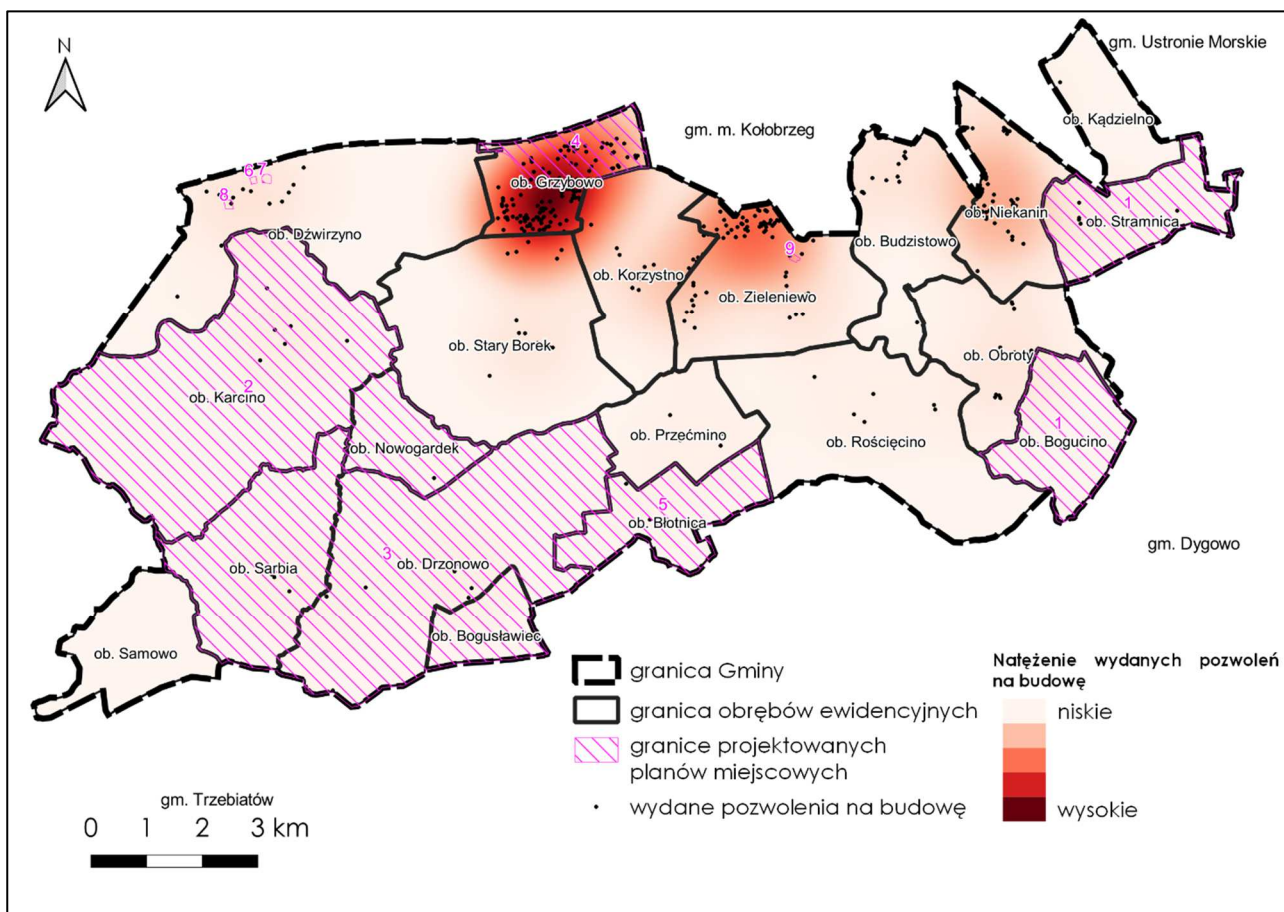
Obręby	Wnioskowana funkcja												Suma
	ML	MN	MN/U	MW	P	P/U	RM	U	US	UT	UT/MN	KP	
Błotnica							1		1				2
Budzistowo		10			1		1						12
Drzonowo		1					6						7
Dźwirzyno		2	1	1				1	1	6	1	1	14
Grzybowo	2	103	7							18	3	1	134
Karcino		1					5						6
KądzIELNO								1					1
Korzystno		17					3						20
Niekanin		36	1		2	1	2						42
Nowogardek					1								1
Obroty		8					4						12
PrzećmIno					1		3						4
RościęcIno		4			1	1							6
Sarbia		2						1					3
Stary Borek		14											14
Stramnica		4					2						6
Zieleniewo		59	1		1	2	5	2					70
Suma (2015-2019)	2	251	10	1	7	4	32	5	2	24	4	2	344
Suma (2015-2020)	2	261	10	1	7	4	32	5	2	24	4	2	354

