

**UCHWAŁA NR X/88/2019
RADY GMINY KOŁOBRZEG**

z dnia 27 września 2019 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
Gminy Kołobrzeg w części obrębu Dźwirzyno**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz. U. z 2018 r. poz.1945, z 2019 r. poz. 60, 235, 730, 1009) i art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2019 r. poz. 506, 1309, 1571) Rada Gminy Kołobrzeg uchwała, co następuje:

**DZIAŁ I.
USTALENIA WSTĘPNE.**

§ 1. 1. Zgodnie z Uchwałą Nr XXXIV/314/2018 Rady Gminy Kołobrzeg z dnia 27 marca 2018 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Kołobrzeg w części obrębu Dźwirzyno, a także po stwierdzeniu, iż ustalenia niniejszej uchwały nie naruszają ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kołobrzeg, przyjętego uchwałą Nr XXXIII/296/2018 Rady Gminy Kołobrzeg z dnia 16 lutego 2018 r., uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Kołobrzeg w części obrębu Dźwirzyno, zwany dalej „planem”.

2. Granice planu obejmują 3 odrębne tereny o łącznej powierzchni około 0,79 ha, które zostały przedstawione na załącznikach graficznych nr 1A, 1B i 1C.

3. Integralnymi częściami uchwały są:

- 1) załączniki graficzne w skali 1:1000, zwane dalej „rysunkiem planu” składające się z:
 - a) załącznika nr 1A - rysunek miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmujący teren działki nr 199/6 w obrębie geodezyjnym Dźwirzyno,
 - b) załącznika nr 1B - rysunek miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmujący teren działek nr 74/8 i 74/14 w obrębie geodezyjnym Dźwirzyno,
 - c) załącznika nr 1C - rysunek miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmujący teren działki nr 396 w obrębie geodezyjnym Dźwirzyno,
- 2) załącznik nr 2 - wyrys ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kołobrzeg dla terenów objętych planem,
- 3) załącznik nr 3 - rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu;
- 4) załącznik nr 4 - rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach finansowania.

§ 2. Ustala się następujące zasady konstrukcji planu:

1. Część tekstowa uchwały składa się z następujących jednostek redakcyjnych:

- 1) Dział I – Ustalenia wstępne.
- 2) Dział II – Ustalenia ogólne.
- 3) Dział III – Ustalenia szczegółowe.
- 4) Dział IV – Ustalenia końcowe.

2. Przepisy ogólne obowiązują we wszystkich przypadkach, w których inaczej nie stanowią przepisy szczegółowe dla poszczególnych terenów elementarnych.

§ 3. 1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granica terenu objętego planem,
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub o różnych zasadach zagospodarowania,

- 3) oznaczenia identyfikacyjne oraz przeznaczenie terenów,
- 4) linie zabudowy nieprzekraczalne,
- 5) istniejące drzewa do zachowania.

2. Pozostałe oznaczenia na rysunku planu stanowią informacje i nie są ustaleniami planu.

§ 4. 1. Ilekroć w niniejszej uchwale jest użyte pojęcie lub określenie:

- 1) **domek turystyczny** – należy przez to rozumieć budynek zakwaterowania turystycznego,
- 2) **linia zabudowy nieprzekraczalna** – należy przez to rozumieć linię ograniczającą obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków, linie zabudowy określone w planie nie dotyczą:
 - okapów i gzymsów wysuniętych nie więcej niż 0,7 m,
 - przedsionków, balkonów wysuniętych nie więcej niż 1,5 m,
 - tarasów, schodów zewnętrznych, ramp i podjazdów wysuniętych nie więcej niż 2,5 m,
 - budynków stacji transformatorowych, dla których linię zabudowy nieprzekraczalną ustala się na granicy działki z pasem drogowym,
 - budynków istniejących w zakresie ich przebudowy; natomiast rozbudowa i nadbudowa tych budynków zgodnie z liniami zabudowy określonymi na rysunku planu.
- 3) **powierzchnia biologicznie czynna** – należy przez to rozumieć część terenu działki z nawierzchnią ziemną urządzonej w sposób zapewniający naturalną roślinność, a także 50% powierzchni tarasów i stropodachów z taką nawierzchnią, o powierzchni nie mniejszej niż 10,0 m², oraz wodę powierzchniową na tym terenie.
- 4) **powierzchnia zabudowy** – należy przez to rozumieć powierzchnię działki budowlanej zajęta przez wszystkie budynki zlokalizowane na jej powierzchni. Powierzchnia zabudowy jest wyznaczona przez rzut pionowy zewnętrznych krawędzi budynku w stanie wykończonym (pierwszej kondygnacji nadziemnej lub podziemnej w przypadku, gdy jej obrys występuje poza obrys pierwszej kondygnacji nadziemnej) na powierzchnię terenu. Nie wlicza się do powierzchni zabudowy: powierzchni obiektów budowlanych ani ich części nie wystających ponad powierzchnię terenu, powierzchni utwardzonych, powierzchni elementów drugorzędnych (np. schodów zewnętrznych, ramp zewnętrznych, balkonów, daszków, markiz, występów dachowych, oświetlenia zewnętrznego).
- 5) **przepisy odrębne** - należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi.
- 6) **przeznaczenie podstawowe** – należy przez to rozumieć przeznaczenie terenu o udziale powyżej 50% łącznej powierzchni zabudowy budynków usytuowanych na działce budowlanej; w przypadku realizacji przeznaczenia podstawowego i uzupełniającego w jednym budynku powierzchnia użytkowa o przeznaczeniu uzupełniającym nie może stanowić więcej niż 49% całkowitej powierzchni użytkowej budynku, o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej.
- 7) **przeznaczenie uzupełniające** – należy przez to rozumieć inne zagospodarowanie terenu poza zagospodarowaniem podstawowym określone dla terenu elementarnego, które stanowi uzupełnienie lub wzbogacenie przeznaczenia podstawowego.
- 8) **symetria dachu** - należy przez to rozumieć symetrię kąta nachylenia połaci dachowych względem pionowej płaszczyzny przechodzącej przez kalenicę dachu.
- 9) **teren elementarny** – należy przez to rozumieć wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi teren, któremu zostało przypisane przeznaczenie.

2. Pojęcia i określenia użyte w uchwale, a nie zdefiniowane w niniejszym paragrafie należy rozumieć zgodnie z obowiązującymi przepisami.

3. Wszelkie niezbędne do prawidłowego funkcjonowania miejscowości i gminy obiekty i urządzenia, a w szczególności: sieci infrastruktury technicznej, sieci i obiekty infrastruktury związanej z obronnością państwa i ochroną przeciwpowodziową, zieleń urządzonej, obiekty małej architektury, dojazdy można realizować na obszarze całego planu w sposób niekolidujący z innymi ustaleniami planu i przepisami odrębnymi oraz jeżeli pozostałe ustalenia planu nie stanowią inaczej.

DZIAŁ II.
USTALENIA OGÓLNE.
Rozdział 1.
Przeznaczenie terenów.

§ 6. Ustala się przeznaczenie terenów objętych planem zgodnie z poniższymi oznaczeniami literowymi:

- 1) UT – teren zabudowy usług turystyki,
- 2) UH,UG – teren zabudowy usług handlu i gastronomii.

Rozdział 2.

Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu.

§ 7. 1. Ustala się następujące ogólne zasady kształtowania zabudowy:

- 1) lokalizowanie nowej zabudowy zgodnie z liniami zabudowy oznaczonymi na rysunku planu,
- 2) zabudowa wynikająca z przeznaczenia uzupełniającego nie może być realizowana wcześniej niż zabudowa wynikająca z przeznaczenia podstawowego,
- 3) dopuszcza się budowę wolno stojących altan i wiat o wysokości do 4 m, z dachem dwuspadowym lub wielospadowym, symetrycznym o kącie nachylenia połaci dachowych w przedziale 15° – 30°, o powierzchni zabudowy do 35 m², przy czym łączna liczba tych obiektów na działce nie może przekraczać dwóch na każde 500 m² powierzchni działki,
- 4) nie dopuszcza się realizacji wolno stojących budynków garaży,
- 5) nie dopuszcza się realizacji blaszanych budynków gospodarczych,
- 6) maksymalna wysokość obiektów budowlanych z zakresu infrastruktury technicznej nie większa niż 25,0 m,
- 7) tynki zewnętrzne należy stosować w kolorach pastelowych o niskim lub średnim nasyceniu barw lub w kolorze białym, wyklucza się okładziny typu „siding”, dopuszcza się zastosowanie na elewacji cegły klinkierowej, naturalnych okładzin ceramicznych, drewna oraz kamienia,

2. Szczegółowe zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania poszczególnych terenów elementarnych określono w ustaleniach szczegółowych.

3. Istniejące przeznaczenie lub sposób zagospodarowania uznane się za zgodny z planem:

- 1) istniejące zainwestowanie, dla których istnieje ostateczna decyzja o pozwoleniu na budowę lub decyzja o pozwoleniu na użytkowanie lub zgłoszenie budowy, w stosunku do której nie został wniesiony sprzeciw; dopuszcza się remonty i przebudowy tych obiektów z zachowaniem warunków określonych w niniejszej uchwale;
- 2) w przypadku odbudowy, rozbudowy, nadbudowy, zmiany sposobu użytkowania nowe elementy zabudowy oraz zagospodarowania terenu należy dostosować do wskaźników i gabarytów zabudowy ustalonych dla danego terenu elementarnego w planie.

