

Załącznik nr 5

do Uchwały

Rady Gminy Kołobrzeg

z dnia

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Kołobrzeg dla obrębów Karcino i Nowogardek

Na podstawie art. 20 ust. 1, w związku z art. 17 pkt 11 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 741 z późn. zm.) po zapoznaniu się z listą nieuwzględnionych uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Kołobrzeg dla obrębów Karcino i Nowogardek, wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, Rada Gminy Kołobrzeg postanawia rozstrzygnąć uwagi w niżej opisany sposób.

I wyłożenie do publicznego wglądu

W ramach pierwszego wyłożenia projektu miejscowego planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, które miało miejsce w terminie od 17 sierpnia 2021 r. do 9 września 2021 r., na piśmie, w ustalonym terminie tj. do dnia 24 września 2021r. wniesionych zostało 28 uwag. Wójt Gminy Kołobrzeg postanowił w pełni uwzględnić 8 uwag, odrzucić 17 uwag, a pozostałe częściowo uwzględnić oraz odrzucić. Rada Gminy podtrzymuje stanowisko Wójta.

1. Uwaga z dnia 01 września 2021r. (data wpływu do UG: 01 września 2021r.), dotycząca dz. nr 59, Karcino – teren 1.71-RM

Treść uwagi: Przeznaczenie działki pod funkcję zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

Rozstrzygnięcie Wójta Gminy Kołobrzeg: uwaga nieuwzględniona

Uzasadnienie: Przedmiotowa działka nr 59, obręb Karcino, zgodnie z ewidencją gruntów i budynków oraz zgodnie z mapą zasadniczą, stanowi użytki PsIII, ŁV. Zgodnie z obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Kołobrzeg, w granicach części przedmiotowej działki, przeznaczonej pod zabudowę, występuje wyłącznie użytk PsIII. Jest on objęty ochroną na podstawie ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 1326). Zgodnie z art. 6 ust. 1 i art. 7 ust. 2 ww. ustawy „na cele nierolnicze i nieleśne można przeznaczać przede wszystkim grunty oznaczone w ewidencji gruntów jako nieużytki, a w razie ich braku - inne grunty o najniższej przydatności produkcyjnej”, a „przeznaczenie na cele nierolnicze i nieleśne gruntów rolnych stanowiących użytki rolne klas I-III - wymaga uzyskania zgody ministra właściwego do spraw rozwoju wsi”.

Obszary objęte planem zlokalizowane są w sąsiedztwie istniejącej i planowanej farmy wiatrowej. Z uwagi na konieczność uchwalenia przedmiotowego planu w ciągu 72 miesięcy od dnia wejścia w życie ustawy z dnia 20 maja 2016 r. o inwestycjach w zakresie elektrowni wiatrowych (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 724), w celu zachowania prawa do zabudowy w granicach terenów objętych planem, rozpoczęcie wielomiesięcznej procedury uzyskania zgody ministra właściwego do spraw rozwoju wsi na przeznaczenie na cele nierolnicze i nieleśne gruntów rolnych stanowiących użytki rolne klas III, nie jest możliwe. Działka musi pozostać więc w użytkowaniu rolniczym – z dopuszczoną realizacją zabudowy zagrodowej.

Rozstrzygnięcie Rady Gminy Kołobrzeg: uwaga nieuwzględniona.

2. Uwaga z dnia 21 września 2021r. (data wpływu do UG: 21 września 2021r.), dotycząca dz. nr 71, Karcino – teren 1.10-MN, 4.5-R

Treść uwagi: Przeznaczenie całości działki na cele budowlane.

Rozstrzygnięcie Wójta Gminy Kołobrzeg: uwaga nieuwzględniona

Uzasadnienie: Zgodnie z art. 20 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 741 z późn. zm.) plan miejscowy nie może naruszać ustaleń obowiązującego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy. Część przedmiotowej działki nr 71, obręb Karcino, zgodnie z zakresem wyznaczonym w studium, została przeznaczona pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną – teren 1.10-MN. Dla pozostałej części działki studium wskazuje przedmiotowy teren pod funkcję gruntów ornych – rolniczych, nie dopuszczając tym samym realizacji funkcji budowlanych. W związku z powyższym uwzględnienie uwagi skutkowałoby uchwaleniem planu miejscowego naruszającego ustalenia obowiązującego studium, co jest niezgodne z ww. przepisami prawa.

Rozstrzygnięcie Rady Gminy Kołobrzeg: uwaga nieuwzględniona.

3. Uwaga z dnia 16 września 2021r. (data wpływu do UG: 22 września 2021r.), dotycząca dz. nr 407/1, Karcino – teren 2.15-MN,U

Treść uwagi: wprowadzenie zapisów umożliwiających rozbudowanie istniejącego budynku mieszkalnego lub budowę drugiego budynku mieszkalnego jednorodzinnego na działce.

