



## Analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym na terenie gminy Kołobrzeg wraz z oceną aktualności obowiązujących dokumentów planistycznych

Autorzy opracowania:  
mgr inż. arch. Marcin Erdmann  
mgr inż. arch. Adam Kaczmarek

1.	Wprowadzenie.....	3
1.1.	Podstawa prawna opracowania.....	3
1.2.	Cel opracowania.....	3
2.	Uwarunkowania prawno – administracyjne na terenie gminy - materiały wyjściowe.....	5
2.1.	Studium Uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kołobrzeg..	5
2.2.	Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego.....	6
2.3.	Podjęte uchwały w sprawie przystąpienia do sporządzenia planu miejscowego.....	7
2.4.	Pozostałe dokumenty mające wpływ na politykę przestrzenną gminy Kołobrzeg:.....	8
2.5.	Wnioski o dokonanie zmian miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.....	9
2.6.	Ocena postępów w opracowaniu planów miejscowych.....	9
3.	Charakterystyka gminy Kołobrzeg.....	10
4.	Procesy demograficzne na terenie gminy Kołobrzeg.....	12
5.	Zaopatrzenie w siećową infrastrukturę techniczną.....	15
5.1.	Sieć wodociągowa.....	15
5.2.	Sieć kanalizacji sanitarnej.....	15
6.	Analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym wynikających z procesów inwestycyjnych – uwarunkowania oraz potencjalne kierunki rozwoju przestrzennego gminy Kołobrzeg.....	16
6.1.	Plan zagospodarowania przestrzennego województwa zachodniopomorskiego.....	19
7.	Ocena aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kołobrzeg.....	21
7.1.	Zmiany prawne w otoczeniu planowania przestrzennego - studium.....	23
8.	Ocena aktualności planów miejscowych.....	25
9.	Ocena aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego w aspekcie zmian w przepisach odrębnych odnoszących się do planowania przestrzennego i zmian zagospodarowania terenu ...	31
10.	Ocena aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego w kontekście budowy drogi ekspresowej.....	34
11.	Analiza wniosków o dokonanie zmiany obowiązujących planów miejscowych.....	35
12.	Analiza wydanych decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowaniu terenu.....	37
13.	Wieloletni program sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.....	38
14.	Wyniki analizy.....	40
15.	Załączniki graficzne.....	41
16.	Spis tabel.....	42
17.	Spis rysunków.....	43

# **1. Wprowadzenie**

## **1.1. Podstawa prawna opracowania**

Podstawą niniejszego opracowania jest art. 32 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U z 2017, poz. 1073). Przepisy art. 32 nakładają na Wójta Gminy Kołobrzeg obowiązek dokonania analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym, oceny postępu w opracowaniu planów miejscowych i opracowania wieloletniego programu ich sporządzania w nawiązaniu do ustaleń studium, z uwzględnieniem decyzji zamieszczonych w rejestrach wydanych decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego i decyzji o warunkach zabudowy oraz wniosków w sprawie sporządzenia lub zmiany planu miejscowego. Wójt przekazuje radzie gminy wyniki powyższych analiz, po uzyskaniu opinii gminnej komisji urbanistyczno - architektonicznej, co najmniej raz w czasie kadencji rady.

Rada gminy podejmuje uchwałę w sprawie aktualności studium i planów miejscowych, a w przypadku uznania ich za nieaktualne, w całości lub w części, podejmuje działania, prowadzące do ich zmiany.

Ocena aktualności dokumentów planistycznych powinna być dokonywana okresowo. Na terenie gminy Kołobrzeg, w ostatnich dwóch kadencjach Rady Gminy, nie była ona wykonywana i jest to pierwsze opracowanie (w 2011 r. dokonano analizy, bez przyjęcia jej uchwałą). Ocena aktualności obowiązujących na obszarze gmin dokumentów planistycznych w oparciu o analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy dokonywana była jedynie jednostkowo podczas prac planistycznych, jako uzasadnienie do uchwał w sprawie przystąpienia do sporządzania zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego lub do sporządzania planów miejscowych.

Konieczność wykonania powyższej analizy wynika również ze zmian wprowadzonych ustawą z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji (Dz. U. z 2015 r. poz. 1777). Zgodnie z powyższą ustawą Wójt sporządza projekt planu miejscowego zawierający część tekstową i opisową, zgodnie z zapisami studium oraz przepisami odrębnymi odnoszącymi się do obszaru objętego planem miejscowym, wraz z uzasadnieniem. Jednym z głównych punktów tego uzasadnienia jest m.in. zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 wraz z datą uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2.

## **1.2. Cel opracowania**

Celem opracowania jest ocena aktualności dokumentów planistycznych będących w posiadaniu Urzędu Gminy Kołobrzeg – tj. studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych w granicach gminy Kołobrzeg. Ocena aktualności dotyczy w szczególności zgodności z aktualnie

obowiązującymi przepisami prawa. Ocenę dokonano w oparciu o: analizę zmian w zagospodarowaniu gminy, analizę wniosków w sprawie dokumentów planistycznych będących w posiadaniu Urzędu oraz biorąc pod uwagę dotychczasowy przebieg prac planistycznych. Przy przeprowadzeniu oceny nie analizowano ruchu planistycznego wywołanego w wyniku decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowaniu terenu, z uwagi na fakt, iż gmina Kołobrzeg posiada prawie stuprocentowe pokrycie planami miejscowymi i takie decyzje na terenie gminy, w ostatniej kadencji Rady Gminy, nie były wydawane.

Poniżej przywołano art. 15 ust. 1 i art. 32 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

*Art. 15. 1. Wójt, burmistrz albo prezydent miasta sporządza projekt planu miejscowego, zawierający część tekstową i graficzną, zgodnie z zapisami studium oraz z przepisami odrębnymi, odnoszącymi się do obszaru objętego planem, wraz z uzasadnieniem.*

*W uzasadnieniu przedstawia się w szczególności:*

- 1) sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2–4;*
- 2) zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1, wraz datą uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2;*
- 3) wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy.*

*Art. 32. 1. W celu oceny aktualności studium i planów miejscowych wójt, burmistrz albo prezydent miasta dokonuje analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy, ocenia postępy w opracowywaniu planów miejscowych i opracowuje wieloletnie programy ich sporządzania w nawiązaniu do ustaleń studium, z uwzględnieniem decyzji zamieszczonych w rejestrach, o których mowa w art. 57 ust. 1–3 i art. 67, oraz wniosków w sprawie sporządzenia lub zmiany planu miejscowego.*

*2. Wójt, burmistrz albo prezydent miasta przekazuje radzie gminy wyniki analiz, o których mowa w ust. 1, po uzyskaniu opinii gminnej lub innej właściwej, w rozumieniu art. 8, komisji urbanistyczno-architektonicznej, co najmniej raz w czasie kadencji rady. Rada gminy podejmuje uchwałę w sprawie aktualności studium i planów miejscowych, a w przypadku uznania ich za nieaktualne, w całości lub w części, podejmuje działania, o których mowa w art. 27.*

*3. Przy podejmowaniu uchwały, o której mowa w ust. 2, rada gminy bierze pod uwagę w szczególności zgodność studium albo planu miejscowego z wymogami wynikającymi z przepisów art. 10 ust. 1 i 2, art. 15 oraz art. 16 ust.1.*

## **2. Uwarunkowania prawno – administracyjne na terenie gminy - materiały wyjściowe**

### **2.1. Studium Uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kołobrzeg**

Proces planistyczny w zakresie polityki przestrzennej w każdej gminie opiera się o dwa główne dokumenty - studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy oraz plany miejscowe, a w przypadku braków planów o decyzje o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu. Studium obejmuje cały obszar gminy, a plany miejscowe wybrane, dowolnie obszary. Studium nie jest aktem prawa miejscowego, stanowi podstawę sporządzenia planów miejscowych. Ustalenia studium są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych. Plan miejscowy nie może naruszać ustaleń studium. Poza tym studium może stanowić podstawę do szacowania wartości nieruchomości w przypadku braku planów miejscowych (art. 155 ust.1 pkt 5 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami), opracowywania licznych programów branżowych i strategii rozwoju gminy. Studium obok strategii rozwoju gminy jest najważniejszym dokumentem określającym przyszły, kierunkowy rozwój. Dlatego tak ważną sprawą jest w tym przypadku wartość merytoryczna studium i jego aktualność.

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kołobrzeg przyjęte zostało uchwałą Nr XV/92/2000 Rady Gminy Kołobrzeg z dnia 21 lipca 2000 r. Następnie zmienione zostało uchwałami: Nr XXX/197/2002 Rady Gminy Kołobrzeg z dnia 25 czerwca 2002 r., Nr XLIII/287/10 Rady Gminy Kołobrzeg z dnia 3 marca 2010 r., Nr X/67/2011 Rady Gminy Kołobrzeg z dnia 31 sierpnia 2011 r. oraz Nr XXII/149/12 Rady Gminy Kołobrzeg z dnia 20 listopada 2012 r.

Studium oraz pierwsza jego zmiana zostały sporządzone w trybie ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym, dopiero następne zmiany zostały wykonane w trybie aktualnie obowiązującej ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Poza powyższymi obowiązującymi zmianami studium podjęto następujące uchwały w sprawie zmiany studium:

- uchwała Nr VII/40/2015 Rady Gminy Kołobrzeg z dnia 29 maja 2015 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kołobrzeg;
- uchwała Nr XI/67/2015 Rady Gminy Kołobrzeg z dnia 27 października 2015 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kołobrzeg w części obrębu Grzybowo;
- uchwała Nr XXIII/212/2017 Rady Gminy Kołobrzeg z dnia 21 marca 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kołobrzeg w części obrębu Grzybowo;

- uchwała Nr XXIII/213/2017 Rady Gminy Kołobrzeg z dnia 21 marca 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kołobrzeg w części obrębu Grzybowo.

## 2.2. Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego stanowi akt prawa miejscowego, w związku z czym jest podstawowym narzędziem kreowania przestrzeni przez samorząd. Sporządzenie planu miejscowego nie jest obowiązkowe (poza nielicznymi wyjątkami – m.in. obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>, elektrownie wiatrowe). Gmina Kołobrzeg jest jednak jedną z nielicznych gmin województwa zachodniopomorskiego, które prawie w całości pokryte są planami miejscowymi.