Rozdział 3.

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu. Zasady kształtowania krajobrazu.

§ 8. 1. Obszar planu nie znajduje się w obrębie obszarów objętych prawnymi formami ochrony przyrody.

2. Ustala się:

- 1) kształtowanie terenów biologicznie czynnych z wykorzystaniem istniejących zadrzewień i zakrzewień,
- 2) wprowadzenie nowych zadrzewień i zakrzewień zgodnych z miejscowymi warunkami siedliskowymi w formie grup drzew i krzewów,
- 3) na terenach zabudowy usług turystyki maksymalne ograniczenie stosowania szczelnych, nieprzepuszczalnych nawierzchni dla utwardzenia dojazdów do poszczególnych budynków oraz miejsc postojowych dla samochodów,
- 4) zebranie wierzchniej warstwy gruntu w celu jej ponownego wykorzystania dla celów pielęgnacyjno-porządkowych po zakończeniu robót budowlanych.

3. Dla przedsięwzięć lokalizowanych na terenie planu ustala się:

- 1) zakres uciążliwości obiektów i prowadzonej działalności nie może powodować przekroczenia standardów jakości środowiska na terenach sąsiednich,
- 2) zakaz lokalizacji inwestycji:
 - a) mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) mogących prowadzić do przekroczenia dopuszczalnych wielkości oddziaływania na środowisko przez wytwarzanie hałasu, wibracji, pól elektromagnetycznych, zanieczyszczania powietrza, wody i gleby lub mogącej w znaczący sposób wpłynąć na jakość i zasoby wód leczniczych i solanek.

Rozdział 4.

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

§ 9. Na obszarze planu nie występują obiekty ani obszary, które są lub powinny być objęte ochroną konserwatorską.

Rozdział 5.

Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.

§ 10. Na obszarze planu nie wyznacza się ogólnodostępnych przestrzeni publicznych.

Rozdział 6.

Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów.

§ 11. 1. Obszar planu znajduje się w pasie ochronnym pasa nadbrzeżnego brzegu morskiego – obowiązują przepisy odrębne.

2. Obszar planu znajduje się w granicach obszaru i terenu górniczego „Kołobrzeg II” dla złoża wody leczniczej – obowiązują przepisy odrębne.

3. Teren elementarny oznaczony symbolem UH,UG (działka nr 396) znajduje się w odległości mniejszej niż 50 m od stopy wału przeciwpowodziowego kanału i jeziora Resko – obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu określone w przepisach odrębnych.

Rozdział 7.

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym.

§ 12. 1. Na obszarze planu nie wyznacza się granic terenów wymagających przeprowadzenia procedury scalania i podziału nieruchomości w rozumieniu ustawy o gospodarce nieruchomościami.

2. Ograniczenia wielkości wydzielonych działek nie dotyczą wydziełów dokonywanych w celu lokalizacji obiektów lub urządzeń infrastruktury technicznej, poszerzenia przyległej drogi oraz wydziełów dokonywanych w celach określonych przepisami odrębnymi.

Rozdział 8.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji.

§ 15. 1. Ustala się obsługę komunikacyjną terenów objętych planem z istniejących ciągów komunikacyjnych zlokalizowanych poza granicami planu, na zasadach określonych w ustaleniach szczegółowych.

2. Minimalna ilość miejsc do parkowania i sposób ich realizacji zostały określone w ustaleniach szczegółowych.

Rozdział 9.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej.

§ 16. 1. Dopuszcza się likwidację, przebudowę, budowę, rozbudowę i modernizację infrastruktury technicznej oraz wprowadzenie rozwiązań zamiennych, pod warunkiem, że wprowadzone zmiany nie spowodują pogorszenia działania istniejącej i projektowanej sieci oraz zapewnią właściwą, zgodną z ustaleniami planu obsługę terenów i funkcji ustalonych w planie.

2. Dopuszcza się lokalizację urządzeń oraz sieci infrastruktury technicznej na terenach elementarnych, o ile określone w ustaleniach szczegółowych przeznaczenie terenu oraz możliwości jego zabudowy, zostaną zachowane.

3. Od sieci i urządzeń infrastruktury technicznej należy zachować odległości zgodne z przepisami odrębnymi lub je przebudować.

4. Na obszarze planu obowiązuje zakaz lokalizacji nowych, napowietrznych sieci infrastruktury technicznej.

5. Ustalenia zasad zaopatrzenia w wodę:

- 1) przyłączenie zabudowy do istniejących i projektowanych sieci wodociągowych przy zachowaniu parametrów niezbędnych do prawidłowej i bezawaryjnej ich obsługi,
- 2) sieci wodociągowe nakazuje się prowadzić przewodami o średnicy nie mniejszej niż DN 80 mm (nie dotyczy przyłączy),
- 3) dopuszcza się wykonanie studni dla celów obrony cywilnej lub ze względów technologicznych jako dodatkowe awaryjne źródło zaopatrzenia,
- 4) nakazuje się zapewnienie awaryjnego i przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę, zgodnie z przepisami odrębnymi.

6. Ustalenia zasad odprowadzenia ścieków bytowych:

- 1) ścieki bytowe nakazuje się odprowadzić poprzez istniejącą i projektowaną sieć kanalizacyjną,
- 2) ustala się realizację projektowanych przewodów tłocznych o średnicy nie mniejszej niż DN 63 mm i grawitacyjnych o średnicy nie mniejszej niż DN 150 mm (nie dotyczy przyłączy),
- 3) zakazuje się wykonywania lokalnych lub tymczasowych odbiorników ścieków bytowych,
- 4) obowiązuje rozdzielczy system odprowadzania ścieków bytowych i wód opadowych.

7. Ustalenia zasad odprowadzenia wód opadowych i roztopowych:

- 1) dopuszcza się dwa systemy odprowadzenia wód deszczowych:
 - a) na terenach zagospodarowanych w sposób nie powodujący zanieczyszczenia wód - na własny grunt zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) na terenach zagospodarowanych w sposób mogących zanieczyścić wody - po ich uprzednim podczyszczeniu, do kanalizacji deszczowej lub w grunt poprzez studnie chłonne lub za pomocą innych rozwiązań zamiennych, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 2) ilość wód odprowadzana do gruntu nie może przekraczać jego chłonności; w przypadku wystąpienia nadmiaru wód należy je odprowadzić do kanalizacji deszczowej lub zastosować inne rozwiązania zastępcze służące odprowadzeniu lub zatrzymaniu wód opadowych,
- 3) dopuszcza się rozwiązania techniczne służące zatrzymaniu wód opadowych oraz regulacji ich zrzutu do odbiorników,
- 4) dopuszcza się wykorzystanie wód opadowych nie wymagających oczyszczania do gromadzenia i użycia do celów gospodarczych,
- 5) sieci kanalizacji deszczowej nakazuje się prowadzić o średnicach nie mniejszych niż DN 100 mm.

8. Ustalenia zasad zaopatrzenia w energię elektryczną:

- 1) zasilanie w energię elektryczną ustala się z istniejącej i projektowanej sieci niskiego napięcia oraz ze źródeł energii odnawialnej (z wyłączeniem siłowni wiatrowych) zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 2) dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowych 15/ 0,4kV,
- 3) dopuszcza się realizację sieci elektroenergetycznej średniego i niskiego napięcia, linie elektroenergetyczne należy realizować jako kablowe, podziemne.

9. Ustalenia zasad zaopatrzenia w gaz:

- 1) zaopatrzenie w gaz do celów bytowych, socjalno-gospodarczych lub grzewczych z istniejącej i projektowanej sieci gazowej niskiego i średniego ciśnienia,
- 2) dopuszcza się sieci gazowe niskiego i średniego ciśnienia o średnicach nie mniejszych niż DN 32 mm.

10. Ustalenia zasad zaopatrzenia w ciepło:

- 1) zaopatrzenie w ciepło w oparciu o indywidualne źródła ciepła,
- 2) zakaz stosowania źródeł ciepła wykorzystujących paliwa powodujące ponadnormatywne zanieczyszczenia powietrza,
- 3) dopuszcza się realizację systemów grzewczych wykorzystujących źródła odnawialne zgodnie z przepisami odrębnymi.

11. Ustalenia zasad dostępności telekomunikacyjnej:

- 1) podłączenie do istniejących lub projektowanych sieci branżowej infrastruktury technicznej przy zachowaniu parametrów niezbędnych do prawidłowej i bezawaryjnej ich obsługi,
- 2) dopuszcza się lokalizowanie inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej zgodnie z przepisami odrębnym,
- 3) zakaz prowadzenia napowietrznych sieci telekomunikacyjnych.

12. Ustalenia zasad gromadzenia i unieszkodliwiania odpadów:

- 1) zakazuje się składowania odpadów, prowadzenia odzysku lub unieszkodliwiania odpadów;
- 2) nakazuje się:
 - a) wywóz odpadów zgodnie z gminną gospodarką odpadami,
 - b) zbieranie odpadów komunalnych i niebezpiecznych w sposób selektywny,
 - c) tymczasowe składowanie odpadów, przed ich wywozem na składowisko odpadów komunalnych, w miejscu ich powstania,
 - d) zbieranie odpadów zanieczyszczonych substancjami ropopochodnymi w miejscu ich powstania, w szczelnych, specjalnie oznakowanych pojemnikach ustawionych na szczelnej nawierzchni.