Rozstrzygnięcie Wójta Gminy Kołobrzeg: uwaga nieuwzględniona

Uzasadnienie: zapisy planu dopuszczają możliwość rozbudowy istniejących budynków, pod warunkiem zachowania dopuszczonych w ustaleniach szczegółowych parametrów. Ponadto, zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, podstawą wszelkich działań związanych z kształtowaniem zabudowy i zagospodarowaniem poszczególnych terenów powinien być ład przestrzenny i zrównoważony rozwój. Zapisy planu powinny być na tle precyzyjne, aby ich rezultat był możliwy do przewidzenia i zbliżony do założeń. Rezygnacja z ustalania dopuszczalnej liczby budynków na działce prowadzi do nadmiernej intensyfikacji zabudowy i niekorzystnie wpływa nie tylko na postrzeganie danego terenu, ale również na sposób funkcjonowania oraz wydajność urządzeń i sieci infrastrukturalnych, a także układów komunikacyjnych. Dzieje się tak dlatego, że teren jest zagospodarowany niezgodnie z ustaleniami planu, a w rezultacie korzysta z niego dużo więcej użytkowników (gospodarstw domowych), czy też dużo więcej samochodów niż pierwotnie zakładano. Jest to jedyna możliwość na ograniczenie „omijania prawa” i kształtowanie zabudowy zgodnie z pierwotnymi założeniami, w nawiązaniu do zabudowy już istniejącej. Ponadto, zapis ten zgodny jest z ustaleniami obowiązującego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy.

Rozstrzygnięcie Rady Gminy Kołobrzeg: uwaga nieuwzględniona.

4. Uwaga z dnia 16 września 2021r. (data wpływu do UG: 22 września 2021r.), dotycząca dz. nr 407/1, Karcino – teren 2.15-MN,U

Treść uwagi: wprowadzenie zapisów umożliwiających budowę budynków rekreacji indywidualnej do 35m².

Rozstrzygnięcie Wójta Gminy Kołobrzeg: uwaga nieuwzględniona

Uzasadnienie: Zgodnie z art. 20 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 741 z późn. zm.) plan miejscowy nie może naruszać ustaleń obowiązującego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy. Przedmiotowa działka nr 407/1 została wskazana w studium pod wielofunkcyjne zainwestowanie wiejskie, tj. pod najczęściej występujące formy zainwestowania wiejskiego – zabudowa zagrodowa, zabudowa jednorodzinna, zabudowa jednorodzinna z usługami, usługi obsługi mieszkańców w tym usługi rzemiosła, handel, gastronomia, administracja, obsługa telekomunikacyjna i bankowa oraz użytki rolne. Zabudowa rekreacji indywidualnej nie wpisuje się w typowe zainwestowanie wiejskie. Ponadto, we wsi Głowaczewo

nie występują tego typu budynki, obszar charakteryzuje się występowaniem wyłącznie zabudowy zagrodowej oraz mieszkaniowej. Dodatkowo należy zwrócić uwagę na fakt, że działka zlokalizowana jest w sąsiedztwie zabudowy podlegającej ochronie konserwatorskiej. Wprowadzenie wnioskowanego zapisu spowodowałoby naruszenie dominującego zainwestowania we wsi i wpłynęłoby negatywnie na zachowany obecnie ład przestrzenny.

Rozstrzygnięcie Rady Gminy Kołobrzeg: uwaga nieuwzględniona.

5. Uwaga z dnia 16 września 2021r. (data wpływu do UG: 22 września 2021r.), dotycząca dz. nr 407/1, Karcino – teren 2.15-MN,U

Treść uwagi: wprowadzenie zapisów dopuszczających dachy wielospadowe, kopertowe o kącie nachylenia połaci 25-45 stopni oraz lokalizowanie budynków kalenicą równoległą lub prostopadłą do linii zabudowy od strony głównego wjazdu na działkę.

Rozstrzygnięcie Wójta Gminy Kołobrzeg: uwaga nieuwzględniona w zakresie zmiany geometrii dachów oraz uwzględniona w zakresie kierunku kalenicy budynków

Uzasadnienie: Parametry zabudowy ustalone w projekcie planu zostały określone między innymi na podstawie wizji terenowej oraz analizy materiałów źródłowych, w tym materiałów dotyczących historycznego rozwoju zabudowy na tym obszarze. We wsi Głowaczewo ukształtowała się zabudowa o spójnym charakterze i parametrach. Charakterystyczne dla tego regionu budynki mieszkalne posiadają dwie kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe oraz dachy symetryczne dwuspadowe o kącie nachylenia połaci 30-45 stopni. W sąsiedztwie wnioskowanej działki, jak i na całym obszarze objętym planem, zdecydowanie dominują budynki posiadające właśnie takie dachy. Dopuszczenie na przedmiotowym terenie zabudowy o wnioskowanej geometrii dachu wprowadzi chaos przestrzenny i doprowadzi do degradacji historycznego krajobrazu kulturowego wsi. Projekt planu podlegał uzgodnieniu z Konserwatorem Zabytków również w zakresie ustalonych parametrów dla nowych budynków. Ochrona walorów kulturowych jak i sposób kształtowania nowej zabudowy z poszanowaniem charakterystycznych cech architektury tego regionu była podstawą do pozytywnego uzgodnienia projektu planu.

