

**UCHWAŁA NR XLVII/308/14
RADY GMINY KOŁOBRZEG**

z dnia 28 października 2014 r.

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

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

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

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

§ 3. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Kołobrzeg.

§ 4. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Przewodniczący Rady Gminy

mgr Julian Nowicki

Uzasadnienie

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

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

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

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

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

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

Planowane zakresy zmian planu są zgodne ze studium.

ANALIZA DOTYCZĄCA ZASADNOŚCI PRZYSTĄPIENIA DO SPORZĄDZENIA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY KOŁOBRZEG W CZĘŚCI OBREBU DŹWIRZYNO I STOPNIA ZGODNOŚCI PRZEWIDYWANYCH ROZWIĄZAŃ Z USTALENIAMI STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY KOŁOBRZEG

Zgodnie z art. 14 ust 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2012 r. poz. 647 z późn. zm.), przed podjęciem uchwały przez Radę Gminy Kołobrzeg w sprawie przystąpienia do opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Wójt Gminy wykonał niezbędne analizy przewidziane ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Wyniki analiz zamieszczono poniżej.

1. Analiza dotycząca zasadności przystąpienia do sporządzenia planu.

Przedmiotem opracowania jest plan miejscowy (dla dwóch działek), który w rzeczywistości jest zmianą obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Uchwała Nr IX/53/2007 Rady Gminy Kołobrzeg z dnia 31 maja 2007 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Dźwirzyno, gmina Kołobrzeg).

Jeden obszar proponowany do objęcia miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego położony jest w zachodniej części Dźwirzyna, pomiędzy drogą powiatową a morzem. Zapisy planu odnoszące się do ww działki (A 8aUT) bazowały na stanie istniejącym z dopuszczeniem niewielkiej rozbudowy.

Decyzja o przystąpieniu do opracowania planu dla niniejszego terenu związana jest z wnioskiem Właściciela, który chce zrealizować zabudowę usług turystycznych odpowiadającą obecnym standardom wypoczynku.

Zapisy planu odnoszące się do ww działki (A 8aUT) bazowały na stanie istniejącym z dopuszczeniem niewielkiej rozbudowy.

Zły stan techniczny budynków zrealizowanych w latach 70-tych XXw. oraz całkowicie inne wymogi turystów zmuszają Właściciela do ich wyburzenia oraz budowy nowych, o współczesnym standardzie (

2 budynki zostały wyburzone). Ze względu na słabą nośność gruntów, wysokie koszty fundamentowania oraz ekspozycję działki konieczne jest wprowadzenie zabudowy wysokiej.

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

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

Drugi obszar proponowany do objęcia miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego położony jest w wschodniej części Dźwirzyna, pomiędzy drogą powiatową a morzem. dotyczy zabudowanego obiektami usług turystyki terenu funkcjonalnego A34UT na którym planuje się zwiększenie istniejącej wysokości zabudowy budynków hotelowych do około 20m.

2. Analiza dotycząca stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kołobrzeg.

Dla obszaru Dźwirzyna obowiązuje 'Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Kołobrzeg' przyjęte uchwałą Nr XV/92/2000 Rady Gminy Kołobrzeg z dnia 21 lipca 2000 r. z późn. zm.). W studium zakłada się lokalizację na tym terenie funkcji turystycznej. Dodać należy, że dla tego terenu obowiązuje obecnie miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego (Uchwała Nr IX/53/2007 Rady Gminy Kołobrzeg z dnia 31 maja 2007 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Dźwirzyno, gmina Kołobrzeg).

Na podstawie analizy Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kołobrzeg stwierdzono, że przewidywane rozwiązania w planie miejscowym będą zgodne z ustaleniami obowiązującego studium.

3. Materiały geodezyjne do opracowania planu.

Dla terenu opracowania planu miejscowego (A8aUT, A34UT) są dostępne mapy zasadnicze w skali 1:500 i 1:1000.

4. Niezbędny zakres prac planistycznych

Zakres czynności i prac planistycznych

- zebranie materiałów wejściowych,
- przygotowanie wytycznych ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kołobrzeg i obowiązującego planu miejscowego Dźwirzyna,
- uzyskanie wskazań i wniosków z planu zagospodarowania przestrzennego Województwa Zachodniopomorskiego,
- wykonanie opracowanie niezbędnych opracowań specjalistycznych,
- wykonanie inwentaryzacji urbanistycznej,
- wykonanie syntezy uwarunkowań,
- rozpatrzenie wniosków do planu,
- opracowanie koncepcji planu,
- opracowanie projektu planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko i z prognozą skutków finansowych uchwalenia planu,
- wyłożenie projektu planu do publicznego wglądu (w tym przeprowadzenie publicznej dyskusji nad rozwiązaniami projektu planu) oraz przeprowadzenie postępowania, w sprawie oddziaływania na środowisko,
- rozpatrzenie uwag do projektu planu (ew. ponowienie uzgodnień w niezbędnym zakresie),

- przygotowanie projektu planu do uchwalenia (stwierdzenie jego zgodności z ustaleniami Studium, rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu oraz o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury wraz z zasadami ich finansowania),

- skierowanie projektu planu do uchwalenia przez Radę Gminy Kołobrzeg wraz z pełną informacją o dokumentach planistycznych.

Problematyka ustaleń i rozwiązań planu wg przepisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym obejmuje:

- ustalenie przeznaczenia terenów oraz linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,

- określenie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego,

- określenie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego,

- określenie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej,

- określenie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych,

- określenie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linii zabudowy, gabarytów obiektów i wskaźników intensywności zabudowy,

- określenie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych,

- określenie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy,

- określenie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej,

- określenie sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów,

- ustalenie stawek procentowych, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, wskazanie obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości (w przypadku wystąpienia uzasadnionych potrzeb),

- wskazanie obszarów wymagających przekształceń lub rekultywacji (w przypadku wystąpienia uzasadnionych potrzeb).

Powyższa problematyka może być poszerzona lub zawężona w zależności od analizy projektowej wszystkich zagadnień.

W pracach projektowych należy wykorzystać istniejące opracowania specjalistyczne będące w posiadaniu Gminy jak np.: opracowania przyrodnicze, ekofizjograficzne, prognozy oddziaływania na środowisko, opracowanie kulturowe itd.

Przeprowadzenie analizy wykazało, że przystąpienie do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obrębu Dźwirzyna jest zasadne, a sporządzenie planu pozwoli na realizację intencji wnioskodawców.