

Projekt

z dnia 5 września 2014 r.

Zatwierdzony przez

**UCHWAŁA NR DRUKU 317
RADY GMINY KOŁOBRZEG**

z dnia 5 września 2014 r.

**w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy
Kołobrzeg w części obrębu Dźwirzyno**

Na podstawie art.14 ust.1 i ust.2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2012 r. poz. 647 ze zm.) Rada Gminy Kołobrzeg uchwala, co następuje:

§ 1. Przystępuje się do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Kołobrzeg, w części obrębu Dźwirzyno.

§ 2. Granice obszaru objętego projektem planu miejscowego określone zostały na załącznikach graficznych do niniejszej uchwały i obejmują tereny funkcjonalne A8aUT, A34UT.

§ 3. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Kołobrzeg.

§ 4. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Przewodniczący Rady Gminy
Kołobrzeg

mgr Julian Nowicki

Uzasadnienie

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miejscowości Dźwirzyno został przyjęty Uchwałą Nr IX/53/2007 Rady Gminy Kołobrzeg z dnia 31 maja 2007r. Od tego czasu przez 7 lat wiele się zmieniło szczególnie w zakresie standardów pobytu i wypoczynku turystów. Część zapisów planu w tym zakresie nie spełnia wymogów właścicieli terenów.

1) Właściciel gruntu opisanego na rysunku planu symbolem A8aUT wystąpił z wnioskiem o dokonanie zmiany ustaleń odnoszących się do jego działki w obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego Dźwirzyna. Zapisy planu odnoszące się do tego terenu bazowały na stanie istniejącym z dopuszczeniem niewielkiej rozbudowy.

Zły stan techniczny budynków zrealizowanych w latach 70-tych XXw. oraz całkowicie inne wymogi turystów zmuszają Właściciela do ich wyburzenia oraz budowy nowych, o współczesnym standardzie (2 budynki zostały wyburzone). Ze względu na słabą nośność gruntów, wysokie koszty fundamentowania oraz ekspozycję działki konieczne jest wprowadzenie zabudowy wysokiej.

Analiza wykonanych wierceń geotechnicznych oraz ocena konstrukcyjna możliwości posadowienia stwierdzają, że najwłaściwszą i najbezpieczniejszą formą fundamentowania są pale. W związku z tym należy odrzucić zwiększenie powierzchni zabudowy na rzecz zwiększenia wysokości co nie jest dopuszczone planem. Poza tym konieczna jest zmiana szczegółów zapisów planu i dostosowanie ich do obowiązujących regulacji prawnych.

Tak więc zmiana planu polega przede wszystkim na zmianie wysokości zabudowy, aktualizacji funkcji - usługi turystyczne (hotelowo-apartamentowe), regulacji linii zabudowy.

2) Właściciel działki nr 46 chce nadbudować istniejące budynki hotelowe o 2 kondygnacje do wysokości około 20 m. Uzasadnione jest to dużą powierzchnią działki oraz bogatym zapleczem gastronomiczno-zabiegowym.

Planowane zakresy zmian planu są zgodne ze studium.