13. Ustalenia inne – tereny planu objęte są koncesją na poszukiwanie i rozpoznawanie złóż ropy naftowej i gazu ziemnego oraz wydobywanie ropy naftowej i gazu ziemnego ze złóża w obszarze „Trzebiatów” – koncesja nr 60/2009/Ł z dnia 05.06.2017 r. ważna do dnia 05.06.2047 r.

Rozdział 10.

Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

§ 17. 1. Do czasu realizacji ustaleń niniejszego planu dopuszcza się utrzymanie dotychczasowego sposobu użytkowania terenu.

2. Na obszarze planu ustala się zakaz lokalizowania tymczasowych obiektów budowlanych za wyjątkiem obiektów związanych z procesem budowlanym oraz obiektów niezbędnych do urządzania miejsc rekreacyjnych.

DZIAŁ III.

USTALENIA SZCZEGÓŁOWE.

§ 18. Dla terenu elementarnego oznaczonego na rysunku planu symbolem 1.UT o powierzchni ok.0,45 ha ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) przeznaczenie podstawowe: teren zabudowy usług turystycznych: pensjonaty, ośrodki wypoczynkowe, domki turystyczne,
 - b) przeznaczenie uzupełniające: usługi towarzyszące (gastronomia, handel o łącznej powierzchni sprzedaży nie większej niż 100 m², urządzenia sportu i rekreacji oraz inne usługi związane z obsługą turystów), mieszkanie dla właściciela, obiekty zaplecza obsługi;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy uznanej za zgodniej z planem na zasadach określonych w §7 ust. 3 niniejszej uchwały lub przebudowę istniejącej zabudowy z dostosowaniem do wskaźników i parametrów ustalonych w niniejszym planie,
 - b) minimum 50% łącznej powierzchni zabudowy o przeznaczeniu podstawowym należy przeznaczyć pod domki turystyczne,

- c) w zagospodarowaniu terenu należy przewidzieć teren rekreacji,
 - d) istniejące drzewa wskazane na rysunku planu do zachowania; dopuszcza się wycinkę wyłącznie ze względów sanitarnych;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
- a) linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu: nieprzekraczalna w odległości 7,5 m od granicy planu z ul. Piastowską,
 - b) wskaźnik intensywności zabudowy:
 - nie mniejszy niż 0,2,
 - nie większy niż 1,1, w tym dla kondygnacji nadziemnych nie większy niż 0,9,
 - c) powierzchnia zabudowy nie większa niż 35% powierzchni działki,
 - d) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 40% powierzchni działki,
 - e) wysokość:
 - budynek pensjonatu i budynek ośrodka wypoczynkowego - nie większa niż 12,0 m, do 3 kondygnacji nadziemnych (druga lub trzecia kondygnacja jako poddasze użytkowe), dopuszcza się podpiwniczenie budynków,
 - pozostałe budynki - nie większa niż 8,0 m, do 2 kondygnacji nadziemnych (w tym poddasze użytkowe); dopuszcza się podpiwniczenie budynków,
 - f) rodzaj dachu:
 - dach wielospadowy lub dwuspadowy, symetryczny, kąt nachylenia połaci dachowych nie mniejszy niż 30° i nie większy niż 50°; dopuszcza się stosowanie w dachach naczółków, lukarn i okien połaciowych, przy czym łączna szerokość lukarn nie większa niż 50% długości dachu;
 - pokrycie dachu - dachówką lub materiałem dachówkopodobnym w kolorze czerwieni ceglastej, szarym, grafitowym lub czarnym albo blachą dachową na rąbek stojący w kolorze szarym, grafitowym lub czarnym;
- 4) wymogi komunikacyjne:
- a) dojazd z ulicy Piastowskiej (poza granicami planu),
 - b) miejsca do parkowania samochodów należy realizować na powierzchni działki i/lub w garażu w ilości liczonej jako suma:
 - nie mniej niż 1 miejsce postojowe na 1 domek turystyczny,
 - nie mniej niż 1 miejsce postojowe na 2 pokoje w budynku pensjonatu lub budynku ośrodka wypoczynkowego,
 - nie mniej niż 2 miejsca postojowe na 1 mieszkanie,
 - nie mniej niż 1 miejsce postojowe na każde 20 m² powierzchni sprzedaży,
 - nie mniej niż 1 miejsce postojowe przeznaczone do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową,
 - c) miejsca do parkowania samochodów na powierzchni działki należy realizować o nawierzchni przepuszczalnej;
- 5) zasady podziału nieruchomości: zachowuje się istniejący podział działki, z uwzględnieniem z §12 ust.2 niniejszej uchwały;
- 6) w zakresie infrastruktury - zgodnie z §16 niniejszej uchwały;
- 7) w zakresie ochrony przed hałasem dla terenu elementarnego przyjmuje się dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych;
- 8) stawkę służącą naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 30%.

§ 19. Dla terenu elementarnego oznaczonego na rysunku planu symbolem 2.UT o powierzchni ok.0,33 ha ustala się:

1) przeznaczenie terenu:

a) przeznaczenie podstawowe: teren zabudowy usług turystycznych: pensjonaty, ośrodek wypoczynkowy składający się z budynku wielofunkcyjnego i domków turystycznych oraz zaplecza rekreacyjnego, w budynku wielofunkcyjnym dopuszcza się funkcje zakwaterowania turystycznego, usługi gastronomii, rekreacji, odnowy biologicznej, obsługi ośrodka;

b) przeznaczenie uzupełniające: urządzenia rekreacji;

2) zasady zagospodarowania terenu: należy wprowadzić pas zieleni średniej i wysokiej wzdłuż pasa drogowego ulicy Piastowskiej;

3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

a) linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu: nieprzekraczalna w odległości 7,0 m od granicy planu z ul. Piastowską oraz w odległości 5,0 m od granicy planu z Aleją Południową,

b) wskaźnik intensywności zabudowy:

- nie mniejszy niż 0,2,

- nie większy niż 1,0, w tym dla kondygnacji nadziemnych nie większy niż 0,75,

c) powierzchnia zabudowy nie większa niż 30% powierzchni działki,

d) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 40% powierzchni działki,

e) wysokość:

- budynek pensjonatu i budynek wielofunkcyjny w ośrodku wypoczynkowym - nie większa niż 12,0 m, do 3 kondygnacji nadziemnych (druga lub trzecia kondygnacja jako poddasze użytkowe); dopuszcza się podpiwniczenie budynków,

- domki turystyczne nie większa niż 8,0 m, do 2 kondygnacji nadziemnych (w tym poddasze użytkowe); dopuszcza się podpiwniczenie budynków,

f) rodzaj dachu:

- budynek pensjonatu i budynek wielofunkcyjny w ośrodku wypoczynkowym: dach wielospadowy lub dwuspadowy, symetryczny, kąt nachylenia połaci dachowych nie mniejszy niż 30° i nie większy niż 50°; dopuszcza się stosowanie w dachach naczółków, lukarn i okien połaciowych, przy czym łączna szerokość lukarn nie większa niż 50% długości dachu,

- domków turystycznych: dach dwuspadowy, symetryczny, kąt nachylenia połaci dachowych nie mniejszy niż 30° i nie większy niż 50°; dopuszcza się stosowanie w dachach lukarn i okien połaciowych, przy czym łączna szerokość lukarn nie większa niż 50% długości dachu,

- pokrycie dachu - dachówką lub materiałem dachówkopodobnym w kolorze czerwieni ceglastej, szarym, grafitowym lub czarnym albo blachą dachową na rąbek stojący w kolorze szarym, grafitowym lub czarnym;

4) wymogi komunikacyjne:

a) dojazd z Alei Południowej (poza granicami planu), dopuszcza się lokalizację zjazdu na teren działki nr 74/14 z ulicy Piastowskiej,

b) miejsca do parkowania samochodów należy realizować na powierzchni działki i/lub w garażu w ilości liczonej jako suma:

- nie mniej niż 1 miejsce postojowe na 1 domek turystyczny,

- nie mniej niż 1 miejsce postojowe na 2 pokoje w budynku pensjonatu lub budynku ośrodka wypoczynkowego,

- nie mniej niż 1 miejsce postojowe przeznaczone do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową,

c) miejsca do parkowania samochodów na powierzchni działki należy realizować o nawierzchni przepuszczalnej;

- 5) zasady podziału nieruchomości: powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniejsza niż 1000 m², z uwzględnieniem z §12 ust.2 niniejszej uchwały;
- 6) w zakresie infrastruktury - zgodnie z §16 niniejszej uchwały;
- 7) w zakresie ochrony przed hałasem dla terenu elementarnego przyjmuje się dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych;
- 8) stawkę służącą naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 30%.