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych z Urzędu Gminy w Kołobrzegu.

Właściwie dwa obręby zasługują tu na szczególną uwagę. Jednym z nich jest Grzybowo, gdzie w analizowanym okresie wydano 134 pozwolenia na budowę, z czego 103 pod budynki o funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej. Drugim natomiast jest Zieleniewo, gdzie łącznie wydano 70 pozwoleń, z czego 59 na zabudowę mieszkaniową jednorodziną. Co ciekawe, w obrębie Dźwirzyno, który charakteryzuje się jedną z większych rezerw działek budowlanych oraz największą liczbą złożonych wniosków o zmianę studium, wydano zaledwie 14 pozwoleń na budowę, w tym 6 dla zabudowy związanej z usługami turystyki. To kolejne potwierdzenie na to, że wnioskowanie o nowe tereny budowlane ma związek wyłącznie z chęcią podniesienia wartości

nieruchomości, a nie z konkretnymi zamiarami budowlanymi. Zgodnie z tabelą nr 9 w obrębie Dźwirzyno istnieje 357 niezabudowanych działek o przeznaczeniu związanym z usługami turystycznymi. Jeżeli przez 5 ostatnich lat w tym obrębie pod tę funkcję wydano 6 pozwoleń, to przyjmując średnie tempo z analizowanego okresu można oszacować, że rezerwa działek budowlanych wystarczy na kolejne 300 lat. Oczywiście te wyliczenia należy potraktować z dystansem, choćby dlatego, że duża część działek w Dźwirzynie jest kupowana w celach inwestycyjnych, a nie budowlanych. Poza tym nie ma pewności, w jaki sposób analizowane działki zostaną faktycznie podzielone. Należy przypomnieć, że liczba niezabudowanych działek została określona na podstawie istniejących podziałów geodezyjnych, ale również na podstawie ustalonej w planie minimalnej powierzchni działki (tam gdzie nie było dotąd podziałów). Dla kontrastu warto podać przykład obrębu Grzybowo. Zgodnie z danymi zawartymi w tabeli nr 9 obręb ten odznacza się największą liczbą niezabudowanych działek przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową tj. 634 działki. W tym obrębie w analizowanym okresie wydano 103 pozwolenia na budowę dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, co daje średnią 20 pozwoleń rocznie. Jeżeli tendencja w wydawanych pozwoleniach na budowę by się utrzymała, to rezerwa zostanie wyczerpana za 30 lat, co oznacza, że ta rezerwa jest umiarkowana.

Lokalizacja wydawanych pozwoleń na budowę również została wskazana na mapach dla poszczególnych obrębów. W przypadku obrębu Grzybowo najwięcej pozwoleń na budowę wydano na działkach położonych na południe od ulicy Kołobrzesckiej. W przypadku obrębu Zieleniewo, najwięcej pozwoleń na budowę zostało wydanych w północnej jego części, w pobliżu granicy z miastem Kołobrzeg. W celu graficznego przedstawienia wyników analizy, przygotowana została mapa natężenia zjawiska (ryc. 11).



Ryc.11. Mapa natężenia wydawanych decyzji o pozwoleniu na budowę.

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych z Urzędu Gminy Kołobrzeg.