Obecnie w granicach administracyjnych gminy Kołobrzeg obowiązuje 17 planów miejscowych

	Treść uchwały	Publikacja w Dz. Urz. Woj. Zach.	Orientacyjna powierzchnia na jakiej obowiązuje plan miejscowy (w ha)
1.	Uchwała Rady Gminy Kołobrzeg Nr XXXIV/189/97 z dnia 30 grudnia 1997 w sprawie zmiany miejscowego ogólnego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Kołobrzeg	Dz. Urz. Woj. Kosz. z Nr 4 z dnia 25 lutego 1998 r.	7929
2.	Uchwała Nr XXIX/185/2002 Rady Gminy Kołobrzeg z dnia 28 maja 2002 r. w sprawie zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Kołobrzeg w obrębach ewidencyjnych Karcino i Stary Borek	Dz. Urz. Woj. Zach. z 2002 r. Nr 39	147
3.	Uchwała Nr VII/37/2003 Rady Gminy Kołobrzeg z dnia 20 maja 2003 r. w sprawie zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Kołobrzeg w obrębie ewidencyjnym Roścęcino	Dz. Urz. Woj. Zach. z 2003 r. Nr 55	55
4.	Uchwała Nr XXXV III/215/2006 Rady Gminy Kołobrzeg z dnia 8 sierpnia 2006 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Grzybowo, gmina Kołobrzeg	Dz. Urz. Woj. Zach. z 2006 r. Nr 99	421
5.	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. Zach. z 2007 r. Nr 81	700
6.	Uchwała Nr L/336/10 Rady Gminy Kołobrzeg z dnia 27 września 2010 r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Kołobrzeg dla obrębu ewidencyjnego Budzistowo	Dz. Urz. Woj. Zach. z 2010 r. Nr 114	578
7.	Uchwała Nr L/337/2010 Rady Gminy Kołobrzeg z dnia 27 września 2010 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miejscowości Dźwirzyno – pomiędzy obrębami: Grzybowo, Stary Borek, Karcino oraz istniejącymi drogami gminnymi i powiatową	Dz. Urz. Woj. Zach. z 2010 r. Nr 114	533
8.	Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Kołobrzeg dla obrębu ewidencyjnego Zieleniewo - Uchwała Nr XLIV/293/10 Rady Gminy Kołobrzeg z dnia 30 marca 2010 r.	Dz. Urz. Woj. Zach. z 2010 r. Nr 42	787
9.	Uchwała Nr V/30/11 Rady Gminy Kołobrzeg z dnia 30 marca 2011 r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Kołobrzeg dla części obrębu ewidencyjnego Roścęcino	Dz. Urz. Woj. Zach. z 2011 r. Nr 60	1078
10.	Uchwała nr VII/36/11 Rady Gminy Kołobrzeg	Dz. Urz. Woj. Zach.	645

	z dnia 31 maja 2011 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Kołobrzeg dla obrębu ewidencyjnego Korzystno	z 2011 r. Nr 105	
11.	Uchwała Nr XII/92/11 Rady Gminy Kołobrzeg z dnia 30 grudnia 2011 r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Kołobrzeg dla części obrębu ewidencyjnego Kądzierzno	Dz. Urz. Woj. Zach. z 2012 r. poz. 253	16
12.	Uchwała Nr XVIII/129/12 Rady Gminy Kołobrzeg z dnia 28 czerwca 2012 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Kołobrzeg dla części obrębu ewidencyjnego Stary Borek	Dz. Urz. Woj. Zach. z 2012 r. poz. 1900	1120
13.	Uchwała Nr XLVII/306/14 Rady Gminy Kołobrzeg z dnia 28 października 2014 r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Kołobrzeg dla części obrębu ewidencyjnego Zieleniewo	Dz. Urz. Woj. Zach. z 2014 r. poz. 4791	1,7
14.	Uchwała Nr XLVII/307/14 Rady Gminy Kołobrzeg z dnia 28 października 2014 r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Kołobrzeg dla obrębu ewidencyjnego Budzistowo	Dz. Urz. Woj. Zach. z 2014 r. poz. 4832	23
15.	Uchwała Nr XIII/88/2015 Rady Gminy Kołobrzeg z dnia 22 grudnia 2015 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Kołobrzeg w części obrębu Grzybowo w rejonie ulicy Borkowskiej	Dz. Urz. Woj. Zach. z 2016 r. poz. 522	0,9
16.	Uchwała Nr XXI/165/2016 Rady Gminy Kołobrzeg z dnia 16 grudnia 2016 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Kołobrzeg w części obrębu Dźwierzyno	Dz. Urz. Woj. Zach. z 2017 r. poz. 485	4,5
17.	Uchwała Nr XXV/229/2017 Rady Gminy Kołobrzeg z dnia 30 maja 2017 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Kołobrzeg w części obrębu Kądzierzno	Dz. Urz. Woj. Zach. z 2017 r. poz. 3126 (Rozstrzygnięcie Nadzorcze NR P-1.4131.255.2017.K Wojewody Zachodniopomorskiego)	312

Tabela 1. Wykaz obowiązujących planów miejscowych na terenie gminy Kołobrzeg

### 2.3. Podjęte uchwały w sprawie przystąpienia do sporządzenia planu miejscowego

	Treść uchwały	Etap opracowania	Orientacyjna powierzchnia planu
1.	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 Dźwierzyno	plan w opracowaniu, po etapie wyłożenia do wglądu	3,6
2.	Uchwała Nr XI/68/2015 Rady Gminy Kołobrzeg z dnia 27 października 2015 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Kołobrzeg w części obrębu Grzybowo	plan w opracowaniu, po etapie wyłożenia do wglądu	0,4
3.	Uchwała Nr XIX/157/2016 Rady Gminy Kołobrzeg z dnia 20 września 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Kołobrzeg w części obrębu Grzybowo	uchwała w sprawie przystąpienia	234
4.	Uchwała Nr XXIII/214/2017 Rady Gminy Kołobrzeg z dnia 21 marca 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Kołobrzeg dla obrębów Bogucino i Stramnica	plan w opracowaniu	911
5.	Uchwała Nr XXIII/215/2017 Rady Gminy Kołobrzeg z dnia 12 kwietnia 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Kołobrzeg dla obrębów Karcino i Nowogardek	plan w opracowaniu	2131
6.	Uchwała Nr XXIII/216/2017 Rady Gminy Kołobrzeg z dnia 12 kwietnia 2017 r. w sprawie przystąpienia do	plan w opracowaniu	2556

	sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Kołobrzeg dla obrębów Sarbia, Drzonowo i Bogusławiec		
7.	Uchwała Nr XXIII/217/2017 Rady Gminy Kołobrzeg z dnia 21 marca 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Kołobrzeg w części obrębu Błotnica	uchwała w sprawie przystąpienia	1,1
8.	Uchwała Nr XXV/227/2017 Rady Gminy Kołobrzeg z dnia 30 maja 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Kołobrzeg w części obrębu Dźwirzyno i Grzybowo	przetarg	56
9.	Uchwała Nr XXV/228/2017 Rady Gminy Kołobrzeg z dnia 30 maja 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Kołobrzeg w części obrębu Grzybowo	przetarg	0,2
10.	Uchwała Nr XLV/300/14 Rady Gminy Kołobrzeg z dnia 15 września 2014 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Kołobrzeg w części obrębu Grzybowo	plan w opracowaniu	9

Tabela 2. Wykaz uchwał w sprawie przystąpienia do sporządzenia planu miejscowego na terenie gminy Kołobrzeg

#### 2.4. Pozostałe dokumenty mające wpływ na politykę przestrzenną gminy Kołobrzeg:

- 1) Plan zagospodarowania przestrzennego Województwa Zachodniopomorskiego (uchwała Nr XLV/530/10 Sejmiku Województwa Zachodniopomorskiego z dnia 19 października 2010 r.);
- 2) Strategia Rozwoju Województwa Zachodniopomorskiego – aktualizacja (uchwała Nr XVII/482/10 Sejmiku Województwa Zachodniopomorskiego z dnia 22 czerwca 2010 r.);
- 3) Waloryzacja przyrodnicza gm. Kołobrzeg (operat generalny), wykonana przez Biuro Konserwacji Przyrody w Szczecinie w 2002 r.;
- 4) Podstawowe opracowanie ekofizjograficzne gm. Kołobrzeg – 2008 r.;
- 5) Waloryzacja przyrodnicza województwa zachodniopomorskiego - 2010 r.;
- 6) Waloryzacja przyrodnicza gminy Kołobrzeg – B.K.P. s.c. Szczecin 2015 r.;
- 7) Gmina Kołobrzeg. Studium Krajobrazu Kulturowego - Szczecin 2008 r.;
- 8) Gminny Program Opieki nad Zabytkami gminy Kołobrzeg na lata 2013-2017 - Szczecin 2008 r.;
- 9) Projekt założeń do planu zaopatrzenia w ciepło, energię elektryczną i paliwa gazowe dla Gminy Kołobrzeg” przyjęty uchwałą Nr X/69/2011 Rady Gminy Kołobrzeg z dnia 31 sierpnia 2011 r.;
- 10) Plan gospodarki niskoemisyjnej dla gminy Kołobrzeg (na lata 2015-2020 z perspektywą do 2030) przyjęty uchwałą nr XIII/85/2015 Rady Gminy Kołobrzeg z dnia 22 grudnia 2015 r.;
- 11) Strategia rozwoju gminy Kołobrzeg na lata 2016-2026, przyjęta uchwałą nr XIV/91/2016 Rady Gminy Kołobrzeg z dnia 19 stycznia 2016 r.;
- 12) Program „Zintegrowana Gospodarka Wodno-Ściekowa w Dorzeczu Parsęty;



- 13) Informacje o stanie środowiska w powiecie kołobrzeskim w 2013 roku (Wojewódzki Inspektorat Ochrony Środowiska w Szczecinie);
- 14) Program ochrony środowiska dla powiatu kołobrzeskiego na lata 2014-2017 z perspektywą na lata 2018-2021. Aktualizacja II.

## **2.5. Wnioski o dokonanie zmian miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego**

Z uwagi na pełne pokrycie obszaru gminy Kołobrzeg obowiązującymi planami miejscowymi, każda chęć zmiany zagospodarowania, niezgodna z obowiązującymi planami musi odbyć się w wyniku ich zmiany – nie ma możliwości wydawania decyzji o warunkach zabudowy.

W związku z powyższym w czasie trwania obecnej kadencji Rady Gminy do Urzędu Gminy w Kołobrzegu wpłynęły 54 wnioski o zmianę obowiązujących planów miejscowych (w części wymagana jest również zmiana studium). W rozbiciu na poszczególne lata złożono wnioski w liczbie:

- 2015 – 21 wniosków;
- 2016 – 15 wniosków;
- 2017 (do lipca) – 18 wniosków.

## **2.6. Ocena postępów w opracowaniu planów miejscowych**

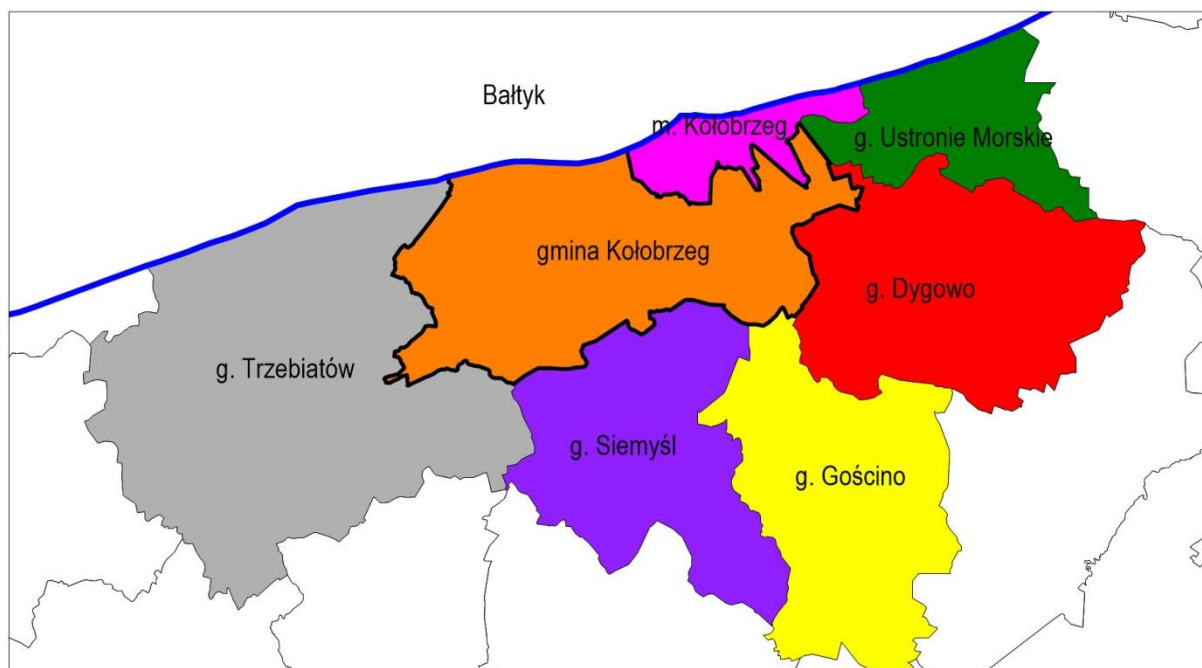
Regularnie, w zależności od zgłaszanych wniosków mieszkańców i potrzeb władz gminy dokonywane są zmiany planów w formie zmian jednostkowych, dotyczących pojedynczych działek, oraz zmiany kompleksowe dotyczące całych obrębów ewidencyjnych. W chwili obecnej w opracowaniu jest 10 planów miejscowych o łącznej powierzchni prawie 6 tys. ha. Plany te są na różnych etapach opracowania, dwa z nich są po etapie wyłożenia i oczekują na uchwalenie przez Radę Gminy.