§ 20. Dla terenu elementarnego oznaczonego na rysunku planu symbolem UH,UG o powierzchni ok.0,01 ha ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) przeznaczenie podstawowe: teren zabudowy usług handlu i gastronomii,
 - b) przeznaczenie uzupełniające: mieszkania właścicieli powyżej parteru; powierzchnia użytkowa o przeznaczenia uzupełniającym może stanowić więcej niż 49% całkowitej powierzchni użytkowej budynku.
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) budynek w zabudowie szeregowej,
 - b) dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy uznanej za zgodniej z planem na zasadach określonych w §7 ust. 3 niniejszej uchwały lub przebudowę istniejącej zabudowy z dostosowaniem do wskaźników i parametrów ustalonych w niniejszym planie;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - a) linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) wskaźnik intensywności zabudowy:
 - nie mniejszy niż 1,6,
 - nie większy niż 3,3, w tym dla kondygnacji nadziemnych nie większy niż 2,4,
 - c) powierzchnia zabudowy nie większa niż 80% powierzchni działki,
 - d) powierzchnia biologicznie czynna – minimalna 0% powierzchni działki,
 - e) wysokość kalenicy budynku od strony ulicy Wyzwolenia na przedłużeniu linii kalenicy budynków sąsiednich z tolerancją +0,50 m, przy równoczesnym zachowaniu wysokości kalenicy budynku od strony ulicy Wyzwolenia nie większej niż 8,5 m, dopuszcza się podpiwniczenie budynku,
 - f) rodzaj dachu:
 - główna bryła budynku – dach dwuspadowy, kąt nachylenia połaci dachowych nie mniejszy niż 40° i nie większy niż 50°;
 - facjaty, lukarny – dach dwuspadowy, symetryczny, kąt nachylenia połaci dachowych nie mniejszy niż 30° i nie większy niż 50°;
 - pokrycie dachu: blachodachówką w kolorze czerwieni ceglastej lub brązowym,
- 4) wymogi komunikacyjne:
 - a) dojazd z drogi wewnętrznej, dz. nr 393 (poza granicami planu) połączonej z drogą publiczną, ulicą Żeglarską (dz. 368),
 - b) miejsca do parkowania samochodów – nie ustala się,
- 5) zasady podziału nieruchomości: zachowuje się istniejący podział działki, z uwzględnieniem z §12 ust.2 niniejszej uchwały;
- 6) teren elementarny znajduje się w odległości mniejszej niż 50 m od stopy wału przeciwpowodziowego kanału i jeziora Resko – obowiązują ustalenia §11 ust.3 niniejszej uchwały;
- 7) w zakresie infrastruktury - zgodnie z §16 niniejszej uchwały;

- 8) w zakresie ochrony przed hałasem dla terenu elementarnego przyjmuje się dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych,
- 9) stawkę służącą naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 30%.

**DZIAŁ IV.
USTALENIA KOŃCOWE.**

§ 21. W granicach planu traci moc uchwała Nr IX/53/2007 Rady Gminy Kołobrzeg z dnia 31 maja 2007 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Dźwirzyno, gmina Kołobrzeg (Dz. Urz. Woj. Zachodniopomorskiego Nr 81, poz. 1309).

§ 22. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Kołobrzeg.

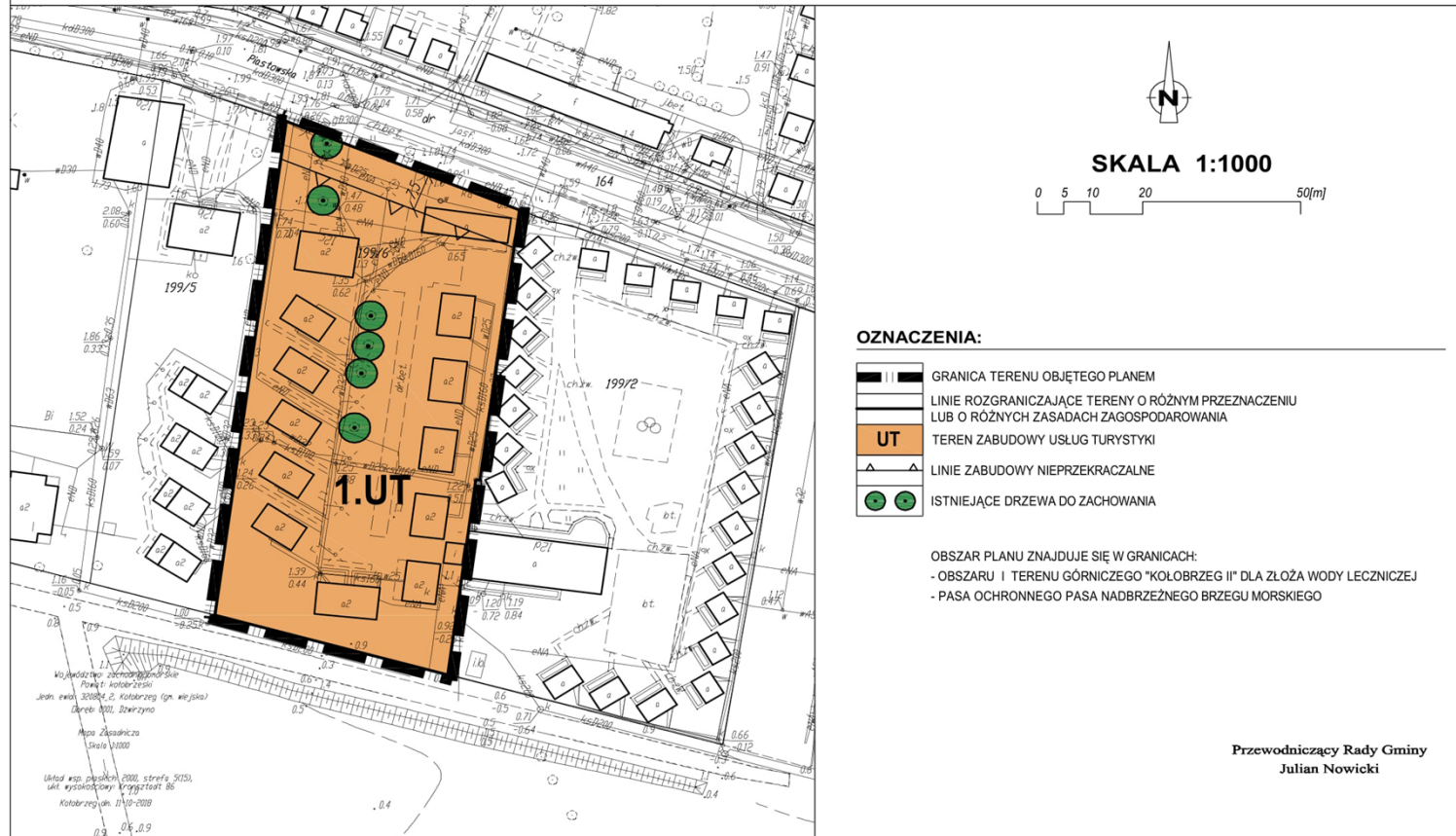
§ 23. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Zachodniopomorskiego.

Przewodniczący Rady Gminy

Julian Nowicki

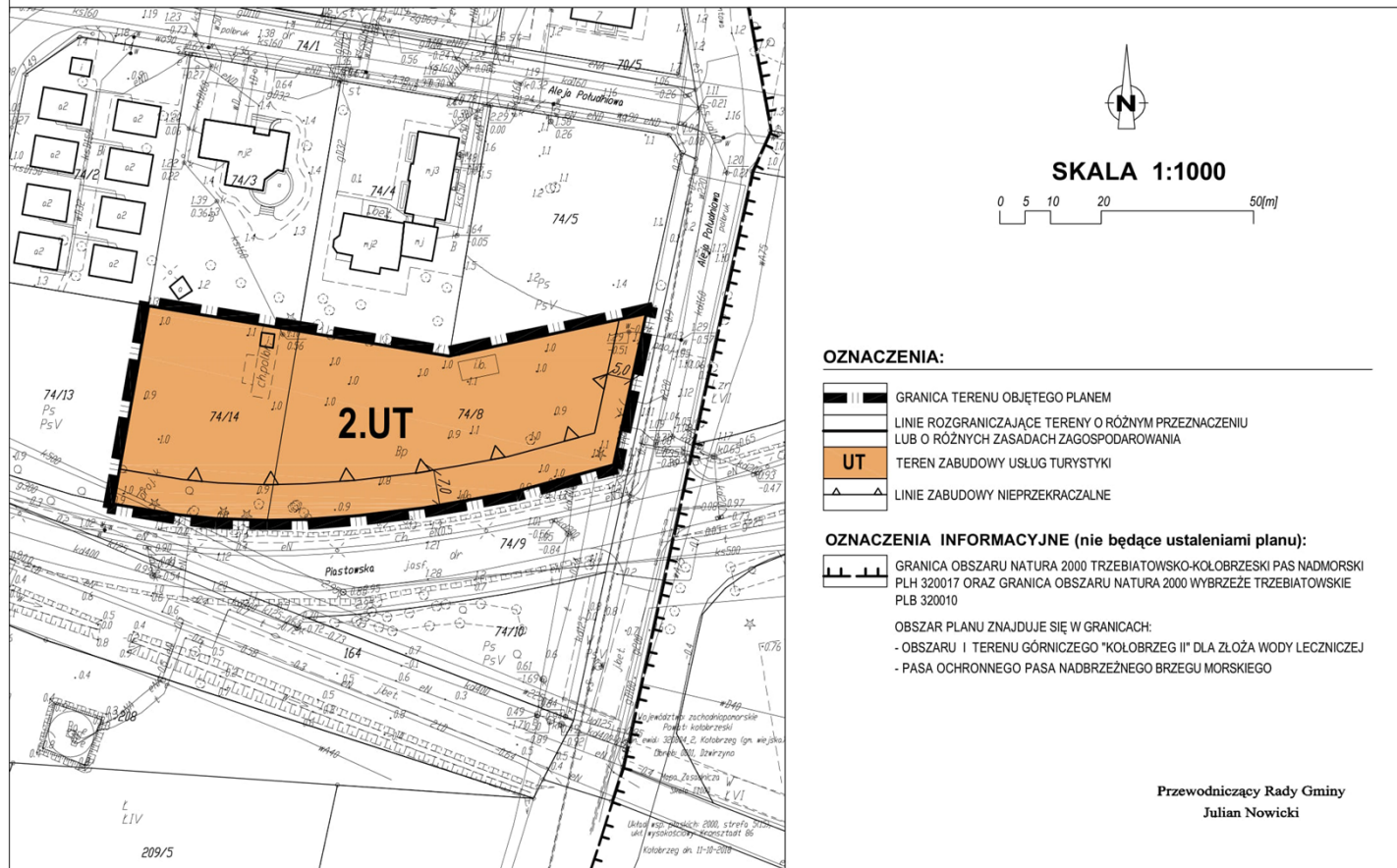
MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY KOŁOBRZEG W CZĘŚCI OBRĘBU DŹWIRZYNO

Załącznik nr 1A do Uchwały Nr X / 88 / 2019 Rady Gminy Kołobrzeg z dnia 27 września 2019 r.