9. Wnioski z przeprowadzonej analizy oraz propozycja wieloletniego programu sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Podstawowym zadaniem planowania przestrzennego jest z jednej strony stymulowanie rozwoju inwestycyjnego, a z drugiej ochrona przestrzeni i jej walorów przed nadmiernym, czy też chaotycznym rozwojem zabudowy. Motywem przewodnim w działaniach związanych z planowaniem przestrzennym powinien być zrównoważony rozwój. Należy dążyć do tworzenia zwartych i wielofunkcyjnych obszarów zabudowy, dla których łatwiej zapewnić zaplecze infrastrukturalne oraz komunikację. Podaż terenów budowlanych powinna być dostosowana do popytu. Z całą pewnością łatwiej jest to osiągnąć posiadając aktualne studium oraz obowiązujące plany miejscowe wszędzie tam, gdzie istnieje większe zainteresowanie rozwojem zabudowy. Poniżej zostało zawarte podsumowanie oraz rekomendacje działań wraz z harmonogramem sporządzania prac planistycznych na lata 2020 – 2023.

Niniejsza analiza wykazała:

1. Obowiązujące Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kołobrzeg zostało przyjęte *Uchwałą Nr XXXIII/296/2018 Rady Gminy Kołobrzeg*, z dnia 16 lutego 2018 roku. Jest to dokument bazujący na wersji studium z 2000r., które zostało pięciokrotnie zmienione. Zmiany jednak zawsze dotyczyły tylko wybranych obszarów Gminy, żadna z tych

zmian nie uwzględniała pełnej aktualizacji treści. Analiza wykazała, że obowiązujące studium nie zawiera bieżących danych dot. m.in. ochrony przyrody, ochrony walorów kulturowych, zagrożenia powodziowego czy też granic obszarów górniczych (**szczegóły str. 44-48**). Brak aktualności w ww. zakresie nie przesądza jednak o konieczności natychmiastowej aktualizacji tego dokumentu. Potrzebę takiej aktualizacji należy natomiast rozważyć w kontekście braku uwzględnienia w studium istotnych zmian w krajobrazie Gminy, takich jak powstanie elektrowni wiatrowych czy dróg ekspresowych S6/S11, a także wpływu tych inwestycji na otaczającą przestrzeń oraz strukturę funkcjonalno-przestrzenną Gminy. Dotyczy to szczególnie takich obrębów jak: Niekanin, Stramnica, Budzistowo, Rościęcino i w mniejszym stopniu Przećmino, a także Błotnica. To są obręby sąsiadujące z dwoma węzłami drogowymi S6/S11. Potrzebę zmiany studium potwierdziła analiza złożonych wniosków, według której m.in. obręb Niekanin i Stramnica są na czele tabeli prezentującej dane ilościowe. Władze Gminy w 2017r. zdecydowały o całkowitej aktualizacji tego dokumentu, prace jednak musiały zostać wstrzymane ze względu na przepisy dot. elektrowni wiatrowych, zgodnie z którymi uchwalenie studium przed planami miejscowymi w strefach oddziaływania elektrowni wiatrowych, oznaczałoby pozbawienie wielu terenów prawa do zabudowy (**szczegóły str. 48 – 52**). Biorąc jednak pod uwagę korzystne rozstrzygnięcie sądu w Poznaniu z 2019 r. w sprawie możliwości stosowania przepisów przejściowych również w przypadku studium, a także zapowiadane zmiany regulacji w zakresie lokalizacji elektrowni wiatrowych względem zabudowy mieszkaniowej (**szczegóły str. 52**) warto rozważyć powrót do prac nad całkowitą aktualizacją tego dokumentu. Tym bardziej, że prace nad wspomnianymi zmianami planów są na dalszym etapie i zapewne uda się je uchwalić przed uchwaleniem zmiany studium. Patrząc na ilość wniosków złożonych w trakcie procedury w 2015 roku, ale także poza procedurą, bez wątpienia można stwierdzić, że są duże oczekiwania co do tej zmiany, również w zakresie powiększania terenów budowlanych. Dotyczy to przede wszystkim obrębu Dźwirzyno, w mniejszym stopniu obrębu Grzybowo, ale również kilku innych obrębów zlokalizowanych w sąsiedztwie miasta Kołobrzeg (**szczegóły str. 61 – 66**). Przeprowadzona analiza dotycząca rezerw działek możliwych do zabudowy zgodnie z obowiązującymi planami miejscowymi wykazała, że większość obrębów, szczególnie tych znajdujących się w pasie nadmorskim oraz sąsiadujących bezpośrednio z miastem Kołobrzeg charakteryzuje się stosunkowo dużą podażą gruntów budowlanych. Dominuje tu obręb Dźwirzyno, w którym znaczna część wniosków dotyczy rozparcelowanych gruntów rolnych zlokalizowanych na południu obrębu oraz przy granicy z obrębem Grzybowo, na terenach, które w obowiązującym studium wskazane są do zachowania jako tereny otwarte pomiędzy tymi dwoma miejscowościami (**szczegóły str. 56 – 61**). Analiza dostępnych danych, a także ofert sprzedaży nieruchomości w obrębie Dźwirzyno wskazuje na to, że chęć zmiany gruntów rolnych na cele budowlane jest tu podyktowana przede wszystkim względami inwestycyjnymi, a nie budowlanymi. Warto to wziąć pod uwagę przy okazji zmiany studium.