Rozstrzygnięcie Rady Gminy Kołobrzeg: uwaga nieuwzględniona w zakresie zmiany geometrii dachów oraz uwzględniona w zakresie kierunku kalenicy budynków.

6. Uwaga z dnia 23 września 2021r. (data wpływu do UG: 23 września 2021r.), dotycząca dz. nr 399/5, Karcino – teren 4.14-R

Treść uwagi: Zmiana przeznaczenia terenu przedmiotowej działki pod budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne, z wyodrębnieniem gruntu klasy III.

Rozstrzygnięcie Wójta Gminy Kołobrzeg: uwaga nieuwzględniona

Uzasadnienie: zgodnie z art. 20 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 741 z późn. zm.) plan miejscowy nie może naruszać ustaleń obowiązującego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy. Obowiązujące studium wskazuje przedmiotowy teren pod funkcję gruntów ornych – rolniczych. Uwzględnienie uwagi byłoby niezgodne z kierunkami rozwoju gminy, wskazanymi w obowiązującym Studium.

Rozstrzygnięcie Rady Gminy Kołobrzeg: uwaga nieuwzględniona.

7. Uwaga z dnia 22 września 2021r. (data wpływu do UG: 23 września 2021r.), dotycząca dz. nr 205, Karcino – teren 1.49-MN,U

Treść uwagi: Przeznaczenie działki na cele budowlane.

Rozstrzygnięcie Wójta Gminy Kołobrzeg: uwaga nieuwzględniona

Uzasadnienie: Przedmiotowa działka w projekcie została już przeznaczona pod funkcję MN,U – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej, wobec czego uwagę należy uznać za bezzasadną.

Rozstrzygnięcie Rady Gminy Kołobrzeg: uwaga nieuwzględniona.

8. Uwaga z dnia 23 września 2021r. (data wpływu do UG: 23 września 2021r.), dotycząca dz. nr 202, 205, 206 Karcino – teren 1.48-MN,U, 1.49-MN,U oraz 1.024-KDX

Treść uwagi: Likwidacja terenu 1.024-KDX i włączenie go do terenów budowlanych.

Rozstrzygnięcie Wójta Gminy Kołobrzeg: uwaga nieuwzględniona

Uzasadnienie: Przeznaczenie poszczególnych terenów, jak i parametry zabudowy ustalone w projekcie planu zostały określone między innymi na podstawie wizji terenowej oraz analizy aktualnych, jak i historycznych materiałów. Wieś Karcino stanowi ulicowy układ przestrzenny, objęty ochroną konserwatorską, wyróżniający się lokalizacją zabudowy chłopskiej, odzwierciedlającą historycznie wykształcone podziały własnościowe. Częścią tego układu jest tzw. droga czołgowa, przebiegająca równolegle do obecnej drogi powiatowej. Z uwagi na konieczność zachowania elementów historycznego układu urbanistycznego, a także z powodu wąskich parametrów przebiegającej przez wieś Karcino, drogi powiatowej, niezbędnym jest zachowanie rezerwy terenu pod komunikację, przy wykorzystaniu dotychczasowych ciągów komunikacyjnych. Z uwagi na atrakcyjność turystyczną i krajobrazową wsi Karcino i terenów okolicznych, obserwuje się natężenie ruchu rowerowego w granicach wsi, a w przyszłości może on jeszcze przybierać na intensywności. Ciąg pieszo-rowerowy, zaprojektowany zgodnie z przebiegiem historycznej drogi czołgowej, stanowi rozwiązanie komunikacyjne, poprawiające bezpieczeństwo uczestników ruchu na drodze powiatowej, w szczególności pieszych i rowerzystów.

Rozstrzygnięcie Rady Gminy Kołobrzeg: uwaga nieuwzględniona.

9. Uwaga z dnia 23 września 2021r. (data wpływu do UG: 23 września 2021r.), dotycząca dz. nr 304, Karcino – teren 4.7-R

Treść uwagi: Przeznaczenie działki na cele budowlane.

Rozstrzygnięcie Wójta Gminy Kołobrzeg: uwaga nieuwzględniona

Uzasadnienie: zgodnie z art. 20 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 741 z późn. zm.) plan miejscowy nie może naruszać ustaleń obowiązującego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy. Obowiązujące studium wskazuje przedmiotowy teren pod funkcję gruntów ornych – rolniczych. Uwzględnienie uwagi byłoby niezgodne z kierunkami rozwoju gminy, wskazanymi w obowiązującym Studium.

Rozstrzygnięcie Rady Gminy Kołobrzeg: uwaga nieuwzględniona.

10. Uwaga z dnia 22 września 2021r. (data wpływu do UG: 24 września 2021r.), dotycząca dz. nr 383/2, Karcino – teren 2.6-MN, 4.22-R

Treść uwagi: zmiana przeznaczenia terenu na wnioskowanej działce z MN na MN,U, z dopuszczeniem usług nieuciążliwych, obiektów hotelarskich oraz budynków turystycznych, a także zwiększenie powierzchni terenu.