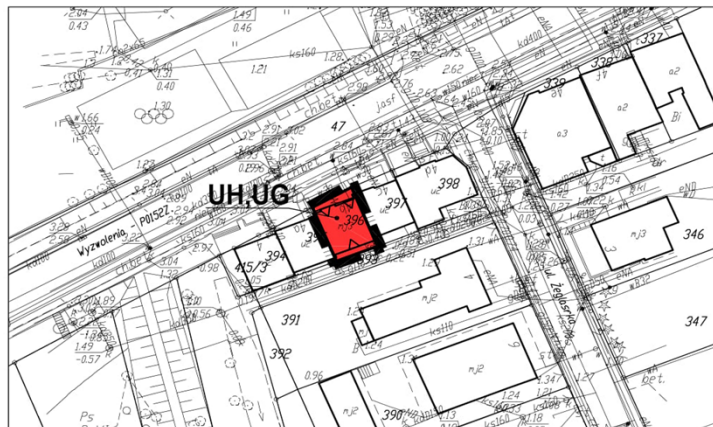
MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY KOŁOBRZEG W CZĘŚCI OBRĘBU DŹWIRZYNO

Załącznik nr 1B do Uchwały Nr X / 88 /2019 Rady Gminy Kołobrzeg z dnia 27 września 2019 r.



MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY KOŁOBRZEG W CZĘŚCI OBREBU DŹWIRZYNO

Załącznik nr 1C do Uchwały Nr X / 88 /2019 Rady Gminy Kołobrzeg z dnia 27 września 2019 r.



SKALA 1:1000



OZNACZENIA:

	GRANICA TERENU OBJĘTEGO PLANEM
	LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB O RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
	TEREN ZABUDOWY USŁUG HANDLU I GASTRONOMII
	LINIE ZABUDOWY NIEPRZEKRACZALNE

OBSZAR PLANU ZNAJDUJE SIĘ W GRANICACH:

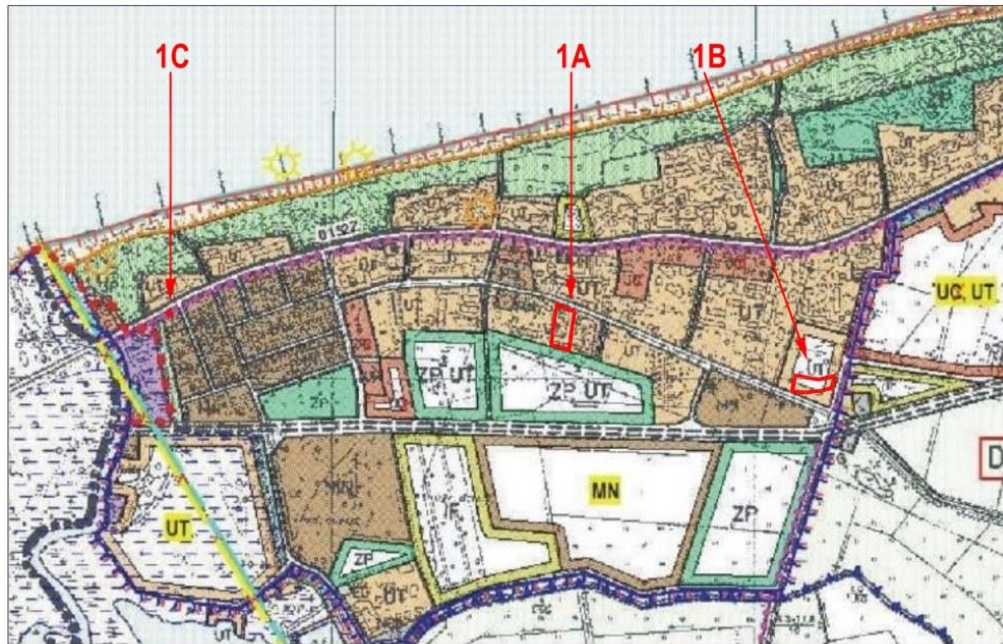
- OBSZARU I TERENU GÓRNICZEGO "KOŁOBRZEG II" DLA ZŁOŻA WODY LECZNICZEJ
- PASA OCHRONNEGO PASA NADBRZEŻNEGO BRZEGU MORSKIEGO

Województwo zachodniopomorskie
Powiat kołobrzegi
Jedn. ewid. 321004.2, Kołobrzeg (gm wiejska)
Dz. nr 001, Dźwirzyno
Mapa Zasadnicza
Skala 1:1000

Układ wsp. płaskich 2000, strefa 5015,
ukł. wysokościowy brzoziński 86
Kołobrzeg dn. 11-10-2018

Przewodniczący Rady Gminy
Julian Nowicki

WYRYS
ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY KOŁOBRZEG
(Uchwała nr XXXIII/296/2018 Rady Gminy Kołobrzeg z dnia 16 lutego 2018 r.)
SKALA 1:20 000



GRANICA TERENU OBJĘTEGO PLANEM

OZNACZENIA:

SYMBOL	OPIS
	GRANICE POWIATU
	GRANICE GMINY
	GRANICE MIEJSCOWOŚCI
	NIEPRZEKRACZALNE LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM SPOSOBIE UŻYTKOWANIA
	ORIENTACYJNE LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM SPOSOBIE UŻYTKOWANIA

• **GRANICE:**

- POWIATU
- GMINY
- MIEJSCOWOŚCI
- NIEPRZEKRACZALNE LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM SPOSOBIE UŻYTKOWANIA
- ORIENTACYJNE LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM SPOSOBIE UŻYTKOWANIA

UWARUNKOWANIA I KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO ZAGOSPODAROWANIE I UŻYTKOWANIE TERENÓW

SYMBOL	OPIS
W	WODY POWIERZCHNIOWE
LS	LASY I ZADRZEWIENIA
PE	TERENY EKSPLOATACJI ZŁOŻ KOPALNYCH
R	UŻYTKI ZIELONE
ZD	GRUNTY ORNE
ZC	OGRODY DZIAŁKOWE
ZP	CMENTARZE
MN	ZIELEŃ PARKOWA REKREACYJNA
MR	MIESZKAŁNICTWO I USŁUGI (INNA DZIAŁALNOŚĆ WEDŁUG USTALEŃ PLANÓW)
PP	WIELOFUNKCYJNE ZAINWESTOWANIE WIEJSKIE
UBK	ZORGANIZOWANA DZIAŁALNOŚĆ GOSPODARCZA NA WYODREBNIONYCH DZIAŁKACH
UK	CENTRUM USŁUG MIESZKAŃCÓW I TURYSTÓW (zmiana oznaczenia bez zmiany funkcji)
UK	USŁUGI KOMERCYJNE

• **FUNKCJE DOMINUJĄCE:**

- WODY POWIERZCHNIOWE
- LASY I ZADRZEWIENIA
- TERENY EKSPLOATACJI ZŁOŻ KOPALNYCH
- UŻYTKI ZIELONE
- GRUNTY ORNE
- OGRODY DZIAŁKOWE
- CMENTARZE
- ZIELEŃ PARKOWA | REKREACYJNA
- MIESZKAŁNICTWO I USŁUGI (INNA DZIAŁALNOŚĆ WEDŁUG USTALEŃ PLANÓW)
- WIELOFUNKCYJNE ZAINWESTOWANIE WIEJSKIE
- ZORGANIZOWANA DZIAŁALNOŚĆ GOSPODARCZA NA WYODREBNIONYCH DZIAŁKACH
- CENTRUM USŁUG MIESZKAŃCÓW I TURYSTÓW (zmiana oznaczenia bez zmiany funkcji)
- USŁUGI KOMERCYJNE

SYMBOL	OPIS
UP	USŁUGI PUBLICZNE
UT	USŁUGI TURYSTYKI
TP	POZOSTAŁE TERENY ZAINWESTOWANE

- USŁUGI PUBLICZNE
- USŁUGI TURYSTYKI
- POZOSTAŁE TERENY ZAINWESTOWANE

SYMBOL	OPIS
PP	TERENY DO ZORGANIZOWANEJ DZIAŁALNOŚCI INWESTYCYJNEJ
Zieleniwo	REJONY LOKALIZACJI ELEKTROWNI WIATROWYCH
LIF	FUNKCJA DO SPRECYZOWANIA W PLANIE