Prace nad zmianami dokumentów planistycznych w obecnej kadencji Rady Gminy, były prowadzone bardzo dynamicznie, a sporządzenie planów odbywało się w stosunkowo krótkim czasie. Działanie władz gminy, w zakresie opracowania i zmian dokumentacji planistycznej na terenie gminy, należy uznać za pozytywne.

### 3. Charakterystyka gminy Kołobrzeg

Gmina wiejska Kołobrzeg położona jest w północno-zachodniej Polsce, w województwie zachodniopomorskim, w powiecie kołobrzeskim. Jej północna część położona jest nad Bałtykiem. Do gminy tej nie należy sam Kołobrzeg (gmina miejska), w którym znajduje się jednak siedziba Urzędu Gminy.

Gmina Kołobrzeg została utworzona w 1972 r. Do 1998 r. gmina należała administracyjnie do województwa koszalińskiego. Obecnie gmina położona jest w województwie zachodniopomorskim i powiecie kołobrzeskim.



Rysunek 1. Gmina Kołobrzeg i gminy sąsiadujące (opracowanie własne)

Gmina sąsiaduje od strony północnej i północno-wschodniej z gminą miejską Kołobrzeg, od strony wschodniej z gminą Ustronie Morskie, od strony południowo-wschodniej z gminą Dygowo, od strony południowej z gminami Gościno i Siemysł, od strony zachodniej z gminą Trzebiatów.

Powierzchnia gminy wynosząca 14 403 ha (geodezyjna) i 14 366 ha (ewidencyjna), co pozwala zaliczyć ją do najmniejszych terytorialnie gmin województwa zachodniopomorskiego.

Sieć osadniczą gminy tworzą 22 sołectwa oraz 26 miejscowości zamieszkałych oraz 4 miejscowości niezamieszkałe.

<b>22 wsi sołeckich</b>	Błotnica, Bogucino, Bogusławiec, Budzistowo, Drzonowo, Dźwirzyno, Grzybowo, Głowaczewo, Karcino, Kądzielno, Korzystno, Niekanin, Nowogardek, Nowy Borek, Obroty, Przećmino, Rościęcino, Samowo, Sarbia, Stary Borek, Stramnica, Zieleniewo
<b>7 wsi pozostałych (wsie niebędące sołectwami, osady)</b>	Głęb, Rogozina (Karcino), Sieradowo (Karcino) Świerszczewo (Karcino), Korzyścienko, Bezpraw, Kopydłowo
<b>4 wsie niezamieszkałe</b>	Budzimskie, Wólka, Sobiemierz, Przyłaski

Tabela 3. Struktura wsi (źródło: opracowanie własne)



Rysunek 2. Miejscowości na terenie gminy Kołobrzeg (opracowanie własne)

#### 4. Procesy demograficzne na terenie gminy Kołobrzeg

Gmina Kołobrzeg, w analizowanym przedziale czasowym (2006 – 2016 r.) charakteryzuje się znacznym wzrostem liczby ludności. W roku 2006 teren gminy zamieszkiwało 9378 osób, natomiast pod koniec 2016 r. było to już 10708 osób (wzrost o ponad 13%).

Rok	Liczba ludności		
	ogółem	mężczyźni	kobiety
2006	9378	4628	4750
2007	9569	4697	4872
2008	9690	4757	4933
2009	9825	4820	5005
2010	10004	4917	5087
2011	10152	4989	5163
2012	10260	5017	5243
2013	10334	5042	5292
2014	10485	5110	5375
2015	10613	5183	5430
2016	10708	5240	5468
2006 – 2016	+ 1330	+612	+718

Tabela 4. Liczba ludności na terenie gminy Kołobrzeg (opracowanie własne na podstawie danych Banku Danych Lokalnych)

Pod względem wielkości zaludnienia na koniec 2016 r. gmina zajmowała drugie, miejsce w powiecie kołobrzeskim, stanowiąc zaledwie ok. 13,3% jego potencjału demograficznego (wpływ na to miało przede wszystkim położenie w granicach powiatu dużego ośrodka jakim jest miasto Kołobrzeg).

Na koniec 2016 r. kobiety stanowiły 51,0% mieszkańców gminy, a współczynnik feminizacji wynosił 104. Gęstość zaludnienia na terenie gminy wynosiła 74 osób/km<sup>2</sup>, wobec 110 osób/km<sup>2</sup> dla powiatu.

Wpływ na wzrost liczby mieszkańców na terenie gminy mają również kwestie dotyczące migracji ludności. Od roku 2006 r. do 2016 r. na terenie gminy saldo migracji było dodatnie i wyniosło 1227 osób (bez 2015 r.).

2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
saldo migracji ogółem										
265	167	115	100	81	105	82	70	141	0	101
saldo migracji na 1000 osób ogółem										
28,9	17,7	12,0	10,2	8,1	10,4	80	6,8	13,5	0	9,5

Tabela 5. Saldo migracji na pobyt stały na terenie gminy Kołobrzeg (opracowanie własne na podstawie danych Banku Danych Lokalnych). Dla roku 2015 brak jest danych ze względu na brak danych GUS.

W analizowanym okresie nastąpiły wyraźne zmiany w udziale ludności według ekonomicznych grup wieku. Odnotowano niewielki spadek liczby ludności w wieku przedprodukcyjnym o 53 osoby (z 18,4% ogółu ludności w 2006 r. na 15,6% w 2016 r.), przy jednoczesnym wzroście liczby ludności w wieku produkcyjnym o 562 osób (odnotowano jednak spadek w ogólnym udziale ludności z 71,7%

w 2006 r. na 68,0% w 2016 r.) oraz bardzo wyraźnym wzroście liczby ludności w wieku poprodukcyjnym o 821 osoby (z 9,9% w 2006 r. na 16,3% w 2016 r.).

	2006	2007	2008	2009	2019	2011	2012	2013	2014	2015	2016
<b>w wieku przedprodukcyjnym - 14 lat i mniej</b>											
<b>ogółem</b>	1726	1720	1715	1720	1718	1703	1707	1700	1672	1662	1673
<b>mężczyźni</b>	858	852	841	843	866	848	843	846	834	825	840
<b>kobiety</b>	868	868	874	877	852	855	864	854	838	837	833
<b>w wieku produkcyjnym: 15-59 lat kobiety, 15-64 lata mężczyźni</b>											
<b>ogółem</b>	6724	6873	6962	7048	7133	7236	7223	7230	7317	7320	7286
<b>mężczyźni</b>	3459	3522	3587	3653	3703	3773	3765	3767	3815	3833	3825
<b>kobiety</b>	3265	3351	3375	3395	3430	3463	3458	3463	3502	3487	3461
<b>w wieku poprodukcyjnym</b>											
<b>ogółem</b>	928	976	1013	1057	1153	1213	1330	1404	1496	1631	1749
<b>mężczyźni</b>	311	323	329	324	348	368	409	429	461	525	575
<b>kobiety</b>	617	653	684	733	805	845	921	975	1035	1106	1174

Tabela 6. Ludność w wieku przedprodukcyjnym (14 lat i mniej), produkcyjnym i poprodukcyjnym wg. płci (opracowanie własne na podstawie Banku Danych Lokalnych GUS)

Zmiany w strukturze prowadzą do „postarzania” gminy. Proces starzenia się zmienia strukturę według grup ekonomicznych ludności i rodzi konsekwencje społeczne oraz ekonomiczne.

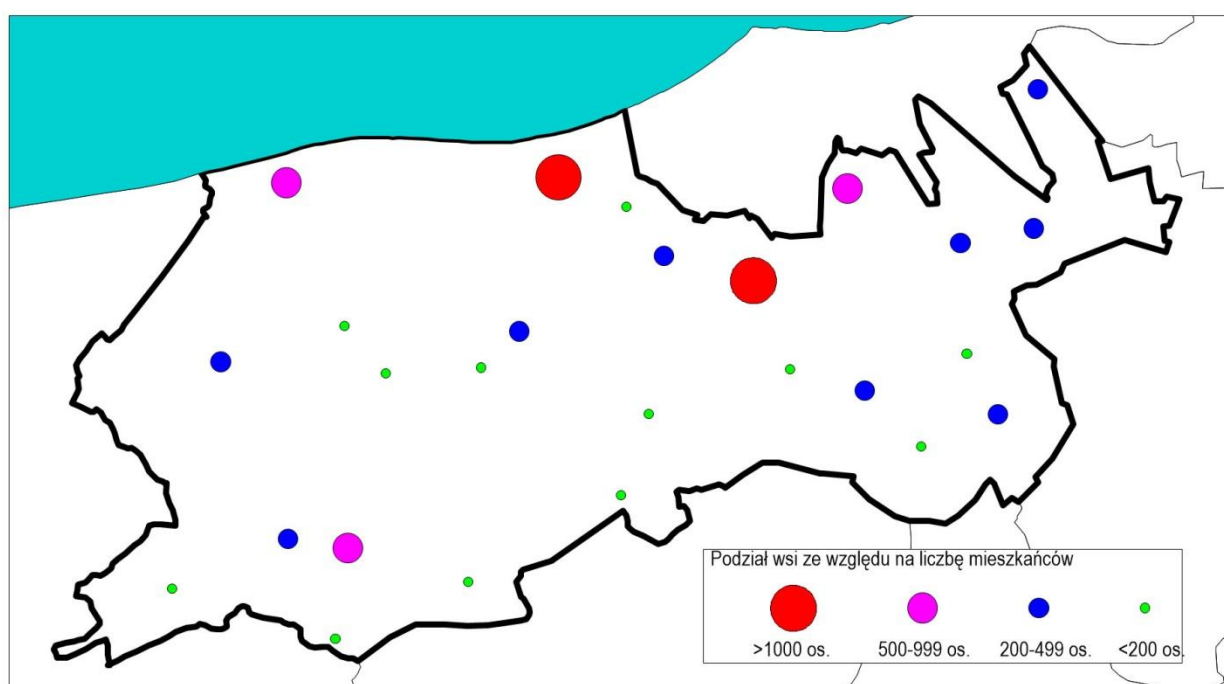
W analizowanym okresie zmalała liczba i udział ludności w wieku przedprodukcyjnym, a rosła liczba i udział pozostałych grup, szczególnie grupa ludności w wieku poprodukcyjnym. Dane te dają podstawę do postawienia tezy, że tendencja ta latach następnych będzie się utrzymywać, prowadząc do podwojenia udziału osób w wieku poprodukcyjnym i spadku udziału osób w wieku przedprodukcyjnym.

Według danych pochodzących z urzędu gminy, największą miejscowością, pod względem liczby mieszkańców, na terenie gminy było Zieleniewo, które również od 2004 r. odnotowało największy wzrost liczby ludności (plus 761 osób).