Rozstrzygnięcie Wójta Gminy Kołobrzeg: uwaga nieuwzględniona

Uzasadnienie: W odniesieniu do uwagi dot. funkcji i formy zabudowy należy podkreślić, że przeznaczenie poszczególnych terenów, jak i parametry zabudowy ustalone w projekcie planu zostały określone między innymi na podstawie wizji terenowej oraz analizy aktualnych, jak i historycznych materiałów.

Zgodnie z art. 20 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 741 z późn. zm.) plan miejscowy nie może naruszać ustaleń obowiązującego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy. Obowiązujące studium wskazuje przedmiotowy teren pod funkcję gruntów ornych – rolniczych. Jednakże, zgodnie z zapisami studium, dopuszcza się 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, aniżeli 150 m. Dopuszczona zabudowa może mieć miejsce tylko na terenach, które nie są wykluczone z zabudowy poprzez inne uwarunkowania. Ponadto, dopuszczona zabudowa musi przylegać 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 (odległość pomiędzy budynkami). Teren został przeznaczony pod zabudowę mieszkaniową w pasie szerokości 60m od drogi publicznej, zgodnie z dopuszczeniem w studium.

W odniesieniu do uwagi dot. dopuszczenia zabudowy usług turystyki należy podkreślić, że w granicach wsi Głowaczewo zlokalizowana jest wyłącznie zabudowa zagrodowa i zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, z nieuciążliwymi, towarzyszącymi usługami. Tereny 2.5-MN, 2.6-MN, wyznaczone wyłącznie dzięki ww. dopuszczeniu w studium, zgodnie z założeniami planu mają stanowić przedłużenie dominującej funkcji na tereny sąsiednie, wskazane w studium jako grunty rolne. Dopuszczenie na wskazanej w uwadze działce zabudowy usług turystyki może powodować w granicach wykształconej wsi chaos funkcjonalno-przestrzenny i może prowadzić do powstawania konfliktów przestrzennych, wywołanych np. nadmiernym ruchem pojazdów, czy uciążliwościami wynikającymi z prowadzonej działalności gospodarczej. Wieś nie ma charakteru wsi turystycznej. W celu zapewnienia zaplecza usługowego dla zabudowy mieszkaniowej, w granicach obszaru objętego projektem planu wskazano inne lokalizacje zabudowy usługowej, które nie spowodują zaburzenia struktury funkcjonalno-przestrzennej wsi. Niemniej jednak na wnioskowanej działce, zgodnie z obowiązującymi przepisami dot. prawa budowlanego, dopuszcza się lokalizację usług wyłącznie nieuciążliwych w budynkach mieszkalnych jednorodzinnych, co nie wyklucza działalności polegającej na udostępnianiu miejsc noclegowych dla turystów w domach mieszkalnych jednorodzinnych.

Rozstrzygnięcie Rady Gminy Kołobrzeg: uwaga nieuwzględniona.

11. Uwaga z dnia 22 września 2021r. (data wpływu do UG: 24 września 2021r.), dotycząca dz. nr 646/1, Karcino – teren 1.6-MN, 4.31-R

Treść uwagi: zmiana przeznaczenia terenu na wnioskowanej działce z MN na MN,U, z dopuszczeniem usług nieuciążliwych, obiektów hotelarskich oraz budynków turystycznych, a także zwiększenie powierzchni terenu.

Rozstrzygnięcie Wójta Gminy Kołobrzeg: uwaga nieuwzględniona

Uzasadnienie: W odniesieniu do uwagi dot. funkcji i formy zabudowy należy podkreślić, że przeznaczenie poszczególnych terenów, jak i parametry zabudowy ustalone w projekcie planu zostały określone między innymi na podstawie wizji terenowej oraz analizy aktualnych, jak i historycznych materiałów. Wieś Karcino stanowi ulicowy układ przestrzenny, objęty ochroną konserwatorską, wyróżniający się lokalizacją zabudowy chłopskiej, odzwierciedlającą historycznie wykształcone podziały własnościowe, z dominacją dużych zagród chłopskich.

Zgodnie z art. 20 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 741 z późn. zm.) plan miejscowy nie może naruszać ustaleń obowiązującego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy. Obowiązujące studium wskazuje przedmiotowy teren pod wielofunkcyjne zainwestowanie wiejskie, tj. pod najczęściej występujące formy zainwestowania wiejskiego – zabudowa zagrodowa, zabudowa jednorodzinna, zabudowa jednorodzinna z usługami, usługi obsługi mieszkańców w tym usługi rzemiosła, handel, gastronomia, administracja, obsługa telekomunikacyjna i bankowa oraz użytki rolne.