- **KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO**
- ZALECANY KIERUNEK ROZWOJU PRZESTRZENNEGO
- TERENY WYKLUCZONE SPÓD ZABUDOWY ZWIĄZANEJ Z POBYTEM LUDZI
- TERENY NIEZABUDOWANE DO REKULTYWACJI LUB PRZEKSZTAŁCEN
- TERENY DO ZORGANIZOWANEJ DZIAŁALNOŚCI INWESTYCYJNEJ
- STREFY OBSZAROWE, KTÓRE MOGĄ BYĆ PRZEZNACZONE POD ZABUDOWĘ
- REJONY LOKALIZACJI ELEKTROWNI WIATROWYCH
- MIEJSCOWOŚCI DLA KTÓRYCH KONIECZNE JEST SPORZĄDZENIE PLANÓW MIEJSCOWYCH
- FUNKCJA DO SPRECYZOWANIA W PLANIE

SYMBOL	OPIS
WZ	REJONOWE UJĘCIE WODY
WZ	POZOSTAŁE TERENY URZĄDZEN I OBIEKTÓW ZAOPATRZENIA W WODĘ
NO	REJONOWA OCZYSZCZALNIA ŚCIEKÓW

- **OBSZARY O OGRANICZONEJ ZABUDOWIE ZE WZGLĘDU NA:**
- POTENCJALNE TERENY ZALEWOWE - *zlikwidowano*
- WYSTĘPOWANIE DUŻYCH KOMPLEKSÓW UTWORÓW POCHODZENIA ORGANICZNEGO
- REJONY PRZEWAGI KOMPLEKSÓW GLEBOWYCH WYŻSZYCH KLAS
- UDDOKUMENTOWANE OBSZARY WYSTĘPOWANIA ZŁOŻ SUROWCOWYCH
- **INFRASTRUKTURA TECHNICZNA:**
- REJONOWE UJĘCIE WODY
- POZOSTAŁE TERENY URZĄDZEN I OBIEKTÓW ZAOPATRZENIA W WODĘ
- REJONOWA OCZYSZCZALNIA ŚCIEKÓW

ISTNIEJĄCY ADAPTOWANE	ISTNIEJĄCE DO LUBIKACJI	PROJEKTOWANE
NOp		
EE		EE
EG		EG
EC		
NU	NU	NU

- POZOSTAŁE TERENY URZĄDZEŃ I OBIEKTÓW OCZYSZCZANIA ŚCIEKÓW
- TERENY OBIEKTÓW I URZĄDZEŃ ELEKTROENERGETYKI
- TERENY OBIEKTÓW I URZĄDZEŃ GAZOWNICTWA
- TERENY OBIEKTÓW I URZĄDZEŃ CIEPŁOWNICTWA
- TERENY UNIESZKODLIWIANIA I SKŁADOWANIA NIECZYSTOŚCI STAŁYCH

ISTNIEJĄCY ADAPTOWANE	ISTNIEJĄCE DO LUBIKACJI	PROJEKTOWANE
111		
162		
0251Z	0252Z	
G 1Z		
.....

- **KOMUNIKACJA**
- LINIA KOLEJOWA
- DROGI KRAJOWE
- DROGI WOJEWÓDZKIE
- DROGI POWIATOWE
- DROGI GMINNE (GŁÓWNE)
- ROWEROWE, PIESZE I WODNE SZLAKI TURYSTYCZNE

OBSZARY I OBIEKTY CHRONIONE

ISTNIEJĄCY ADAPTOWANE	PROJEKTOWANE
○	⊕
	☎
	← ← ←

- **ŚRODOWISKO PRZYRODNICZE**
- GRANICE OBSZARU CHRONIONEGO KRAJOBRAZU „KOSZALISKI PAS NADMORSKI”
- GRANICE OBSZARU CHRONIONEGO KRAJOBRAZU „DOLINA PARSEŃY”
- POMNIKI PRZYRODY
- UŻYTKI EKOLOGICZNE
- KORYTARZE EKOLOGICZNE

ISTNIEJĄCY ADAPTOWANE	PROJEKTOWANE
☘	☘
	☼
	☼
	☼

155	

- **ŚRODOWISKO KULTUROWE**
- OBIEKTY I OBSZARY WPISANE DO REJESTRU ZABYTKÓW
- GRANICA STREFY „W I” PEŁNEJ OCHRONY STANOWISK ARCHEOLOGICZNYCH
- GRANICA STREFY „W II” CZĘŚCIOWEJ OCHRONY STANOWISK ARCHEOLOGICZNYCH
- GRANICA STREFY „W III” OGRANICZONEJ OCHRONY STANOWISK ARCHEOLOGICZNYCH
- GRANICE STREFY A – ŚCISLEJ OCHRONY KONSERWATORSKIEJ
- GRANICE STREFY B - POŚREDNIEJ OCHRONY KONSERWATORSKIEJ
- GRANICE STREFY K - OCHRONY KRAJOBRAZU ZABYTKOWEGO
- GRANICE STREFY E - OCHRONY EKSPOZYCJI
- NUMER STANOWISKA ARCHEOLOGICZNEGO

ISTNIEJĄCY ADAPTOWANE	PROJEKTOWANE
-----	-----
-----	-----
-----	-----
-----	-----
-----	-----
-----	-----
-----	-----
-----	-----
-----	-----
-----	-----
-----	-----
-----	-----
-----	-----

- **INNE OBSZARY I OBIEKTY CHRONIONE**
- GRANICA PASA TECHNICZNEGO PASA NADBRZEŻNEGO BRZEGU MORSKIEGO
- GRANICA PASA OCHRONNEGO PASA NADBRZEŻNEGO BRZEGU MORSKIEGO obejmująca obszar bezpośredniego zagrożenia powodzią
- GRANICE OBSZARU OCHRONNEGO UZDROWISKA „B-wschód” - zlikwidowano
- GRANICE OBSZARU OCHRONNEGO UZDROWISKA „C” - zlikwidowano
- GRANICA OBSZARU GÓRNICZEGO „KOŁOBRZEG II” UTWORZONEGO DLA ŻŁOŻA LECZNICZYCH WÓD MINERALNYCH
- GRANICA OBSZARU GÓRNICZEGO „MIROCICE” UTWORZONEGO DLA ŻŁOŻA ŻŁOŻA TORFU LECZNICZEGO
- GRANICA STREFY OCHRONY POŚREDNIEJ UJĘCIA WODY Bogudino - Roścęcino
- GRANICE GŁÓWNEGO ZBIORNIKA WÓD PODZIEMNYCH (ORIENTACYJNE - zlikwidowano)
- INNE GRANICE OCHRONNE (POSTULOWANE) - zlikwidowano

OZNACZENIA ZMIANY STUDIUM 2017 R.

-----	GRANICE OBSZARU OBJĘTEGO ZMIANĄ STUDIUM
UI-T	TEREN WIELOFUNKCYJNEGO ZESPOŁU HOTELOWO-REKREACYJNEGO ORAZ ZESPOŁÓW ZABUDOWY PENSJONATOWEJ I APARTAMENTOWEJ

Oznaczenia studium:

UC, UW, P	TERENY ROZMIESZCZENIA OBIEKTÓW HANDLOWYCH O POWIERZCHNI SPRZEDAŻY POWYŻEJ 2000 m ² , TERENY USŁUG WIELOFUNKCYJNYCH, TERENY ZABUDOWY PRODUKCYJNEJ, BAZ, MAGAZYNÓW I SKŁADÓW
MW	TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ WIELORODZINNEJ Z USŁUGAMI
ZI	TEREN ZIELENI IZOLACYJNEJ
●	ZJAZD PUBLICZNY
-----	GRANICA OBSZARU SPECJALNEJ OCHRONY PTAKÓW PLB320010 Wybrzeże Trzebiatowskie
-----	GRANICA OBSZARU SPECJALNEJ OCHRONY PTAKÓW PLB990003 Zatoka Pomorska
-----	GRANICA SPECJALNEGO OBSZARU OCHRONY SIEDLISK PLH320017 Trzebiatowsko - Kołobrzski Pas Nadmorski
-----	GRANICA SPECJALNEGO OBSZARU OCHRONY SIEDLISK PLH320007 Dorzecze Parsełły
-----	OBZAR BEZPOŚREDNIEGO ZAGROŻENIA POWODZIĄ wg wstępnych wyników studium zagrożenia powodzią RZGW Szczecin
-----	GRANICA PORTU DŻWIRZYNO
-----	GRANICA STREFY OCHRONY BEZPOŚREDNIEJ UJĘCIA WODY Bogudino - Roścęcino

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr X/88/2019
Rady Gminy Kołobrzeg
z dnia 27 września 2019 r.

**Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag
zgłoszonych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Kołobrzeg
w części obrębu Dźwirzyno**

Rada Gminy Kołobrzeg stwierdza co następuje:

1. Zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz. U. z 2018 r. poz. 1945, z 2019 r. poz. 60, 235, 730, 1009) rozstrzygnięcie o rozpatrzeniu uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Kołobrzeg w części obrębu Dźwirzyno jest załącznikiem Nr 3 do niniejszej uchwały.

2. W okresie wyłożenia do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Kołobrzeg w części obrębu Dźwirzyno wraz z prognozą oddziaływania na środowisko (w dniach od 23.07.2019 r. do 12.08.2019 r.) oraz po terminie wyłożenia do publicznego wglądu, do dnia 03.09.2019 r., do ustaleń projektu planu nie wniesiono uwag, o których mowa w art. 18 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

3. Wójt Gminy Kołobrzeg i Rada Gminy Kołobrzeg nie rozstrzygali o uwagach, gdyż w przewidzianym terminie uwagi nie wpłynęły.