Lp.	Miejscowość	Liczba mieszkańców		zmiana
		grudzień 2004	grudzień 2016	
1.	Bezpraw	1	1	0
2.	Blotnica	93	120	27
3.	Bogucino	203	200	-3
4.	Bogusławiec	112	108	-4
5.	Budzimskie	1	0	-1
6.	Budzistowo	658	805	147
7.	Drzonowo	974	915	-59
8.	Dźwirzyno	652	678	26
9.	Głąb	4	2	-2
10.	Głowaczewo	115	112	-3
11.	Grzybowo	1040	1652	612
12.	Karcino	410	398	-12
13.	KądzIELNO	292	262	-30
14.	KopydłÓwko	19	17	-2
15.	Korzystno	283	419	136

16.	Korzyścienko	5	4	-1
17.	Niekanin	216	422	206
18.	Nowogardek	92	101	9
19.	Nowy Borek	79	70	-9
20.	Obroty	108	136	28
21.	Przećmino	190	194	4
22.	Rościcino	287	305	18
23.	Samowo	42	23	-19
24.	Sarbia	347	400	53
25.	Stary Borek	279	327	48
26.	Stramnica	242	262	20
27.	Zieleniewo	1703	2464	761

Tabela 7. Liczba ludności zamieszkująca poszczególne miejscowości na terenie gminy Kołobrzeg



Rysunek 3. Podział wsi ze względu na liczbę mieszkańców 2014 r. (opracowanie własne)

Gmina Kołobrzeg należy do obszarów średniej gęstości zaludnienia. W 2016 r. gęstość zaludnienia kształtowała się znacznie poniżej średniej przypadającej dla regionu i wynosiła 74 os./km<sup>2</sup>. Jest to wartość o ok. 1,5 razy niższa od średniej dla powiatu kołobrzесьkiego oraz prawie 2 razy niższa od średniej dla Polski.

	2008	2016
Polska	122	123
woj. zachodniopomorskie	74	75
pow. kołobrzесьki	106	110
gmina Kołobrzeg	67	74

Tabela 8. Gęstość zaludnienia (źródło: Bank Danych Lokalnych GUS)

## 5. Zaopatrzenie w siecią infrastrukturę techniczną

### 5.1. Sieć wodociągowa

Gmina Kołobrzeg jest prawie w pełni zwodociągowana (w 2015 r. z wodociągów korzystało 98,9% mieszkańców gminy), a działające wodociągi posiadają znaczne rezerwy. Problem gospodarki wodnej w gminie został uporządkowany poprzez szereg działań władz gminy oraz władz samorządów wyższego szczebla.

Wszystkie miejscowości gminy zaopatrywane są w wodę z komunalnego ujęcia wody podziemnej w Bogucinie - Rościęcinie, poprzez dwie stacje uzdatniania i zbiorczą sieć wodociągową. Woda spełnia wszystkie normy w zakresie sanitarnym. Ujęcie posiada rezerwy na okres kierunkowy przy założeniu, że nie zostanie zlokalizowana funkcja szczególnie wodochłonna. Konieczna jest rozbudowa sieci przesyłowych w celu zapewnienia wody szczególnie w okresie sezonu turystycznego oraz z uwagi na potencjalną rozbudowę miejscowości zgodnie zapisami obowiązujących planów miejscowych.

Na terenie gminy Kołobrzeg jedynym dostawcą wody są Miejskie Wodociągi i Kanalizacja sp. z o.o. z siedzibą w Kołobrzegu.

	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015
Wodociągi – długość sieci rozdzielczej (w km)	159,9	160,1	160,4	169,7	171,4	182,7	186,6	187,2	187,3	189,3
Ludność korzystająca z sieci wodociągowej (osób)	8919	9217	9334	9464	9639	9782	10021	10097	10364	10493
Korzystający z instalacji (w % ogółu ludności)	96,1	97,2	96,9	96,7	96,4	96,4	97,7	97,7	98,8	98,9
Zużycie wody w gospodarstwach domowych ogółem na 1 mieszkańca (w m <sup>3</sup> )	104,3	104,6	106,5	114,6	129,1	134,1	140,5	135,8	135,8	157,5

Tabela 9. Sieć wodociągowa na terenie gminy Kołobrzeg (opracowanie własne na podstawie Banku Danych Lokalnych GUS)

### 5.2. Sieć kanalizacji sanitarnej

Gmina Kołobrzeg korzysta z regionalnej, mechaniczno-biologicznej oczyszczalni ścieków obsługująca całą gminę, miasto Kołobrzeg oraz kilka innych gmin. Wszystkie miejscowości o zwartej zabudowie z wyjątkiem Samowa podłączone są do zbiorczej sieci kanalizacji odprowadzającej ścieki komunalne do oczyszczalni w Korzyścienku.

	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015
Długość sieci kanalizacyjnej (w km)	94,3	94,3	94,3	147,4	170,7	170,7	171	171,6	171,8	172
Ludność korzystająca z sieci kanalizacyjnej (osób)	7025	7183	7274	7381	8194	8917	9560	9643	9895	10026
Korzystający z instalacji (w % ogółu ludności)	75,7	75,7	75,5	75,4	81,9	87,8	93,2	93,3	94,4	94,5
Ludność korzystająca z oczyszczalni (osób)	9043	9037	9658	9466	9598	9738	10003	10074	10228	10355
Zbiorniki bezodpływowe (szt)	-	-	-	452	358	322	322	322	250	-

Tabela 10. Sieć kanalizacji sanitarnej na terenie gminy Kołobrzeg (opracowanie własne na podstawie Banku Danych Lokalnych GUS)

## **6. Analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym wynikających z procesów inwestycyjnych – uwarunkowania oraz potencjalne kierunki rozwoju przestrzennego gminy Kołobrzeg**

- 1) Gmina jest dobrze wyposażona we wszystkie media infrastruktury technicznej (za wyjątkiem kanalizacji deszczowej), istnieją bardzo korzystne warunki rozwoju wszystkich funkcji przestrzennych. Daje się zauważyć tendencje do lokalizacji na terenie gminy, szczególnie w części północnej i północno-wschodniej zabudowy mieszkaniowej mieszkańców Kołobrzegu lub osób tam zatrudnionych.
- 2) Przyjmuje się wzrost liczby mieszkańców gminy w perspektywie (2045 r.) do około 18100 osób z obecnych ok. 10400 osób. Rozwój będzie miał miejsce głównie w Zieleniewie, Grzybowie, Niekaninie oraz Dźwirzynie (w oparciu o pełne wyposażenie miejscowości w infrastrukturę techniczną oraz aktualne plany miejscowe).
- 3) Główne procesy inwestycyjne mają miejsce w miejscowościach położonych w sąsiedztwie miasta Kołobrzeg (Budzistowo, Zieleniewo, Niekanin, Korzystno) oraz w pasie nadmorskim (Grzybowo, Dźwirzyno) i związane są z budownictwem mieszkaniowym, budownictwem turystycznym, w mniejszym stopniu z działalnością gospodarczą.
- 4) Miejscowości położone w sąsiedztwie Kołobrzegu: Budzistowo, Niekanin, Zieleniewo, Korzystno będą się rozwijały głównie jako miejscowości wielofunkcyjne z zanikiem małych gospodarstw rolnych.
- 5) Grzybowo będzie rozwijało się jako miejscowość mieszkaniowo-turystyczna, natomiast Dźwirzyno będzie pełnić funkcję wybitnie turystyczną z elementami sanatoryjnymi.
- 6) Istotne jest budowanie układu przestrzennego zagospodarowania gminy w oparciu o następujące zasady:
  - a) część procesów inwestycyjnych oraz eksploatację części źródeł i odbiorników, szczególnie z zakresu infrastruktury technicznej, realizować i eksploatować wspólnie z innymi gminami w ramach „Zintegrowanej gospodarki wodno-ściekowej w dorzeczu Parsęty”;
  - b) dążyć należy do koncentracji inwestycji na obszarze gminy, wszędzie gdzie jest to możliwe należy realizować zabudowę w obrębie istniejącego zainwestowania lub w jego sąsiedztwie;
  - c) ze względu na koncentrację inwestycji infrastruktury technicznej wzdłuż dróg (woda, gaz, telekomunikacja, częściowo kanalizacja sanitarna) wskazanym jest realizowanie nowych inwestycji w rejonie tych dróg;
  - d) zagadnienie zrównoważonego rozwoju powinno być podstawą prac planistycznych, ochrona środowiska w granicach uzasadnionych z jednoczesnym jego wykorzystaniem



dla celów gospodarczych musi stanowić podstawę ostatecznych decyzji inwestycyjnych;

- e) wykorzystać do celów turystycznych walory środowiska geograficznego, w tym szczególnie tereny miejscowości nadmorskich – Grzybowo i Dźwirzyno oraz terenów położonych w sąsiedztwie jeziora Resko Przymorskie;
  - f) głównym uwarunkowaniem przestrzennym jest wskazanie do realizacji większości inwestycji w nawiązaniu do istniejącego zainwestowania lub poprzez tworzenie zwartych, nowych zespołów strukturalno-funkcjonalnych.
- 7) W rozwoju przestrzennym należy szczególną uwagę zwrócić na uwarunkowania wynikające z konieczności nawiązania do najcenniejszych wartości obiektów i układów przestrzennych. Praktycznie w obrębie każdej zainwestowanej wsi lub w bezpośrednim sąsiedztwie (eliminując kierunki ograniczone fizjograficznie lub wartościami kulturowymi) można realizować nowe zainwestowanie, ale o rodzaju określonym w studium.
  - 8) Istotnym zagadnieniem z zakresu uwarunkowań przestrzennych jest istniejące zainwestowanie oraz ustalenia obowiązujących planów miejscowych i studium gminy.
  - 9) W obrębie gminy zlokalizowane zostały dwa duże tereny rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży ponad 2000 m<sup>2</sup> w obrębie wsi Budzistowo i KądzIELno oraz niewielki teren w Rościcinie.
  - 10) W obrębie gminy zlokalizowane zostały trzy farmy elektrowni wiatrowych w rejonach Sarbia-Karcino; Stramnica-KądzIELno i Karcino – Nowy Borek. Zrealizowane zostały dwie pierwsze farmy. Farma Karcino – Stary Borek ze względów środowiskowych nie została zrealizowana. W związku z uwarunkowaniami środowiskowymi i prawnymi nie planuje się nowych lokalizacji elektrowni wiatrowych.
  - 11) Na podstawie analizy procesów inwestycyjnych, zainwestowania, uzbrojenia terenów, jako preferowane tereny ze względu na swe położenie i infrastrukturę techniczną oraz komunikacyjną dla prowadzenia działalności gospodarczej należy uznać tereny położone w sąsiedztwie obu węzłów drogowych (Niekanin-Budzistowo oraz Rościcino-Błotnica – Bezpraw).
  - 12) Na terenie gminy intensywnie realizowane są prace budowlane, tak w zakresie realizacji nowych obiektów jak i modernizacji różnorodnych obiektów istniejących. W chwili obecnej największe, historyczne znaczenie ma budowa odcinka obwodnicy miasta Kołobrzeg oraz drogi krajowej klasy ekspresowej spełniającej od Kołobrzegu do Koszalina funkcję dróg nr 6 i nr 11, poprzez gminę Kołobrzeg, co spowoduje wkrótce zmianę kategorii i klasy drogi krajowej nr 11 przebiegającej w strefie nadmorskiej poprzez Ustronie Morskie, Będzino, Mścice. Może to spowodować rozwój zainwestowania w rejonach węzłów drogowych, które znajdują się w gminie - węzeł Zachód (Rościcino) i węzeł Wschód (Niekanin). Z budową drogi nr 6 powstaje nierozwiązany dotychczas problem połączenia

miasta z oboma węzłami. O ile węzeł Niekanin można stosunkowo łatwo połączyć z południową obwodnicą Kołobrzegu, o tyle połączenie węzła Rościęcino w chwili obecnej przez Zieleniewo spowoduje znaczne natężenie ruchu na tym odcinku, co w okresie letnim może spowodować znaczne korki. W przyszłości należy wspólnie z miastem Kołobrzeg zaprojektować nowe połączenie miasta od strony zachodniej.