W odniesieniu do uwagi dot. dopuszczenia zabudowy usług turystyki należy podkreślić, że przedmiotowa działka znajduje się w pasie działek niezagospodarowanych, zlokalizowanych pomiędzy dwoma zagrodami. Założeniem planu jest dopuszczenie w ulicowym układzie przestrzennym Karcino zabudowy, która stanowić przedłużenie ukształtowanej już w sąsiedztwie struktury. Dopuszczenie na wskazanej w uwadze działce zabudowy usług turystyki może powodować w granicach wykształconej wsi chaos funkcjonalno-przestrzenny i może prowadzić do powstawania konfliktów przestrzennych, wywołanych np. nadmiernym ruchem pojazdów, czy

uciążliwościami wynikającymi z prowadzonej działalności gospodarczej. W celu zapewnienia zaplecza usługowego dla zabudowy mieszkaniowej, w granicach obszaru objętego projektem planu wskazano inne lokalizacje zabudowy usługowej, które nie spowodują zaburzenia struktury funkcjonalno-przestrzennej wsi. Niemniej jednak na wnioskowanej działce, zgodnie z obowiązującymi przepisami dot. prawa budowlanego, dopuszcza się lokalizację usług wyłącznie nieuciążliwych w budynkach mieszkalnych jednorodzinnych, co nie wyklucza działalności polegającej na udostępnianiu miejsc noclegowych dla turystów w domach mieszkalnych jednorodzinnych.

W granicach wnioskowanej działki, zabudowa mieszkaniowa dopuszczona jest w pasie 90m od drogi publicznej. Z uwagi na konieczność zachowania ulicowego układu wsi Karcino, nie ma przesłanek do poszerzenia terenu przeznaczonego pod funkcję mieszkaniową.

Rozstrzygnięcie Rady Gminy Kołobrzeg: uwaga nieuwzględniona.

12. Uwaga z dnia 22 września 2021r. (data wpływu do UG: 24 września 2021r.), dotycząca dz. nr 383/2, 646/1, Karcino

Treść uwagi: dopuszczenie możliwości realizacji elewacji w kolorze grafitu.

Rozstrzygnięcie Wójta Gminy Kołobrzeg: uwaga nieuwzględniona

Uzasadnienie: Parametry i cechy zabudowy ustalone w projekcie planu zostały określone między innymi na podstawie wizji terenowej oraz analizy aktualnych, jak i historycznych materiałów. Wieś Karcino stanowi ulicowy układ przestrzenny, objęty strefą B ochrony konserwatorskiej, w granicach której nową zabudowę kształtować na zasadzie nawiązania do historycznej tradycji budowlanej miejscowości i regionu w zakresie m.in. tradycyjnych materiałów budowlanych (kamień, cegła, drewno, tynk, matowa dachówka ceramiczna w kolorze naturalnej dachówki ceramicznej i brązu) i kolorystyki (tynk w kolorze białym, beżowym, ecru). Takie ustalenia zostały uzgodnione z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków, na etapie uzgadniania i opiniowania projektu planu.

Dopuszczenie na przedmiotowym terenie zabudowy o wnioskowanej kolorystyce, występującej na obszarach zabudowy miejskiej i podmiejskiej, wprowadzi chaos przestrzenny i doprowadzi do degradacji historycznego krajobrazu kulturowego wsi.

Rozstrzygnięcie Rady Gminy Kołobrzeg: uwaga nieuwzględniona.

13. Uwaga z dnia 22 września 2021r. (data wpływu do UG: 24 września 2021r.), dotycząca dz. nr 15/6, 35/11, obręb Karcino, teren 1.65-RU

Treść uwagi: poszerzenie terenu 1.65-RU do granic działek, zgodnie z rzeczywistym zagospodarowaniem terenu. Zwiększenie maksymalnej powierzchni zabudowy do 30% oraz wskaźnika intensywności zabudowy do 0,6. Dopuszczenie kolorystyki elewacji w kolorze grafitu. Ustalenie stawki procentowej w wysokości 0%, z uwagi na brak zmiany przeznaczenia terenu. Wskazany obiekt na terenie 1.65-RU nie jest ujęty w ewidencji zabytków.

Rozstrzygnięcie Wójta Gminy Kołobrzeg: uwaga częściowo uwzględniona w zakresie poszerzenia terenu 1.65-RU oraz zmiany parametrów powierzchni i intensywności zabudowy, oraz w zakresie zmiany stawki procentowej oraz uwaga nieuwzględniona w zakresie zmiany kolorystyki elewacji i usunięcia oznaczenia dla budynku ujętego w gminnej ewidencji zabytków

Uzasadnienie: Zakres terenu 1.65-RU został wyznaczony zgodnie z zakresem w Studium, jednakże z uwagi na istniejące, rzeczywiste zagospodarowanie terenu i jego granice, za zasadne uznaje się poszerzenie granic, zgodnie ze stanem rzeczywistym.