Przewodniczący Rady Gminy

Julian Nowicki

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr X/88/2019
Rady Gminy Kołobrzeg
z dnia 27 września 2019 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania.

Na podstawie art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 1945, z 2019 r. poz. 60, 235, 730, 1009), art. 7 ust. 1 pkt 2 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2019 r. poz. 506, 1309, 1571) Rada Gminy Kołobrzeg rozstrzyga, co następuje:

W związku z brakiem na obszarze *miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Kołobrzeg w części obrębu Dźwirzyno* inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej służącej zaspokojeniu zbiorowych potrzeb mieszkańców stanowiących zadania własne gminy, nie rozstrzyga się o sposobie ich realizacji oraz zasadach ich finansowania.

Przewodniczący Rady Gminy

Julian Nowicki

Uzasadnienie

Celem sporządzenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Kołobrzeg w części obrębu Dźwirzyno jest zmiana ustaleń obowiązującego planu miejscowego przyjętego Uchwałą Nr IX/53/2007 Rady Gminy Kołobrzeg z dnia 31 maja 2007 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Dźwirzyno, gmina Kołobrzeg (Dz. Urz. Woj. Zachodniopomorskiego Nr 81, poz. 1309) w zakresie zmiany parametrów urbanistycznych i wskaźników zabudowy dostosowanych do współczesnych standardów pobytu i wypoczynku turystów oraz świadczonych usług, a także korektę zapisów pod względem zgodności z obowiązującymi przepisami prawa, a w szczególności:

- dla terenu działki nr 199/6 - zmiana zapisów obowiązującego planu miejscowego, która pozwoli na bardziej racjonalne wykorzystanie i zagospodarowanie terenu działki, rozbiórkę istniejących budynków w złym stanie technicznym i wybudowanie nowych o odpowiednim standardzie architektonicznym i użytkowym,

- dla terenu działek nr 74/14 i 74/8 - zmiana wybranych parametrów urbanistycznych i wskaźników zabudowy, w szczególności wysokości zabudowy (dla budynku pensjonatu i budynku wielofunkcyjnego w ośrodku wypoczynkowym ustalenie wysokości nie większej niż 12,0 m, natomiast dla domków turystycznych ustalenie wysokości nie większej niż 8,0 m), co pozwoli na odpowiednie zagospodarowanie terenu działek,

- dla terenu działki nr 396 – zmiana parametrów urbanistycznych i wskaźników zabudowy, w szczególności wysokości zabudowy.

Przeznaczenie terenów objętych planem miejscowym nie uległo zmianie w stosunku do planu obowiązującego na tych terenach. W obowiązującym planie poszczególne tereny objęte niniejszym planem oznaczone są symbolami:

- 1) B26.UT – teren zabudowy usług turystycznych - kemping - teren działki nr 199/6,
- 2) B70 UT – teren zabudowy usług turystycznych – ośrodki wypoczynkowe - teren działek nr 74/14 i 74/8,
- 3) B1a UH,UG – teren zabudowy usług handlu i gastronomii - teren działki nr 396.

Zmiana ustaleń planu miejscowego dla przedmiotowych terenów działek nr 199/6, 74/14, 74/8 i 396 w miejscowości Dźwirzyno jest zgodna z aktualnymi potrzebami i zamierzeniami właścicieli gruntów wyrażonych w złożonych wnioskach o sporządzenie zmiany obowiązującego planu miejscowego oraz jest zgodna z kierunkami rozwoju tych fragmentów miejscowości Dźwirzyno, zapisanymi w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kołobrzeg.

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

Sporządzając niniejszy plan miejscowy organ uwzględnił wymagania:

a) ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury poprzez: ustalenie we wskazanym na rysunku planu przebiegu nieprzekraczalnych linii zabudowy kształtujących układ urbanistyczny oraz ustalenie wskaźników kształtowania zabudowy: maksymalnej wysokości budynków, maksymalnej powierzchni zabudowy, maksymalnej intensywności zabudowy, minimalnej powierzchni biologicznie czynnej, geometrii dachów, wskaźników parkingowych oraz odpowiedniego zagospodarowania terenów w celu realizacji zabudowy usługowej (usług turystyki oraz usług handlu i gastronomii).

b) ochrony środowiska, w tym gospodarowanie wodami i ochrona gruntów rolnych i leśnych.

Wymagania ochrony środowiska w planie zrealizowane zostały m.in. poprzez uwzględnienie wytycznych wynikających z „Prognozy oddziaływania na środowisko projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Kołobrzeg w części obrębu Dźwirzyno ” (Pracowania Projektowa Architektury Krajobrazu i Rewaloryzacji Środowiska, mgr Bogusław Grechuta, Gdańsk, 2019 r.).

Obszar planu nie znajduje się w obrębie obszarów objętych prawnymi formami ochrony przyrody. Teren

działek nr 74/14 i 74/8 sąsiaduje od strony wschodniej z granicą obszarów Natura 2000: specjalny obszar ochrony siedlisk „Trzebiatowsko-Kołobrzesci Pas Nadmorski” PLH 320017 i obszar specjalnej ochrony ptaków „Wybrzeże Trzebiatowskie” PLB320010 oraz jednocześnie z obszarem proponowanym do objęcia ochroną w formie zespołu przyrodniczo-krajobrazowego pn. „Pradolina i Dolina rzeki Parsęty”.

Dokument nie obejmuje terenów, który wymagałyby zgody, o której mowa w art. 7 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz.U. z 2017 r. poz.1161), na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne. Grunty leśne nie występują w granicach opracowania planu.

Ustalenia planu nakazują zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej; odprowadzenie ścieków bytowych do oczyszczalni ścieków przez system sieci kanalizacji sanitarnej; odprowadzenie wód opadowych i roztopowych na dwa sposoby:

- na terenach zagospodarowanych w sposób nie powodujący zanieczyszczenia wód - na własny grunt zgodnie z przepisami odrębnymi,

- na terenach zagospodarowanych w sposób mogących zanieczyścić wody - po ich uprzednim podczyszczeniu, do kanalizacji deszczowej lub w grunt poprzez studnie chłonne lub za pomocą innych rozwiązań zamiennych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

Zaopatrzenie w ciepło zabudowy w obszarze planu ustalone zostało w oparciu o indywidualne źródła ciepła realizowane z zastosowaniem urządzeń wykorzystujących paliwa niepowodujące ponadnormatywnego zanieczyszczenia powietrza, równocześnie dopuszcza się realizację systemów grzewczych wykorzystujących źródła odnawialne. Plan ustala zbieranie odpadów komunalnych i niebezpiecznych w sposób selektywny oraz tymczasowe składowanie odpadów, przed ich wywozem na składowisko odpadów komunalnych, w miejscu ich powstania.

c) ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

Na obszarze planu nie występują obiekty ani obszary, które są lub powinny być objęte ochroną konserwatorską.

d) ochrony zdrowia i bezpieczeństwa ludzi i imienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych.

Dokument zapewnia na terenach zabudowy usług turystyki zlokalizowane miejsc parkingowych przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzone w kartę parkingową. W obrębie obszaru planu ustala zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej, dopuszcza wykonanie studni dla celów obrony cywilnej lub ze względów technologicznych jako dodatkowe awaryjne źródło zaopatrzenia oraz nakazuje zapewnienie awaryjnego i przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę zgodnie z przepisami odrębnymi.

Przy sporządzaniu planu miejscowego zostały uwzględnione także:

- a) walory architektoniczne i krajobrazowe poprzez określenie wskaźników intensywności zabudowy, powierzchni zabudowy i wysokości zabudowy,

- b) walory ekonomiczne przestrzeni poprzez określenie przeznaczenia terenów, wskaźników intensywności zabudowy, powierzchni zabudowy i wysokości zabudowy oraz ilości miejsc parkingowych, a także ustalenie dla poszczególnych terenów elementarnych stawki służącej naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 30%,

- c) prawo własności – tereny objęte planem stanowią własność osób fizycznych,

- d) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa poprzez umożliwienie realizacji zabudowy i zagospodarowania terenu w sposób niezagrażający spełnieniu ww. potrzeb, zgodnie z przepisami odrębnymi,

- e) potrzeb w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych. Dokument umożliwia realizację niezbędnych do prawidłowego funkcjonowania zabudowy obiektów i urządzeń, a w szczególności: obiektów obsługi technicznej, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej w tym m.in. sieci i obiektów infrastruktury telekomunikacyjnej, stacji transformatorowych oraz dojazdów do terenów objętych planem,

- f) potrzeby zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody do celów zaopatrzenia ludności. Dokument ustalił zaopatrzenie w wodę z gminnej sieci wodociągowej opartej na ujęciach wód podziemnych Bogucino-Rościęcino.

Niniejszy dokument dotyczy terenów przeznaczonych pod funkcje zabudowy usług turystyki oraz usług handlu i gastronomii zlokalizowanych na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, w granicach zabudowy miejscowości Dźwirzyno. Tereny objęte ustaleniami planu to tereny zabudowane (działki nr 199/6 i 396) oraz tereny niezabudowane (dz. nr 74/14 i 74/8). Przy wyznaczaniu terenów nowej zabudowy w planie zostały wzięte pod uwagę wymagania ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walory ekonomiczne przestrzeni poprzez kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego, co znajduje swoje odzwierciedlenie w lokalizacji nowej zabudowy w zwartym zespole urbanistycznym miejscowości Dźwirzyno.