- 13) Istotnym zagadnieniem związanym z rozwojem gminy oprócz budowy drogi nr 6 i zagospodarowaniem terenów w rejonie jej 2 węzłów jest zagadnienie pełnego rozwoju Dźwirzyna szczególnie w obrębie około 50 ha terenów nieużytkowanych, będących własnością gminy. Jest to niezwykle cenny i ważny teren rozwojowy pod usługi turystyki o wysokim standardzie. Dla tego terenu konieczne jest opracowanie interesującego programu i sporządzenie nowego planu miejscowego. Z Dźwirzynem związana jest konieczność budowy połączenia drogowego w kierunku południowym Głowaczewo-Karcino.
- 14) Gmina Kołobrzeg, jako niewielki ośrodek administracyjny zapewnia mieszkańcom jedynie podstawową obsługę ludności na poziomie lokalnym. Nie występują na jej terytorium siedziby organów administracji rządowej oraz wojewódzkiej, czy też powiatowej. Usługi publiczne (za wyjątkiem usług związanych z oświatą) zlokalizowane są głównie na terenie miasta Kołobrzeg.
- 15) Gmina w bardzo wysokim stopniu zapewnia mieszkańcom dostęp do usług, w szczególności do usług turystycznych i okołoturystycznych – sportu, rekreacji, handlu. Dotyczy to w szczególności miejscowości położonych w pasie nadmorskim. Taki kierunek rozwoju będzie się w dalszym ciągu utrzymywał i będzie rozwijany.
- 16) Wśród terenów przeznaczonych pod lokalizację działalności gospodarczej poza turystycznej należy wymienić teren w okolicy Rościęcina oraz tereny przeznaczone m.in. pod lokalizację usług handlu wielkopowierzchniowego w Budzistowie i Kądzielnie, obszary te pomimo wieloletniego już ich przeznaczenia pod ww. formy prowadzenia działalności gospodarczej, w dalszym ciągu pozostają niezagospodarowane.

Analiza ustaleń planistycznych dla gminy Kołobrzeg pozwala stwierdzić, że w obrębie gminy dopuszczona jest możliwość lokalizacji bardzo dużej ilości zabudowy, szczególnie mieszkaniowej jednorodzinnej.

Podstawowym założeniem rozwojowym gminy powinna być koncentracja procesów inwestycyjnych w szczególności w pasie nadmorskim oraz w sąsiedztwie miasta Kołobrzeg. Główny rozwój powinien mieć miejsce tam, gdzie przede wszystkim istnieje już pełna infrastruktura techniczna lub są plany jej realizacji w najbliższym okresie. Plany miejscowe powinny racjonalnie wskazywać miejsca koncentracji inwestycji, biorąc pod uwagę wysokie koszty uzbrojenia terenów oraz ze względów przestrzennych, komunikacyjnych i urbanistycznych.

## **6.1. Plan zagospodarowania przestrzennego województwa zachodniopomorskiego**

Bardzo ważną kwestią dotyczącą uwarunkowań zewnętrznych gminy Kołobrzeg jest zmiana planu zagospodarowania przestrzennego województwa zachodniopomorskiego. „Plan zagospodarowania przestrzennego województwa zachodniopomorskiego” opracowany został w latach 2000-2002 r. i zmieniony w 2010 r. (uchwała Nr XLV/530/10 Sejmiku Województwa Zachodniopomorskiego z dnia 19 października 2010 r. w sprawie uchwalenia zmiany Planu Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Zachodniopomorskiego).

Przyjęte w planie zagospodarowania przestrzennego cele, kierunki polityki i zagospodarowania przestrzennego oraz zasady i działania adresowane są do wszystkich jednostek, które odpowiadają za zagospodarowanie przestrzenne na terenie województwa.

Realizacja planu zagospodarowania przestrzennego województwa na terenie gminy Kołobrzeg odbywać się będzie przede wszystkim poprzez uwzględnienie ustaleń planu w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz w planach miejscowych.

Ustalenia te zawierają zapisy ogólne i wynikające z obowiązujących przepisów oraz zapisy odnoszące się do gminy będące kierunkiem, ustaleniem lub zaleceniem.

Gmina Kołobrzeg znajduje się w strefie funkcjonalnej nadmorskiej z dominacją funkcji turystycznej (w tym uzdrowiskami), z udziałem gospodarki morskiej i rolnictwa.

Do najważniejszych zadań związanych z realizacją inwestycji celu publicznego na terenie gminy uwzględnionych w planie zagospodarowania województwa należy zaliczyć ustalenia i zalecenia:

- rozbudowa i modernizacja dróg Via Hanseatica;
- rozbudowa i modernizacja lądowych sieci komunikacyjnych prowadzących do portów ujścia Odry i innych portów w województwie;
- przebudowa drogi krajowej nr 6 – budowa odcinka Kołobrzeg - Koszalin o przebiegu wspólnym z projektowaną drogą nr 11;
- modernizacja dróg wojewódzkich w pasie bezpośredniej obsługi wybrzeża – droga nr 102;
- modernizacja dróg wojewódzkich łączących południową część województwa i resztę kraju z pojezierzami i wybrzeżem Bałtyku, drogi nr 162 i nr 163;
- rozwój energetyki wiatrowej w oparciu o wytyczne do planowania miejscowego;
- rozwój małej energetyki wodnej o znaczeniu lokalnym z wykorzystaniem istniejących budowli piętrzących i jednoczesnym utrzymaniem lub poprawą drożności cieków wodnych jako korytarzy migracyjnych;
- budowa, rozbudowa i modernizacja sieci energetycznych umożliwiające przyłączenie do powstających zespołów elektrowni wiatrowych;
- działania na rzecz stworzenia systemu rozproszonych źródeł energii, wdrażanie programów termomodernizacyjnych budynków mieszkalnych, usługowych, użyteczności publicznej;

- budowa nowej oraz rozszerzenie wykorzystania istniejącej infrastruktury sieci informatycznych szerokopasmowych, z udziałem technologii światłowodowych i bezprzewodowych na terenach trudnodostępnych, przy zachowaniu komplementarności z istniejącą infrastrukturą, tworzenie bezpiecznych sieci i systemów informatycznych;
- realizacja priorytetowych aglomeracji dla wypełnienia wymogów traktatu akcesyjnego obejmującego budowę, rozbudowę lub modernizację oczyszczalni wraz z systemem kanalizacji;
- realizacja do 2015 r. strategicznych zadań ZZMiUW w Szczecinie obejmujących ograniczenie zagrożenia powodziowego – rzeka Parsęta;
- kontynuacja zadań wynikających z Programu ochrony brzegów morskich – w rejonie Kołobrzegu i Dźwirzyna.

## 7. Ocena aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kołobrzeg

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy jest podstawowym dokumentem określającym politykę przestrzenną gminy. Obecnie obowiązuje studium uchwalone zostało w 2000 r., zmienione zostało kilkakrotnie, jednak były to zmiany niewielkie, dotyczące głównie pojedynczych działek. Studium to, z racji swojego wieku, w większości nie uwzględnia zasad określonych Koncepcji Przestrzennego Zagospodarowania Kraju 2030 (M.P. z 2012 r. poz. 252) oraz ustaleń wynikających ze zmienionego Plan zagospodarowania przestrzennego województwa zachodniopomorskiego. W studium nie określono aktualnego przebiegu drogi ekspresowej S6 i S11.

Zakres elementów uwzględnianych i określanych w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy zawarte zostały w art. 10 ust. 1 i 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Szczegółową analizę aktualności przedstawia tabela znajdując się poniżej:

	W studium uwzględnia się uwarunkowania wynikające w szczególności z:	aktualne	nieaktualne	aktualne częściowo	uwagi
1.	dotychczasowego przeznaczenia, zagospodarowania i uzbrojenia terenu		x		studium zawiera nieaktualne zapisy dotyczące przeznaczenia terenów, jednocześnie przeznacza wiele terenów w sposób niezgodny z wnioskami i intencjami ich właścicieli użytkowników
2.	stanu ładu przestrzennego i wymogów jego ochrony		x		studium przeznacza bardzo dużo terenów pod zabudowę – realizacja studium prowadzić może do rozlewania się miejscowości
3.	stanu środowiska, w tym stanu rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej, wielkości i jakości zasobów wodnych oraz wymogów ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, w tym krajobrazu kulturowego			x	studium zawiera nieaktualny przebieg granic niektórych stref ochrony oraz nieaktualne ustalenia dotyczące niektórych stref, studium nie lokalizuje nowych obszarów chronionych, które wyznaczone są do ochrony zgodnie z waloryzacjami przyrodniczymi
4.	stanu dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej			x	w studium brak aktualizacji w oparciu o Gminny Program Opieki nad Zabytkami gminy Kołobrzeg na lata 2013-2017 - Szczecin 2008 r.,
5.	rekomendacji i wniosków zawartych w audycie krajobrazowym lub określenia przez audyt krajobrazowy granic krajobrazów priorytetowych				W województwie zachodniopomorskim do 06.2017 r., nie dopracowano audytu krajobrazowego
6.	warunków i jakości życia mieszkańców, w tym ochrony ich zdrowia		x		brak opracowania
7.	zagrożenia bezpieczeństwa ludności i jej mienia		x		brak opracowania
8.	potrzeb i możliwości rozwoju gminy, uwzględniających w szczególności: a) analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne, b) prognozy demograficzne, w tym uwzględniające, tam gdzie to uzasadnione, migracje w ramach miejskich obszarów funkcjonalnych ośrodka wojewódzkiego, c) możliwości finansowania przez gminę wykonania		x		brak opracowania

	sieci komunikacyjnej i infrastruktury technicznej, a także infrastruktury społecznej, służących realizacji zadań własnych gminy, d) bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę;				
9.	stanu prawnego gruntów		x		brak opracowania
10.	występowania obiektów i terenów chronionych na podstawie przepisów odrębnych			x	brak opracowania – ochrona zgodnie z przepisami odrębnymi została omówiona w różnych punktach, w części są one nieaktualne
11.	występowania obszarów naturalnych zagrożeń geologicznych		x		brak opracowania
12.	występowania udokumentowanych złóż kopalin, zasobów wód podziemnych oraz udokumentowanych kompleksów podziemnego składowania dwutlenku węgla	x			
13.	występowania terenów górniczych wyznaczonych na podstawie przepisów odrębnych			x	zestawienie częściowo aktualne
14.	stanu systemów komunikacji i infrastruktury technicznej, w tym stopnia uporządkowania gospodarki wodno-ściekowej, energetycznej oraz gospodarki odpadami			x	opracowanie na podstawie nieaktualnych danych
15.	zadań służących realizacji ponadlokalnych celów publicznych		x		brak opracowania
16.	wymagań dotyczących ochrony przeciwpowodziowej		x		brak aktualizacji uwarunkowań wprowadzeniem granic obszarów zagrożenia powodziowego i obszarów ryzyka powodziowego.
<b>W studium określa się w szczególności:</b>					
17.	uwzględniające bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę, o którym mowa w ust. 1 pkt 7 lit. d: a) kierunki zmian w strukturze przestrzennej gminy oraz w przeznaczeniu terenów, w tym wynikające z audytu krajobrazowego, b) kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów, w tym tereny przeznaczone pod zabudowę oraz tereny wyłączone spod zabudowy;		x		kierunki określone w studium nie uwzględniają bilansu terenu
18.	obszary oraz zasady ochrony środowiska i jego zasobów, ochrony przyrody, krajobrazu, w tym krajobrazu kulturowego i uzdrowisk;			x	studium zawiera nieaktualny przebieg granic niektórych stref ochrony oraz nieaktualne ustalenia dotyczące niektórych stref, studium nie lokalizuje nowych obszarów chronionych, które wyznaczone są do ochrony zgodnie z waloryzacjami przyrodniczymi
19.	obszary i zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;			x	w studium brak aktualizacji w oparciu o Gminny Program Opieki nad Zabytkami gminy Kołobrzeg na lata 2013-2017 - Szczecin 2008 r.,
20.	kierunki rozwoju systemów komunikacji i infrastruktury technicznej		x		wymaga aktualizacji z uwagi na zmiany spowodowane realizacją planowanych inwestycji oraz budową nowej sieci drogowej
21.	obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym			x	brak opracowania
22.	obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, zgodnie z ustaleniami planu zagospodarowania przestrzennego województwa i ustaleniami programów, o których mowa w art. 48 ust. 1;		x		studium wspomina jedynie o budowie drogi ekspresowej S6 i S11, nie precyzując jej przebiegu, wymaga opracowania na podstawie zmienionego Planu zagospodarowania przestrzennego województwa
23.	obszary, dla których obowiązkowe jest sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na podstawie przepisów odrębnych, w tym obszary wymagające przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości, a także obszary przestrzeni publicznej;			x	gmina objęta jest w całości planami miejscowymi – nie występują na jej terenie obszary obowiązkowego sporządzenia planu miejscowego
24.	obszary, dla których gmina zamierza sporządzić		x		

	miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, w tym obszary wymagające zmiany przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne;				
25.	kierunki i zasady kształtowania rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej			x	
26.	obszary szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszary osuwania się mas ziemnych		x		brak wyznaczonych obszarów szczególnego zagrożenia powodzią
27.	obiekty lub obszary, dla których wyznacza się w złożu kopaliny filar ochronny	x			
28.	obszary pomników zagłady i ich stref ochronnych oraz obowiązujące na nich ograniczenia prowadzenia działalności gospodarczej, zgodnie z przepisami ustawy z dnia 7 maja 1999 r. o ochronie terenów byłych hitlerowskich obozów zagłady (Dz. U. z 2015 r. poz. 2120);	x			
29.	obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji	x			
30.	obszary zdegradowane		x		brak opracowania
31.	granice terenów zamkniętych i ich stref ochronnych		x		opracowanie w oparciu o nieaktualne dane
32.	obszary funkcjonalne o znaczeniu lokalnym, w zależności od uwarunkowań i potrzeb zagospodarowania występujących w gminie		x		brak opracowania
33.	Jeżeli na obszarze gminy przewiduje się wyznaczenie obszarów, na których rozmieszczone będą urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW, a także ich stref ochronnych związanych z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu; w studium ustala się ich rozmieszczenie.	x			nie planuje się wyznaczenia nowych terenów lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii
34.	Jeżeli na terenie gminy przewiduje się lokalizację obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m <sup>2</sup> , w studium określa się obszary, na których mogą być one sytuowane.	x			

**Tabela 11. Analiza aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kołobrzeg (opracowanie własne)**

### 7.1. Zmiany prawne w otoczeniu planowania przestrzennego - studium

Obowiązujące studium zostało wykonane w oparciu o nieaktualną obecnie ustawę o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Aktualna ustawa została przyjęta 27 marca 2003 r. Zmieniła ona proces planowania przestrzennego. Od 2000 r., a więc od uchwalenia studium, zmienione lub uchwalonych zostało kilkadziesiąt przepisów prawa związanych z planowaniem przestrzennym.

Wśród najważniejszych zmian prawa, które weszły w życie od casu uchwalenia studium należy zaliczyć m.in.:

- Ustawę z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym - studium nie spełnia większości obowiązujących uwarunkowań i zasad sporządzania tego typu dokumentu wprowadzonych ustawą z 2003 r. Poza tym zawarte tam dane są w zdecydowanej większości nieaktualne. Bardzo ważną sprawą w świetle obecnie obowiązującej ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym jest udział społeczeństwa w procesie sporządzania studium. Według poprzednio obowiązującej ustawy

sporządzenie studium nie było związane ze zgłaszaniem wniosków przez mieszkańców do studium, jego wyłożeniem do wglądu i możliwością wnoszenia uwag oraz dyskusją nad przyjętymi w studium rozwiązaniami. Jest to istotna różnica w stosunku do obecnie sporządzania studium oraz konsekwencji z tego wynikających.

- Ustawę z dnia 5 stycznia 2011 r. o zmianie ustawy – Prawo wodne oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2011, nr 32, poz. 159) – w art. 5 pkt. 1 wprowadzono zmianę dotyczącą konieczności uwzględnienia w studium obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych.
- Ustawę z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji (Dz. U. z 2015 r. poz. 1777) – do studium wprowadzono konieczność przeprowadzania bardzo dużej gamy nowych uwarunkowań i szczegółowych analiz (społecznych, gospodarczych, bilansów itd.), które obecnie należy przeprowadzić na etapie sporządzania studium. Na ich podstawie ewentualnie dopuszcza się rozwój przestrzenny. W przeciwnym razie, o ile przekroczone zostaną wyliczone dopuszczalne wielkości, nie należy dopuścić w studium nowych lokalizacji.
- Ustawę z dnia 20 maja 2016 r. o inwestycjach w zakresie elektrowni wiatrowych – wprowadzono odległość, jaka musi być zachowana dla lokalizacji nowej zabudowy mieszkaniowej w stosunku do elektrowni wiatrowych.

Analizując powyższe zmiany oraz treść obowiązującego studium, można stwierdzić, że należy zaktualizować w całości studium (opracować na nowo), ze względu na brak jego aktualności. Rada Gminy Kołobrzeg podjęła w 2015 r. uchwałę w sprawie sporządzenia nowego studium. Po zaawansowaniu prac nad studium w 2016 r. zostały one jednak przerwane, starając się jednocześnie wykorzystać zapis ustawy o inwestycjach w zakresie elektrowni wiatrowych (art. 15 ust. 8) dopuszczający w ciągu 36 miesięcy od wejścia w życie ustawy, lokalizacje zabudowy mieszkaniowej w stosunku do elektrowni wiatrowych zgodnie z obowiązującymi dotychczas przepisami (w oparciu o dotychczasowe studium).

Na podstawie przeprowadzonej analizy Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kołobrzeg stwierdza się, że **jest ono obowiązujące, nie mniej wymaga pełnej aktualizacji i zmiany** zgodnie aktualnymi, ważnymi zmianami legislacyjnymi, sprowadza się to do sporządzenia nowego studium.



## 8. Ocena aktualności planów miejscowych

Obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego pokrywają obszar prawie całej gminy Kołobrzeg. Taką sytuację należy ocenić pozytywnie, w kontekście realizacji polityki przestrzennej określonej w studium gminy. Niestety duży obszar gminy ciągle objęty jest planem miejscowym sporządzonym w 1997 r. Plan ten mimo stosunkowo dużej dokładności (plany wsi wykonane w skali 1: 5000) nie spełnia wielu obowiązujących obecnie uwarunkowań i zasad sporządzania tego typu dokumentu. Poza tym zawarte tam dane są w wielu przypadkach nieaktualne (dane sprzed około 20 lat i więcej).

Ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w art. 15 zawiera listę obligatoryjnych i fakultatywnych elementów planu miejscowego.

*Elementy obowiązkowe w planie miejscowym (art. 15 ust. 2):*

- 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;*
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;*
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu;*
- 3a) zasady kształtowania krajobrazu;*
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej;*
- 5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;*
- 6) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc do parkowania w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;*
- 7) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;*
- 8) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;*
- 9) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;*

- 10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;*
- 11) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;*
- 12) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4.*

Elementy fakultatywne (art. 15 ust. 3) – mogą, ale nie muszą znaleźć się w zapisach planu miejscowego. Ze względu na brak możliwości porównania elementów fakultatywnych, w analizie poszczególnych planów miejscowych skupiono się wyłącznie na elementach obligatoryjnych.

		art. 15 ust. 2 pkt.												
Plan miejscowy		1)	2)	3)	3a)	4)	5)	6)	7)	8)	9)	10)	11)	12)
1.	Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Kołobrzeg (uchwała nr XXXIV/189/97 z dnia 30 grudnia 1997)	+	+/-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	+
2.	Zmiana miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Kołobrzeg w obrębach ewidencyjnych Karcino i Stary Borek (uchwała nr XXIX/185/2002 z dnia 28 maja 2002 r.)	+	+/-	x	-	+	-	x	-	-	-	+	-	+
3.	Zmiana miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Kołobrzeg w obrębie ewidencyjnym Rościęcino (uchwała nr VII/37/2003 z dnia 20 maja 2003 r.)	+	+/-	x	-	-	-	x	-	-	+/-	+	-	+
4.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miejscowości Grzybowo, gmina Kołobrzeg (uchwała nr XXXVIII/215/2006 z dnia 8 sierpnia 2006 r.)	+	+	+	-	+	+	x	+/-	x	+/-	+	+/-	+
5.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miejscowości Dźwirzyno, gmina Kołobrzeg (uchwała nr IX/53/2007 z dnia 31 maja 2007 r.)	+	+	+	-	+	+	x	+/-	x	+/-	+	+/-	+
6.	Zmian miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Kołobrzeg dla obrębu ewidencyjnego Budzistowo (uchwała nr L/336/10 z dnia 27 września 2010 r.)	+	+	+	-	+	+	x	+/-	x	+/-	+	+	+
7.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części miejscowości Dźwirzyno – pomiędzy obrębami: Grzybowo, Stary Borek, Karcino oraz istniejącymi drogami gminnymi i powiatową (uchwała nr L/337/2010 z dnia 27 września 2010 r.)	+	-	+	-	+	-	x	+	-	+/-	+	+/-	+
8.	Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Kołobrzeg dla obrębu ewidencyjnego Zieleniewo (uchwała nr XLIV/293/10 z dnia 30 marca 2010 r.)	+	+	+	-	+	+	x	+/-	x	-	+	+	+
9.	Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Kołobrzeg dla części obrębu ewidencyjnego Rościęcino (uchwała nr V/30/11 z dnia 30 marca 2011 r.)	+	+	+	-	+	+	x	+	x	+/-	+	+	+
10.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Gminy Kołobrzeg dla obrębu ewidencyjnego Korzystno (uchwała nr VII/36/11 z dnia 31 maja	+	+	+	-	+	+	x	+	x	+	+	+	+

2011 r.)														
11.	Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Kołobrzeg dla części obrębu ewidencyjnego KądzIELno (uchwała nr XII/92/11 z dnia 30 grudnia 2011 r.)	+	+	+	-	-	-	x	+/-	x	-	+	+	+
12.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Kołobrzeg dla części obrębu ewidencyjnego Stary Borek (uchwała nr XVIII/129/12 z dnia 28 czerwca 2012 r.)	+	+	+	-	+	+	x	+	x	+	+	+	+
13.	Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Kołobrzeg dla części obrębu ewidencyjnego Zieleniewo (uchwała nr XLVII/306/14 z dnia 28 października 2014 r.)	+	+	+	-	+	+	x	+	+	-	+	+	+
14.	Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Kołobrzeg dla obrębu ewidencyjnego Budzistowo (uchwała nr XLVII/307/14 z dnia 28 października 2014 r.)	+	+	+	-	+	+	x	+	+	-	+	+	+
15.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Kołobrzeg w części obrębu Grzybowo w rejonie ulicy Borkowskiej (uchwała nr XIII/88/2015 z dnia 22 grudnia 2015 r.)	+	-	+	-	+	-	x	+	+	+	+	+/-	+
16.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Kołobrzeg w części obrębu Dźwirzyno (uchwała nr XXI/165/2016 z dnia 16 grudnia 2016 r.)	+	+	+	-	+	+	x	+	+	+/-	+	+	+
17.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Kołobrzeg w części obrębu KądzIELno (uchwała nr XXV/229/2017 z dnia 30 maja 2017 r.)	+	+	+	-	+	+	x	+	x	-	+	+	+

Tabela 12. Zgodność ustaleń obowiązujących planów miejscowych gminy Kołobrzeg z wymogami woj. 15 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

Objaśnienie użytych oznaczeń:

+	określono w planie miejscowym	+/-	wynika z treści planu (brak wyszczególnienia w treści)
-	nieokreślone w planie miejscowym	x	niepełne określenie w planie

Obowiązujące plany miejscowe, w wielu przypadkach nie zawierają elementów wymaganych przepisami prawa – często jest to jednak spowodowane brakiem występowania regulacji danego typu w ramach terenu (np. regulacji dotyczących ochrony dziedzictwa kulturowego, w przypadku terenów, na których nie występują żadne historyczne wartości), a nie brakiem lub pominięciem obowiązkowego elementu planu miejscowego. Dopiero od kilku lat przyjęto, iż w przypadku braku jakiś ustaleń, należy wymienić dany element (np. wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych) z zaznaczeniem, że takie ustalenia na dany terenie nie występują.