W odniesieniu do uwagi dot. zmiany kolorystyki elewacji, wieś Karcino stanowi ulicowy układ przestrzenny, objęty strefą B ochrony konserwatorskiej, w granicach której nową zabudowę kształtować na zasadzie nawiązania do historycznej tradycji budowlanej miejscowości i regionu w zakresie m.in. tradycyjnych materiałów budowlanych (kamień, cegła, drewno, tynk, matowa dachówka ceramiczna w kolorze naturalnej dachówki ceramicznej i brązu) i kolorystyki (tynk w

kolorze białym, beżowym, ecru). Takie ustalenia zostały uzgodnione z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków, na etapie uzgadniania i opiniowania projektu planu.

Dopuszczenie na przedmiotowym terenie zabudowy o wnioskowanej kolorystyce, występującej na obszarach zabudowy miejskiej i podmiejskiej, wprowadzi chaos przestrzenny i doprowadzi do degradacji historycznego krajobrazu kulturowego wsi.

W odniesieniu do uwagi dot. obiektu ujętego w gminnej ewidencji zabytków, to zgodnie z Kartą nr A-652/3 Gminnej Ewidencji Zabytków Gminy Kołobrzeg, obiekt „Zagroda nr 9 (dom, obora)”, jest ujęty w Gminnej Ewidencji Zabytków i na tej podstawie dwa obiekty w granicach wnioskowanych działek zostały oznaczone w projekcie planu. Takie ustalenia zostały uzgodnione z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków, na etapie uzgadniania i opiniowania projektu planu.

Rozstrzygnięcie Rady Gminy Kołobrzeg: uwaga częściowo uwzględniona w zakresie poszerzenia terenu 1.65-RU oraz zmiany parametrów powierzchni i intensywności zabudowy, oraz w zakresie zmiany stawki procentowej oraz uwaga nieuwzględniona w zakresie zmiany kolorystyki elewacji i usunięcia oznaczenia dla budynku ujętego w gminnej ewidencji zabytków.

14. Uwaga z dnia 22 września 2021r. (data wpływu do UG: 24 września 2021r.), dotycząca dz. nr 34/2, obręb Karcino, teren 4.4-R

Treść uwagi: Przeznaczenie działki pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną.

Rozstrzygnięcie Wójta Gminy Kołobrzeg: uwaga nieuwzględniona

Uzasadnienie: zgodnie z art. 20 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 741 z późn. zm.) plan miejscowy nie może naruszać ustaleń obowiązującego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy. Obowiązujące studium wskazuje przedmiotowy teren pod funkcję gruntów ornych – rolniczych. Uwzględnienie uwagi byłoby niezgodne z kierunkami rozwoju gminy, wskazanymi w obowiązującym Studium.

Rozstrzygnięcie Rady Gminy Kołobrzeg: uwaga nieuwzględniona.

15. Uwaga z dnia 22 września 2021r. (data wpływu do UG: 24 września 2021r.), dotycząca dz. nr 387, obręb Karcino

Treść uwagi: Zmiana przeznaczenia działki z drogi wewnętrznej na zabudowę mieszkaniową jednorodzinną.

Rozstrzygnięcie Wójta Gminy Kołobrzeg: uwaga nieuwzględniona

Uzasadnienie: działka nr 387, obręb Karcino, stanowi zgodnie z ewidencją gruntów, użytek dr. W stanie istniejącym stanowi również dojazd do terenów rolnych. W projekcie pod drogę wewnętrzną została przeznaczona wyłącznie część działki, przylegająca do wydzielonych terenów mieszkaniowych 2.6-MN, 2.5-MN, co ma służyć z jednej strony zapewnieniu ciągłości dla dojazdu do terenów rolnych, z drugiej zaś dopuszczenia możliwości obsługi komunikacyjnej sąsiadujących terenów mieszkaniowych, w bardziej bezpieczny, niż bezpośrednio z drogi klasy zbiorczej, sposób.

Rozstrzygnięcie Rady Gminy Kołobrzeg: uwaga nieuwzględniona.

16. Uwaga z dnia 22 września 2021r. (data wpływu do UG: 24 września 2021r.), dotycząca dz. nr 388, 386 obręb Karcino, teren 2.5-MN, 2.6-MN, 4.22-R

Treść uwagi: zmiana przeznaczenia terenu na wnioskowanych działkach z MN na MN,U, z dopuszczeniem usług nieuciążliwych, obiektów hotelarskich oraz budynków turystycznych, a także zwiększenie powierzchni terenu.

Rozstrzygnięcie Wójta Gminy Kołobrzeg: uwaga nieuwzględniona

Uzasadnienie: W odniesieniu do uwagi dot. funkcji i formy zabudowy należy podkreślić, że przeznaczenie poszczególnych terenów, jak i parametry zabudowy ustalone w projekcie planu

zostały określone między innymi na podstawie wizji terenowej oraz analizy aktualnych, jak i historycznych materiałów.