2. W Gminie obowiązują aktualnie 23 miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego, które pokrywają łącznie 99,9% powierzchni Gminy. Aktualnie Urząd Gminy Kołobrzeg prowadzi 9 procedur zmierzających do uchwalenia nowych planów zagospodarowania przestrzennego (**szczegóły str. 12 -17**). Ponad połowę obszaru objętego obowiązującymi planami miejscowymi

w dalszym ciągu pokrywa *Zmiana miejscowego ogólnego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Kołobrzeg*, przyjęta *Uchwałą Nr XXXIV/189/97 Rady Gminy Kołobrzeg z dnia 1997/12/30*. Jest to plan w dużym stopniu nieaktualny, bazujący na nieobowiązujących już przepisach, który bezwzględnie nadaje się do zmiany (**szczegóły str. 53-54**). Aktualnie prowadzone są prace zmierzające do częściowej zmiany tego planu na większości obszaru, na którym on obowiązuje. W najbliższym czasie zalecana byłaby również zmiana przedmiotowego planu przynajmniej w zakresie obrębu Niekanin i w mniejszym stopniu Przećmino. Są to obręby, które zyskały na budowie drogi ekspresowej S6/S11 i wskazane byłyby zmiany w ich strukturze funkcjonalno-przestrzennej. Jednak dla wybranych obszarów w tych obrębach konieczna byłaby również wyprzedzająca zmiana studium.

3. Poza wyżej wymienionym planem częściowe zmiany byłyby wskazane w przypadku następujących planów:

- *Zmiana miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Kołobrzeg w obrębie ewidencyjnym Rościęcino*, przyjęta *Uchwałą Nr VII/37/2003 Rady Gminy Kołobrzeg z dnia 2003/05/20 (plan nr 3)* – w zakresie wyznaczenia nowych terenów inwestycyjnych w otoczeniu węzła drogowego S6/S11 i uwzględnienia przebiegu tej drogi w granicach obrębu. Wyznaczenie nowych terenów budowlanych wymagałoby również zmiany studium.
- *Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Kołobrzeg dla części obrębu ewidencyjnego Rościęcino*, przyjęty *Uchwałą Nr V/30/11 Rady Gminy Kołobrzeg z dnia 2011/03/30 (plan nr 9)* - w zakresie wyznaczenia nowych terenów inwestycyjnych w otoczeniu węzła drogowego S6/S11 i uwzględnienia przebiegu tej drogi w granicach obrębu. Wyznaczenie nowych terenów budowlanych wymagałoby również zmiany studium.
- *Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Kołobrzeg dla obrębu ewidencyjnego Budzistowo*, przyjęta *Uchwałą Nr L/336/10 Rady Gminy Kołobrzeg z dnia 2010/09/28 (plan nr 7)* - w zakresie wyznaczenia nowych terenów inwestycyjnych w otoczeniu węzła drogowego S6/S11 i uwzględnienia przebiegu tej drogi w granicach obrębu. Wyznaczenie nowych terenów budowlanych wymagałoby także zmiany studium.