W wyniku przeprowadzonej analizy pod kątem zgodności z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym stwierdzono, iż część obowiązujących planów miejscowych jest nieaktualna i powinna być zmieniona. Dotyczy to przede wszystkim następujących uchwał:

- 1) Uchwała Rady Gminy Kołobrzeg Nr XXXIV/189/97 z dnia 30 grudnia 1997 r. w sprawie zmiany miejscowego ogólnego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Kołobrzeg (Dz. Urz. Woj. Kosz. z Nr 4 z dnia 25 lutego 1998 r.);
- 2) Uchwała Nr XXIX/185/2002 Rady Gminy Kołobrzeg z dnia 28 maja 2002 r. w sprawie zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Kołobrzeg w obrębach ewidencyjnych Karcino i Stary Borek (Dz. Urz. Woj. Zach. z 2002 r. Nr 39);
- 3) Uchwała Nr VII/37/2003 Rady Gminy Kołobrzeg z dnia 20 maja 2003 r. w sprawie zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Kołobrzeg w obrębie ewidencyjnym Rościęcino (Dz. Urz. Woj. Zach. z 2003 r. Nr 55).

Plany te zostały opracowane w oparciu o ustawę z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 89, poz. 415), co spowodowało, iż nie spełniają one wielu obowiązujących obecnie uwarunkowań i zasad sporządzania planów miejscowych. Zawarte tam dane są w wielu przypadkach nieaktualne (dane sprzed około 20 lat i więcej). Treść ustaleń tych planów jest bardziej ogólna i nierozwinięta o wymagane wskaźniki określone w aktualnie obowiązującej ustawie. Wprowadzone ustaleniami ww. planów miejscowych zasady i warunki zagospodarowania terenu nie pozwalają w pełni na realizację inwestycji zgodnie z wymogami przepisów z zakresu gospodarki przestrzennej.

Dodatkowo w przypadku najstarszego z planów, pod względem graficznym rysunek planu całej gminy sporządzony jest w skali 1:25000 (dla kilku wsi w skali 1:5000), podczas gdy obecnie obowiązuje skala: 1:1000, w szczególnie uzasadnionych przypadkach dopuszcza się stosowanie map w skali 1:500 lub 1:2000 (dla terenów, dla których nie dopuszcza się zabudowy lub dopuszcza się wyłącznie zalesienie - 1:5000).

Plan na część obrębów Karcino i Stary Borek dotyczy elektrowni wiatrowych. Inwestycja ta nie jest realizowana od 15 lat i obecnie istnieją wątpliwości co do jej realizacji ze względu na duże zmiany przyrodnicze jakie nastąpiły w obszarze projektowanych elektrowni (część tego terenu wskazywana jest do objęcia ochroną w formie użytku ekologicznego ze względu na bogactwo

faunistyczne występujące na tym terenie) oraz zmiany legislacyjne (wprowadzenie rygorystycznych odległości pomiędzy zabudową mieszkaniową i elektrowniami wiatrowymi).

Pozostałe plany zostały uchwalone w oparciu o obowiązującą obecnie ustawę o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Od czasu uchwalenia pierwszego z nich (2006 r.), ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym została zmieniona wielokrotnie, dodając, bądź też odejmując elementy, które muszą znaleźć się w planie miejscowym.

Braki dotyczące elementów obligatoryjnych w obowiązujących planach miejscowych, to przede wszystkim:

- art. 15 ust. 2 pkt 3a - w żadnym planie nie określono zasad kształtowania krajobrazu, przepis ten obowiązuje od 11 września 2015 r., jednak nawet plany uchwalone po tym terminie nie zawierają tego obligatoryjnego elementu, spowodowane jest to bardzo bliskim brzmieniem punktu 3, który mówi o ochronie m.in. krajobrazu, w domyśle, wszystkie kwestie dotyczące krajobrazu są tam umieszczane;
- art. 15 ust. 2 pkt 6 – w większości planów miejscowych nie określono wszystkich wymienionych zasad oraz wskaźników – m.in. intensywności zabudowy lub minimalnej liczby miejsc do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową;
- art. 15 ust 2 pkt 7 – w planach brak jest odniesienia do krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa, związane jest to z faktem, iż audyt krajobrazowy dla województwa zachodniopomorskiego nie został jeszcze sporządzony przez samorząd województwa;
- art. 15 ust 2 pkt 8 – w większości planów zostały błędnie określone zasady scalania i podziału nieruchomości; zasady te powinny odnosić się do procedury scalania i podziału nieruchomości w rozumieniu przepisów art. 101-108 ustawy o gospodarce nieruchomościami, nie powinny regulować zwykłego podziału nieruchomości;

Braki poszczególnych elementów nie powodują jednakże utraty aktualności planów miejscowych. Kolejne nowelizacje ustawy planistycznej zawierają ustalenia, zgodnie z którymi miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego obowiązujące w dniu wejścia w życie ustawy zachowują moc.

## **9. Ocena aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego w aspekcie zmian w przepisach odrębnych odnoszących się do planowania przestrzennego i zmian zagospodarowania terenu**

Od czasu wejścia w życie pierwszych dokumentów planistycznych na terenie gminy Kołobrzeg nastąpiły liczne zmiany w przepisach prawa, nieodnoszących się bezpośrednio do kwestii planowania przestrzennego. Ustawy te to m.in.:

- 1) ustawa z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (t.j. Dz. U. z 2014 r. poz. 1446 ze zm.);
- 2) ustawa 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 (t.j. Dz.U. z 2016 r. poz. 353);
- 3) ustawa z dnia 7 maja 2010 r. o wspieraniu rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych (t.j. Dz.U. z 2016 r. poz. 1537);
- 4) ustawa z dnia 6 sierpnia 2010 r. o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2010 r. nr 155, poz. 1043);
- 5) ustawa z dnia 9 czerwca 2011 r. Prawo geologiczne i górnicze (t.j. Dz.U. z 2016 r. poz. 1131);
- 6) ustawa z 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (t.j. Dz.U. z 2016 r. poz. 2134 ze zm.).

Ad. 1. Ustawa o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami stanowi podstawę ochrony dziedzictwa kulturowego w Polsce. Jednym z obowiązków wprowadzonych przez tą ustawę jest uwzględnienie zadań ochronnych w planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Zgodnie z art. 19 ust. 1 w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy oraz w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego uwzględnia się, w szczególności ochronę (...) innych zabytków nieruchomych, znajdujących się w gminnej ewidencji zabytków. Gmina Kołobrzeg posiada taką ewidencję, została ona sporządzona w 2008 r. i od tego momentu nieaktualizowana. Jej ustalenia nie zostały przeniesione do studium. Należy przy tym podkreślić, iż zgodnie z art. 21. ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami, ewidencja zabytków jest podstawą do sporządzania programu opieki nad zabytkami. Gmina Kołobrzeg opracowała, na podstawie ewidencji zabytków taki program, jednak nie podjęto decyzji o jego uchwaleniu.

Ad. 2. Ustawa ta, na skutek dyrektywy Unii Europejskiej, wprowadziła obowiązek postępowań środowiskowych na poszczególnych etapach zamierzeń inwestycyjnych. W przypadku kwestii związanych z planowaniem przestrzennym dotyczy to sporządzania prognoz oddziaływania na środowisko, będących składową studiów gmin oraz planów miejscowych. W przypadku studium

uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz kilku planów miejscowych, takie postępowanie nie zostało przeprowadzone, nie prowadzi to jednak do stwierdzenia nieważności dokumentów planistycznych.

Ad. 3. Ustawa ta ustanowiła zasady lokalizacji inwestycji telekomunikacyjnych. Zgodnie z art. 46 plan miejscowy nie może zakazywać ani uniemożliwiać świadczenia publicznie dostępnych usług telekomunikacyjnych poprzez zakazy lub ograniczenia w lokalizowaniu infrastruktury telekomunikacyjnej, o ile jest to zgodne z przepisami odrębnymi. W rozpatrywanym przypadku znaczenie ma również art. 75, który mówi, iż przepis art. 46 stosuje się także do planów miejscowych obowiązujących w dniu wejścia w życie ustawy. Powoduje to konieczność dostosowania obowiązujących planów miejscowych do tych regulacji. W przypadku gminy Kołobrzeg takim planem jest plan obejmujący miejscowość Dźwirzyno, jednak do tej pory (7 lat od wejścia w życie ustawy) nie został on zmieniony, pomimo tego, iż zawiera zapisy niezgodne z ustawą o wspieraniu rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych.

Ad. 4. Zmiana ustawy wprowadziła obowiązek uwzględniania w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego oraz w studiach uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW wraz ze strefami ochronnymi. Od 2010 r. na terenie gminy Kołobrzeg nie planowano lokalizacji nowych źródeł energii odnawialnej, w związku z czym nie zaistniała potrzeba zmiany planów, bądź też zmiany studium.

Ad. 5. Zgodnie z art. 95 ust 1 ustawy Prawo geologiczne i górnicze (t.j. Dz.U. z 2016 poz. 1131 ze zm.) udokumentowane złoża kopalin oraz udokumentowane wody podziemne, w granicach projektowanych stref ochronnych ujęć oraz obszarów ochronnych zbiorników wód podziemnych, a także udokumentowane kompleksy podziemnego składowania dwutlenku węgla, w celu ich ochrony ujawnia się w studiach uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gmin, miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego oraz planach zagospodarowania przestrzennego województwa. W terminie do 2 lat od dnia zatwierdzenia dokumentacji geologicznej przez właściwy organ administracji geologicznej obszar udokumentowanego złoża kopaliny oraz obszar udokumentowanego kompleksu podziemnego składowania dwutlenku węgla obowiązkowo wprowadza się do studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy.

Uwzględniając powyższe zapisy, należy stwierdzić, iż zarówno studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz plany miejscowe nie uwzględniają wszystkich znajdujących się na terenie gminy Kołobrzeg udokumentowanych złóż kopalin. Dokumenty te powinny zostać zaktualizowane zarówno w tekście, jak i na załącznikach graficznych w przeciągu 2 lat od zatwierdzenia dokumentacji geologicznej. Po 2 latach od dnia zatwierdzenia dokumentacji, zgodnie z art. 96 ustawy Prawo geologiczne i górnicze, obszar udokumentowanego złoża kopalin, wprowadzony zostaje do studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego



gminy, w wyniku zarządzenia zastępczego wydanego przez Wojewodę, a koszty zmiany studium ponosi w całości gmina.