Zgodnie z art. 20 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 741 z późn. zm.) plan miejscowy nie może naruszać ustaleń obowiązującego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy. Obowiązujące studium wskazuje przedmiotowy teren pod funkcję gruntów ornych – rolniczych. Jednakże, zgodnie z zapisami studium, dopuszcza się zabudowę zagrodową, zabudowę jednorodzinną z usługami i zabudowę jednorodzinną 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, aniżeli 150 m. Dopuszczona zabudowa może mieć miejsce tylko na terenach, które nie są wykluczone z zabudowy poprzez inne uwarunkowania. Ponadto, dopuszczona zabudowa musi przylegać 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 (odległość pomiędzy budynkami). Teren został przeznaczony pod zabudowę mieszkaniową w pasie szerokości 55-60m od drogi publicznej, zgodnie z dopuszczeniem w studium.

W odniesieniu do uwagi dot. dopuszczenia zabudowy usług turystyki należy podkreślić, że w granicach wsi Głowaczewo zlokalizowana jest wyłącznie zabudowa zagrodowa i zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, z nieuciążliwymi, towarzyszącymi usługami. Tereny 2.5-MN, 2.6-MN, wyznaczone wyłącznie dzięki ww. dopuszczeniu w studium, zgodnie z założeniami planu mają stanowić przedłużenie tej struktury. Dopuszczenie na wskazanej w uwadze działce zabudowy usług turystyki wprowadzi w granicach wykształconej wsi chaos funkcjonalno-przestrzenny i może doprowadzić do powstawania konfliktów przestrzennych, wywołanych np. nadmiernym ruchem pojazdów czy uciążliwościami wynikającymi z prowadzonej działalności gospodarczej. W celu zapewnienia zaplecza usługowego dla zabudowy mieszkaniowej, w granicach obszaru objętego projektem planu wskazano inne lokalizacje zabudowy usługowej, które nie spowodują zaburzenia struktury funkcjonalno-przestrzennej wsi. Na wnioskowanej działce, zgodnie z obowiązującymi przepisami dot. prawa budowlanego, dopuszcza się lokalizację usług wyłącznie nieuciążliwych w budynkach mieszkalnych jednorodzinnych, co nie wyklucza działalności polegającej na udostępnianiu miejsc noclegowych dla turystów w domach mieszkalnych jednorodzinnych.

Rozstrzygnięcie Rady Gminy Kołobrzeg: uwaga nieuwzględniona.

17. Uwaga z dnia 22 września 2021r. (data wpływu do UG: 24 września 2021r.), dotycząca ustaleń dla ww. działek

Treść uwagi: dopuszczenie możliwości realizacji elewacji w kolorze grafitu.

Rozstrzygnięcie Wójta Gminy Kołobrzeg: uwaga nieuwzględniona

Uzasadnienie: Parametry i cechy zabudowy ustalone w projekcie planu zostały określone między innymi na podstawie wizji terenowej oraz analizy aktualnych, jak i historycznych materiałów. Wieś Karcino stanowi ulicowy układ przestrzenny, objęty strefą B ochrony konserwatorskiej, w granicach której nową zabudowę kształtować na zasadzie nawiązania do historycznej tradycji budowlanej miejscowości i regionu w zakresie m.in. tradycyjnych materiałów budowlanych (kamień, cegła, drewno, tynk, matowa dachówka ceramiczna w kolorze naturalnej dachówki ceramicznej i brązu) i kolorystyki (tynk w kolorze białym, beżowym, ecru). Takie ustalenia zostały uzgodnione z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków, na etapie uzgadniania i opiniowania projektu planu. Wieś Głowaczewo, stanowiąca część obrębu Karcino, charakteryzuje się kontynuacją parametrów i cech ww. zabudowy.

Dopuszczenie na przedmiotowym terenie zabudowy o wnioskowanej kolorystyce, występującej na obszarach zabudowy miejskiej i podmiejskiej, wprowadzi chaos przestrzenny i doprowadzi do degradacji historycznego krajobrazu kulturowego obu wsi.

Rozstrzygnięcie Rady Gminy Kołobrzeg: uwaga nieuwzględniona.

18. Uwaga z dnia 22 września 2021r. (data wpływu do UG: 24 września 2021r.), dotycząca dz. nr 497/1, obręb Karcino, teren 4.22-R

Treść uwagi: Przeznaczenie działki pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, z uwagi na zmianę przeznaczenia działek sąsiednich.

Rozstrzygnięcie Wójta Gminy Kołobrzeg: uwaga nieuwzględniona

Uzasadnienie: zgodnie z art. 20 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 741 z późn. zm.) plan miejscowy nie może naruszać ustaleń obowiązującego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy. Obowiązujące studium wskazuje przedmiotowy teren pod funkcję gruntów ornych – rolniczych. Uwzględnienie uwagi byłoby niezgodne z kierunkami rozwoju gminy, wskazanymi w obowiązującym Studium. Ponadto, przedmiotowa działka znajduje się w granicach strefy E ochrony ekspozycji wsi Karcino, ujętej w ewidencji zabytków, w której ochronie podlegają ekspozycja i otoczenie ulicowego i ulicowo-placowego układu przestrzennego wsi Karcino, wobec czego zakazuje się lokalizacji wszelkiej nowej zabudowy kubaturowej.

