Uzasadnienie
do Uchwały Nr ………………

 Rady Gminy Kołobrzeg

 z dnia …………….. 2015 r.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Kołobrzeg w części obrębu Grzybowo w rejonie ulicy Borkowskiej, stanowiący zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przyjętego Uchwałą XXXVIII/215/2006 Rady Gminy Kołobrzeg z dnia
8 sierpnia 2006 r., zainicjowany został Uchwałą Nr XLV/299/14 Rady Gminy Kołobrzeg
z dnia 15 września 2014 r.

W zmienianym planie przedmiotowe tereny, oznaczone symbolem UT, przeznaczone były na cele usług turystycznych (hotel, pensjonat) z budynkami zaplecza obsługi oraz mieszkaniem właściciela w budynku pensjonatowym jako funkcją uzupełniającą. Przedmiotowy plan miejscowy rozszerza istniejącą funkcję terenu o usługi zdrowia, uzdrowiskowe i odnowy biologicznej oraz dopuszczalną lokalizację funkcji leczniczo-opiekuńczych, zgodnie z istniejącą funkcją na terenie C4a UT oraz rozszerza funkcję terenu C4b UT o usługi zdrowia, uzdrowiskowe i odnowy biologicznej.

Ponadto uchwalony plan jednoznacznie uniezależnia funkcje terenów C4a UT i C4b UT, umożliwiając realizacje samodzielnej zabudowy na działkach wydzielanych zgodnie z ustaleniami planu, o wielkościach uzależnionych od realizowanej funkcji, co ma na celu, lokalizując niezbędne składniki poszczególnych funkcji obiektu, zapewnienie na terenie każdej działki znacznej ilości terenów zielonych, w tym przeznaczonych na rekreację.

Parametry zabudowy projektowanej ustalone są na podstawie zabudowy istniejącej na terenie C4a UT, będącej zabudową dominującą obszaru opracowania i obszaru przyległego. Wielkości te zgodne są z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kołobrzeg.

W związku z tym, że przedmiotowe tereny położone są w obrębie zabudowy istniejącej i, że jeden z terenów objętych planem jest terenem intensywnie zabudowanym, realizacja ustaleń niniejszego planu nie będzie miała negatywnego wpływa na krajobraz miejscowości Grzybowo. Ustalenie dla działek niezabudowanych parametrów zabudowy nawiązujących do istniejących na terenie sąsiednim docelowo utworzy zespół, który nie będzie pojedynczym dysonansem krajobrazowym pośród typowej zabudowy mieszkaniowej i pensjonatowej.

Dla funkcji podstawowych i uzupełniających plan ustala wskaźniki parkingowe mające zapewnić w granicach każdej działki miejsca parkingowe w ilości pokrywającej zapotrzebowanie obiektu na działce.

Przeprowadzona zgodnie z przepisami ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko opracowywania planu prognoza oddziaływania na środowisko w strategicznej ocenie oddziaływania na środowisko wykazała, że realizacja jego ustaleń nie spowoduje negatywnego oddziaływania na środowisko przyrodnicze.