W granicach terenów objętych ustaleniami planu nie znajdują się tereny komunikacji (pasy drogowe, ścieżki piesze ani rowerowe) ani inne tereny przestrzeni publicznej, stąd w planie nie występują rozwiązania przestrzenne, ułatwiające przemieszczanie się pieszych i rowerzystów. Obsługa komunikacyjna terenów objętych planem, w tym ścieżki piesze i rowerowe, przebiegają poza obszarem planu w istniejących pasach drogowych przylegających do poszczególnych terenów objętych planem (ul. Wyzwolenia, ul. Piastowskiej i alei Południowej).

Rada Gminy Kołobrzeg w dniu 27 października 2017 r. podjęła Uchwałę Nr XXXI/268/2017 w sprawie oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kołobrzeg oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego obowiązujących na terenie gminy Kołobrzeg. Stwierdziła, iż wszystkie miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego są obowiązujące, jednak część z nich wymaga zmian pod względem zgodności z przepisami prawa. Dotyczy to planów, które zostały sporządzone w trybie ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym, zawierają zapisy niezgodne z dzisiejszym stanem prawnym lub nie ujawniają lokalizacji złóż surowców mineralnych. Analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym na terenie gminy Kołobrzeg wraz z oceną aktualności obowiązujących dokumentów planistycznych, która stanowi załącznik do ww. uchwały Rada Gminy Kołobrzeg z dnia 27 października 2017 r., wskazuje na uwzględnienie wniosków o sporządzenie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, które mogą przyczynić się do wzmocnienia atrakcyjności turystycznej gminy Kołobrzeg oraz zaspokojenia potrzeb lokalnej społeczności, jeżeli nie pozostają w sprzeczności z przepisami prawa.

Niniejszy plan miejscowy opracowany na podstawie uchwały Nr XXXIV/314/2018 Rady Gminy Kołobrzeg z dnia 27 marca 2018 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Kołobrzeg w części obrębu Dźwirzyno, nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kołobrzeg przyjętego uchwałą Nr XXXIII/296/2018 Rady Gminy Kołobrzeg z dnia 16 lutego 2018 r.

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

- 1) UT – istniejące usługi turystyki - teren działki nr 199/6 (na załączniku nr 1A do niniejszej uchwały),
- 2) UT – projektowane usługi turystyki - teren działek nr 74/14 i 74/8 (na załączniku nr 1B do niniejszej uchwały),
- 3) MN – istniejące mieszkalnictwo i usługi (inna działalność według ustaleń planów) - teren działki nr 396 (na załączniku nr 1C do niniejszej uchwały).

Wytyczne architektoniczno - urbanistyczne zawarte w Studium to:

1. Budownictwo jednorodzinne

W obrębie budownictwa jednorodzinnego można zlokalizować usługi handlu, gastronomii, administracji, turystyki, obiekty infrastruktury technicznej obsługujące lokalne zainwestowanie (trafostacje, przepompownie itp.).

Zalecana wysokość zabudowy 2 kond. z tym , że druga kondygnacja w stromym dachu, wysokość do kalenicy 9,0 m oraz do 3 kond. z tym , że trzecia kondygnacja w stromym dachu o maksymalnej wysokości do kalenicy 12,50 m.

Wysokość zabudowy powinna wynikać przede wszystkim z usytuowania obiektu w krajobrazie przy założeniu, że nie może wprowadzać w nim dysharmonii. W pierwszej kolejności należy nawiązać do podstawowych założeń cennej starej znajdującej się w najbliższym otoczeniu zwartej zabudowy.

Wytyczne nie odnoszą się do zabudowy plombowej, istniejących podziałów ewidencyjnych terenów zabudowanych lub sytuacji w których nie mogą być spełnione ze względu na istniejące uwarunkowania lokalne.

2. Usługi turystyczne.

Pod pojęciem usługi turystyczne należy rozumieć działalność umożliwiającą wypoczynek turystom poprzez zapewnienie noclegu, rekreacji, ewentualnie wyżywienia oraz świadczącą dodatkowe usługi obsługi turystów zgodnie z przepisami odrębnym.

Dotyczy to lokalizacji hoteli, schronisk, campingów, moteli, zajazdów, pensjonatów, schronisk młodzieżowych, kolonii, domów wycieczkowych, pól biwakowych.

Do usług turystyki zaliczono również obiekty związane z turystyką leczniczą.

Ocena

1. Cel wprowadzenia:

Niniejsza uchwała ma na celu umożliwienie racjonalnego rozwoju przestrzennego poszczególnych części miejscowości Dźwirzyno objętych granicami planu poprzez określenie przeznaczenia terenów oraz zasad zabudowy i zagospodarowania terenu.

2. Zakres regulacji:

Niniejsza uchwała dotyczy 3 odrębnych terenów o łącznej powierzchni około 0,79 ha, które są zlokalizowane w zwartym zespole urbanistycznym miejscowości Dźwirzyno.

Teren działki nr 199/6 (o powierzchni około 0,45 ha) usytuowany jest po południowej stronie ul. Piastowskiej (droga gminna o docelowej klasie L – droga lokalna) w sąsiedztwie zabudowy usług turystyki (głównie ośrodki wypoczynkowe z domkami turystycznymi).

Teren działek nr 74/14 i 74/8 (o łącznej powierzchni około 0,33 ha) usytuowany jest po północnej części ul. Piastowskiej (droga gminna o docelowej klasie L – droga lokalna) w sąsiedztwie zabudowy usług turystyki (ośrodki wypoczynkowe, zabudowa pensjonatowa oraz zespoły domków turystycznych) oraz w sąsiedztwie wieży stacji bazowej telefonii cyfrowej (po południowej stronie ul. Piastowskiej).

Teren działki nr 396 (o powierzchni około 0,01 ha) usytuowany jest po południowej stronie ul. Wyzwolenia (drogi powiatowej po której odbywa się główny ruch na trasie Kołobrzeg – Mrzeżyno, obecna klasa drogi – Z (zbiorcza), docelowa klasa drogi L – droga lokalna po przeniesieniu drogi powiatowej na planowaną obwodnicę Dźwirzyna, po jej realizacji). Od strony południowej teren działki nr 396 graniczy z pasem drogowym drogi wewnętrznej, własność Gminy Kołobrzeg, zapewniającej obsługę komunikacyjną. Zabudowa na terenie działki nr 396 znajduje się w szeregu zabudowy usługowo-mieszkańcowej.

3. Konsultacje społeczne:

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Kołobrzeg dla części obrębu Dźwirzyno zgodnie z przepisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz ustawy o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko przeszedł procedurę „konsultacji społecznych”. Wójt Gminy Kołobrzeg ogłosił w „Gazecie Koszalińskiej” a także obwieścił na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy Kołobrzeg oraz BIP o przystąpieniu do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i możliwości składania wniosków. W trakcie procedury planistycznej wpłynęły 2 wnioski osób fizycznych. Wnioski zostały uwzględnione w projekcie planu.

Zapewniona została społeczeństwu możliwość zapoznania się z dokumentem podczas wyłożenia projektu planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu w terminie 23.07.2019 r. – 12.08.2019 r. oraz zapewniona została możliwość wnoszenia wniosków i uwag. W tej sprawie Wójt Gminy Kołobrzeg wystosował w dniu 15.07.2019 r. obwieszczenie o terminie wyłożenia dokumentów do publicznego wglądu i trybie składania uwag. Obwieszczenie powyższe ukazało się w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Gminy Kołobrzeg, na stronie <http://bip.gmina.kolobrzeg.pl> oraz powyższe informacje zostały ogłoszone w gazecie „Głos Koszaliński” z dnia 16.07.2019 r. W dniu 29.07.2019 r. odbyła się w Urzędzie Gminy Kołobrzeg dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami. W okresie wyłożenia do publicznego wglądu projektu planu oraz po terminie wyłożeniu do publicznego wglądu, do dnia 03.09.2019 r., do ustaleń projektu planu nie wniesiono uwag.

4. Skutki:

Przyjęcie niniejszej uchwały spowoduje możliwość zmiany zagospodarowania obszarów objętych planem w celu dostosowania do współczesnych standardów pobytu i wypoczynku turystów oraz świadczenia usług, co w konsekwencji przyczyni się do wzmocnienia atrakcyjności turystycznej gminy Kołobrzeg.

Uchwalenie planu miejscowego nie wywoła skutków finansowych tzn. nie będzie wiązało się z koniecznością ponoszenia kosztów przez Gminę, w tym kosztów urządzenia dróg publicznych czy budowy infrastruktury technicznej, dokonania wykupu gruntów na cele publiczne ani nie spowoduje konieczności realizacji roszczeń, o których mowa w art. 36 ust.1 i 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Uchwalenie planu miejscowego nie będzie prawdopodobnie skutkowało wpływami do budżetu z opłaty planistycznej ani z podatku od czynności cywilnoprawnych, możliwością pozyskania dochodów ze sprzedaży gruntów gminnych, możliwością pozyskania dochodów z opłaty adiacenckiej z tytułu podziału, nie będzie miało wpływu na dochody z podatku od nieruchomości.

Dla przyjętych rozwiązań planistycznych zawartych w niniejszym planie miejscowym została wykonana „Prognoza skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Kołobrzeg w części obrębu Dźwirzyno” (autor: mgr inż. Waldemar Kalkowski, mgr Katarzyna Szalewska, 2019 r.).