4. Warto również rozważyć częściową zmianę następujących planów:

- *Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miejscowości Grzybowo, gmina Kołobrzeg*, przyjęty *Uchwałą Nr XXXVIII/215/2006 Rady Gminy Kołobrzeg z dnia 2006/08/08 (plan nr 4)* – przede wszystkim w zakresie parametrów zabudowy i przeznaczenia terenów na północ od ulicy Nadmorskiej. Strategia rozwoju Gminy, a także obowiązujące studium zakładają wzmocnienie konkurencyjności Gminy pod względem oferty turystycznej. Na tym obszarze jest co prawda aktualnie realizowana zmiana planu, niemniej jednak zapisy studium ograniczają możliwość ingerencji w strukturę funkcjonalno-przestrzenną. Wprowadzenie nowych terenów budowlanych na tym obszarze wymagałoby z pewnością głębszej analizy w kontekście oddziaływania na środowisko.
- *Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miejscowości Dźwirzyno, gmina Kołobrzeg*, przyjęty *Uchwałą Nr IX/53/2007 Rady Gminy Kołobrzeg z dnia 2007/05/31 (plan nr 5)* – w zakresie doprowadzenia do zgodności przeznaczenia wybranych terenów

z faktycznym ich użytkowaniem. Dotyczy to np. terenów przeznaczonych pod ogrody działkowe na zachód od ulicy Admiralskiej,

- *Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Kołobrzeg dla obrębu ewidencyjnego Zieleniewo, przyjęty Uchwałą Nr XLIV/293/10 Rady Gminy Kołobrzeg z dnia 2010/03/30 (plan nr 6)* – w zakresie zmiany przeznaczenia części nieruchomości wskazanych do rozwoju zabudowy zagrodowej na funkcję mieszkaniową jednorodzinną lub/i usługową.
- *Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Kołobrzeg dla obrębu ewidencyjnego Korzystno, przyjęty Uchwałą Nr VII/36/11 Rady Gminy Kołobrzeg z dnia 2011/05/31 (plan nr 10)* – w zakresie zmiany parametrów zabudowy na terenach produkcyjno – składowo – magazynowych, zlokalizowanych pomiędzy ulicami Kołobrzeską i Wspólną.

5. Za priorytet wszelkich działań planistycznych należy uznać zachowanie zwartych obszarów zabudowy poszczególnych miejscowości i nie doprowadzanie do rozlewania się tej zabudowy na grunty rolne przez dopuszczanie do równoległych podziałów w głąb wąskich działek budowlanych, graniczących z drogami publicznymi (**szczegóły str. 40 i 41**).

6. Ustala się harmonogram prac planistycznych na lata 2020 – 2023:

- kontynuowanie prac i uchwalenie planów, będących aktualnie w trakcie sporządzania,
- wznowienie procedury sporządzenia całościowej zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego,
- uchwalenie nowego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w granicach obrębu Niekanin (przynajmniej w części północnej),
- zmiana planów zgodnie z wskazaniami zawartymi w pkt. 3,
- opcjonalnie zmiana planów zgodnie ze wskazaniami zawartymi w pkt. 4,
- realizacja innych miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, wynikających z bieżących potrzeb Gminy.

10. Rekomendacje działań.

Na podstawie wniosków z przeprowadzonych analiz, stwierdza się:

1. Nieaktualność studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy i zaleca się wznowienie prac nad jego całościową aktualizacją.
2. Całkowitą nieaktualność Zmiany miejscowego ogólnego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Kołobrzeg, przyjętego Uchwałą Nr XXXIV/189/97 Rady Gminy Kołobrzeg z dnia 1997/12/30 i konieczność jego sukcesywnej zmiany.
3. Częściową nieaktualność wskazanych w niniejszym opracowaniu obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego i konieczność ich aktualizacji, zgodnie z harmonogramem prac planistycznych na lata 2020 – 2023, zawartym w niniejszym dokumencie dopuszczając jednocześnie korekty tego harmonogramu.