Sąsiednie działki zostały włączone pod tereny zabudowy mieszkaniowej wyłącznie z uwagi na występowanie w ich granicach zabudowy mieszkaniowej w stanie istniejącym – ustalenie na nich przeznaczenia MN stanowiło odwzorowanie stanu rzeczywistego.

Rozstrzygnięcie Rady Gminy Kołobrzeg: uwaga nieuwzględniona.

19. Uwaga z dnia 24 września 2021r. (data wpływu do UG: 24 września 2021r.), dotycząca dz. nr 407/5, obręb Karcino, teren 2.15-MN,U

Treść uwagi: Możliwość rozbudowy budynku gospodarczego na działce w stronę drogi 2.01-KDZ i zmiana jego przeznaczenia na usługowy (usługi turystyki).

Rozstrzygnięcie Wójta Gminy Kołobrzeg: uwaga uwzględniona w zakresie możliwości rozbudowy budynku oraz nieuwzględniona w zakresie dopuszczenia usług turystyki

Uzasadnienie: W odniesieniu do uwagi dot. dopuszczenia zabudowy usług turystyki należy podkreślić, że w granicach wsi Głowaczewo zlokalizowana jest wyłącznie zabudowa zagrodowa i zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, z nieuciążliwymi, towarzyszącymi usługami. Nowa zabudowa, zgodnie z założeniami planu, ma stanowić przedłużenie tej struktury. Dopuszczenie na wskazanej w uwadze działce zabudowy usług turystyki wprowadzi w granicach wykształconej wsi chaos funkcjonalno-przestrzenny i może doprowadzić do powstawania konfliktów przestrzennych, wywołanych np. nadmiernym ruchem transportowym, czy uciążliwościami wynikającymi z prowadzonej działalności gospodarczej.

Rozstrzygnięcie Rady Gminy Kołobrzeg: uwaga uwzględniona w zakresie możliwości rozbudowy budynku oraz nieuwzględniona w zakresie dopuszczenia usług turystyki.

20. Uwaga z dnia 24 września 2021r. (data wpływu do UG: 24 września 2021r.), dotycząca dz. nr 407/5, obręb Karcino, teren 2.15-MN,U

Treść uwagi: Likwidacja pola widoczności w granicach wnioskowanej działki.

Rozstrzygnięcie Wójta Gminy Kołobrzeg: uwaga nieuwzględniona

Uzasadnienie: zgodnie z §170 Rozporządzenia ust. 1 Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 2 marca 1999 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie (t.j. Dz. U. z 2016 r. poz. 124 z późn. zm.) „*Na skrzyżowaniu oraz przy wjeżdżaniu na drogę ze zjazdu albo z obiektu lub urządzenia obsługi uczestników ruchu bez pasa włączania powinny być zapewnione warunki widoczności*”. Zgodnie z ust. 4.1 załącznika nr 2 do ww. rozporządzenia „*Przy zbliżaniu się do skrzyżowania po drodze podporządkowanej powinna być zapewniona widoczność drogi z pierwszeństwem przejazdu umożliwiająca podjęcie decyzji o wykonaniu zamierzonego manewru lub o konieczności zatrzymania się przed skrzyżowaniem: na terenie zabudowy w odległości od krawędzi jezdni nie mniejszej niż 10 m, jeżeli droga podporządkowana jest klasy GP, G lub Z.*” Przedmiotowa działka zlokalizowana jest przy skrzyżowaniu dróg oznaczonych symbolami: 2.01-KDZ – droga klasy Z zbiorczej oraz 2.03-KDD

– droga klasy D dojazdowej. W związku z powyższym, w celu zachowania bezpieczeństwa w ruchu drogowym, niezbędnym jest zachowanie wprowadzonych w projekt pól widoczności.

Rozstrzygnięcie Rady Gminy Kołobrzeg: uwaga nieuwzględniona.

II wyłożenie do publicznego wglądu

W ramach drugiego wyłożenia projektu miejscowego planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, które miało miejsce w terminie od 27 października 2021 r. do 18 listopada 2021 r., na piśmie, w ustalonym terminie tj. do dnia 2 grudnia 2021 r. wniesionych zostało 10 uwag. Wójt Gminy Kołobrzeg postanowił uwzględnić dziewięć uwag, a jedną odrzucić. Rada Gminy podtrzymuje stanowisko Wójta.

1. Uwaga z dnia 29 listopada 2021r. (data wpływu do UG: 02 grudnia 2021r.), dotycząca dz. nr 279, obręb Karcino, teren 1.26-MN

Treść uwagi: Usunięcie zapisu „nakaz zachowania drzewa oznaczonego na rysunku planu”.

Rozstrzygnięcie Wójta Gminy Kołobrzeg: uwaga nieuwzględniona

Uzasadnienie: Zgodnie z rysunkiem planu na działce nr 279, obręb Karcino, nie występuje drzewo do zachowania. Uwaga jest bezzasadna.

Rozstrzygnięcie Rady Gminy Kołobrzeg: uwaga nieuwzględniona.