Ad. 6. Ustawa o ochronie przyrody określa cele, zasady i formy ochrony przyrody żywej i nieożywionej oraz krajobrazu. W swoim obecnie obowiązującym kształcie pochodzi z 2004 r. Oznacza to, iż na terenie gminy Kołobrzeg w dalszym ciągu obowiązują trzy plany miejscowe oraz studium opracowane w oparciu o ustawę o ochronie przyrody z 1991 r. W przypadków aktów planistycznych obowiązujących na terenie gminy główną niezgodnością z ww. ustawą i jej przepisami wykonawczymi są nieaktualne granice obszarów chronionych, lub ich całkowity brak. Dotyczy to m.in. Obszaru Chronionego Krajobrazu „Koszaliński Pas Nadmorski”. Nie prowadzi to jednak do stwierdzenia nieważności dokumentów planistycznych.

## **10. Ocena aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego w kontekście budowy drogi ekspresowej**

Istotnym aspektem analizy zagospodarowania przestrzennego jest budowa drogi ekspresowej S6 i na części obszaru gminy S11. Droga ta powstaje na podstawie tzw. specustawy drogowej (ustawa dnia 10 kwietnia 2003 r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych – tj. Dz.U. z 2015 r. poz. 2031), nie zaś na podstawie zapisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Specustawa drogowa wyłącza przed nawias panującego w Polsce porządku prawnej regulacji, której przedmiotem jest proces inwestycyjny obejmujący realizację wszelkich kategorii dróg publicznych. Przebieg drogi nie został ustalony w oparciu o miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego, dlatego też na części obszaru gminy obowiązują plany przewidujące zagospodarowanie, którego nie można będzie zrealizować z uwagi na lokalizację zabudowy. Dotyczy to następujących planów miejscowych:

- 1) Uchwała Rady Gminy Kołobrzeg Nr XXXIV/189/97 z dnia 30 grudnia 1997 r. w sprawie zmiany miejscowego ogólnego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Kołobrzeg (Dz. Urz. Woj. Kosz. z Nr 4 z dnia 25 lutego 1998 r.);
- 2) Uchwała Nr VII/37/2003 Rady Gminy Kołobrzeg z dnia 20 maja 2003 r. w sprawie zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Kołobrzeg w obrębie ewidencyjnym Rościęcino (Dz. Urz. Woj. Zach. z 2003 r. Nr 55).
- 3) Uchwała Nr L/336/10 Rady Gminy Kołobrzeg z dnia 27 września 2010 r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Kołobrzeg dla obrębu ewidencyjnego Budzistowo (Dz. Urz. Woj. Zach. z 2010 r. Nr 114).
- 4) Uchwała Nr V/30/11 Rady Gminy Kołobrzeg z dnia 30 marca 2011 r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Kołobrzeg dla części obrębu ewidencyjnego Rościęcino (Dz. Urz. Woj. Zach. z 2011 r. Nr 60).

Zmiany wymagają plany dotyczące Rościęcina (plan z 2003 r.) oraz w niewielkim fragmencie plan Budzistowa, gdyż realizowana droga ekspresowa przebiega przez tereny przeznaczone w nich pod zabudowę. W pozostałych planach, droga ekspresowa przebiegać ma przez tereny niezagospodarowane lub użytkowane rolniczo.

## 11. Analiza wniosków o dokonanie zmiany obowiązujących planów miejscowych

Zgodnie z art. 32 ustawy planistycznej, analiza złożonych wniosków o sporządzenie planów miejscowych lub dokonanie ich zmian jest jedną z podstaw oceny ich aktualności. Dokonano analizy wniosków złożonych w trakcie kadencji obecnej rady gminy (od końca 2014 r.).

WNIOSKI O ZMIANĘ PLANÓW NIEWYMAGAJĄCE ZMIANY STUDIUM				
L.P.	MIEJSCOWOŚĆ	NR DZIAŁKI	ZMIANA PRZEZNACZENIA	ROK
1.	Dźwirzyno	61, 63	na usługi turystyki, zdrowia, mieszkanie właściciela	2015
2.	Dźwirzyno	421/4	zmiana parametrów	2015
3.	Stary Borek	75, 76/2	zmiana parametrów	2015
4.	Grzybowo	32/13	zmiana parametrów	2015
5.	Błotnica	65/3	na zabudowę zagrodową	2015
6.	Zieleniewo	385/1	zmiana parametrów, dopuszczenie usług	2015
7.	Karcino	575/5	zmiana przeznaczenia z rolniczego na mieszkaniowe	2015
8.	Zieleniewo	385/1	zabudowa szeregowa	2015
9.	Dźwirzyno	207/4	zmiana parametrów	2015
10.	Grzybowo	123/1	zmiana z usług handlu i gastronomii na usługi turystyki z punktem gastronomicznym	2016
11.	Grzybowo	87/23	zmiana parametrów	2016
12.	Grzybowo	55/10	zabudowa szeregowa	2016
13.	Dźwirzyno	592/8, 209/22, 592/14, 592/6, 592/3, 592/25, 592/26, 592/37, 592/34, 592/47, 592/51, 592/10, 592/45, 592/44, 592/43, 592/7, 592/46, 592/15, 592/9, 209/40	zmiana na zabudowę jednorodziną z dopuszczeniem domków letniskowych	2016
14.	Błotnica	65/3	przywrócenie funkcji rolniczej	2016
15.	Błotnica	53/1, 54/8	zmiana funkcję na dopuszczenie świetlicy	2016
16.	Dźwirzyno	209/44, 209/45, 209/91, 209/92	zmiana funkcji z rekreacyjnej na jednorodziną z usługami	2016
17.	Rościęcino	16/75	zmiana funkcji na mieszkaniową wielorodziną	2016
18.	Grzybowo	88/2, 88/3, 88/8	dopuszczenie zabudowy tymczasowej na okres dłuższy niż 120 dni w roku	2016
19.	Sarbia	42/5	z rolnej na budowlaną	2017
20.	Dźwirzyno	401	zmiana parametrów	2017
21.	Dźwirzyno	199/6	zmiana parametrów	2017
22.	Dźwirzyno		dopuszczenie handlu i gastronomii na plażach	2017
23.	Dźwirzyno	18/4	zmiana przeznaczenia drogi pod usługi handlu i gastronomii	2017
24.	Stramnica	77	zmiana funkcji z rolnej na mieszkaniową jednorodziną	2017
25.	Grzybowo	33/2	zmiana parametrów	2017
26.	Dźwirzyno	202	zmiana parametrów, dopuszczenie domków letniskowych	2017
27.	Grzybowo	130/10	zmiana parametrów	2017
28.	Grzybowo	66/18	dopuszczenie domu opieki dla osób starszych	2017
29.	Grzybowo	87/24	dopuszczenie funkcji wielorodzinnej	2017
30.	Grzybowo	28/16	wydzielenie z działki ciągu pieszo-jezdnego	2017
31.	Grzybowo	43/5	zmiana funkcji z rekreacyjnej na jednorodziną z usługami	2017
32.	Dźwirzyno	165, 166	zmiana parametrów	2017
33.	Dźwirzyno	74/14, 74/8	zmiana parametrów - większa wysokość domków turystycznych	2017
34.	Grzybowo	33/3	zmiana parametrów	2017

Tabela 13. Wykaz wniosków dotyczących zmiany planów miejscowych niewymagających zmiany studium (opracowanie - Urząd Gminy Kołobrzeg)

WNIOSKI O ZMIANĘ PLANÓW WYMAGAJĄCE ZMIANY STUDIUM				
L.P.	MIEJSCOWOŚĆ	NR DZIAŁKI	ZMIANA PRZEZNACZENIA	ROK
1.	Stary Borek	259	zmiana przeznaczenie z magazynów, składów na zabudowę usługową z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej	2015
2.	Przećmino	194/4, 193/3	budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne	2015
3.	Przećmino	181/2, 195/3, 175/6	budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne	2015
4.	Karcino	575/5	usługi sportu i rekreacji	2015
5.	Stramnica	56	mieszkalnictwo i usługi	2015
6.	Przećmino	100/3	zabudowa zagrodowa	2015
7.	Dźwirzyno	234/79	funkcja mieszkaniowa	2015
8.	Grzybowo	19/16, 20/17, 19/17, 20/18	zmiana na usługi turystyki	2015
9.	Grzybowo	55/19	zabudowa szeregowa	2015
10.	Grzybowo	43/4	z zabudowy rekreacyjnej na usługi turystyki	2015
11.	Zieleniewo	188/1, 186, 194/2	budownictwo mieszkaniowe i usługowe	2015
12.	Zieleniewo	195/6, 195/2	zabudowa zagrodowa	2015
13.	Dźwirzyno	599/2, 600, 599/1	zmiana z usług turystyki na zabudowę mieszkaniową jednorodziną z usługami	2016
14.	Stary Borek	53/41	zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna	2016
15.	Korzystno	145/1 (145/2 – prawdopodobnie)	przemysł	2016
16.	Budzistowo	165, 166	zabudowa jednorodzinna	2016
17.	Zieleniewo	605/16	usługowa	2016
18.	Nowogardek	239	mieszkaniowe jednorodzinne i rekreacja	2016
19.	Grzybowo	170/11, 170/10, 170/9, 170/8, 170/7, 170/6	usługi turystyki	2017
20.	Grzybowo	53/7	z parkingu na usługi turystyki	2017

Tabela 14. Wykaz wniosków dotyczących zmiany planów miejscowych wymagających zmiany studium (opracowanie - Urząd Gminy Kołobrzeg)

Wnioskodawcy składali wnioski o bardzo różnej treści, część wskazywała na konkretne przeznaczenie terenów, część na zmianę poszczególnych zapisów w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego. Pod względem wnioskowanego przeznaczenia wnioski dotyczyły przede wszystkim:

- zabudowy usług turystyki;
- zabudowy jednorodzinnej;
- zabudowy rekreacji indywidualnej;
- zabudowy wielorodzinnej;
- zabudowy zagrodowej;
- dopuszczenia handlu na plażach.

W przeważającej jednak części wnioski dotyczyły zmiany parametrów istniejącej zabudowy, bądź zmiany poszczególnych zapisów planów miejscowych. Najwięcej wniosków złożono w miejscowościach nadmorskich Grzybowie (16) oraz Dźwirzynie (14). Większość wniosków w tych obrębach dotyczy lokalizacji zabudowy mieszkaniowej oraz zabudowy usług turystyki. W Zieleniewie złożono 5 wniosków, dotyczyły one głównie lokalizacji zabudowy mieszkaniowej. Pojedyncze wnioski dotyczyły obrębów Stary Borek, Przećmino, Błotnica, Karcino, Stramnica, Korzystno, Budzistowo, Rościęcino i Sarbia.

Podsumowując można zauważyć, że największe zapotrzebowanie zmian występuje na terenach atrakcyjnych turystycznie oraz znajdujących się blisko miasta Kołobrzeg.

## **12. Analiza wydanych decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowaniu terenu**

Procesy inwestycyjne w gminach można prowadzić w oparciu o plany miejscowe, a dla obszarów, które nie są objęte planami miejscowymi w oparciu o decyzje o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu. Zgodnie z art. 4 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego określenie sposobów zagospodarowania i warunków zabudowy terenu następuje w drodze decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, przy czym:

- 1) lokalizację inwestycji celu publicznego ustala się w drodze decyzji o lokalizacji inwestycji celu publicznego;
- 2) sposób zagospodarowania terenu i warunki zabudowy dla innych inwestycji ustala się w drodze decyzji o warunkach zabudowy.

W związku z faktem, iż gmina Kołobrzeg prawie w całości jest pokryta obowiązującymi planami miejscowymi, w obecnej i zeszłej kadencji Rady Gminy nie wydano żadnej decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowaniu terenu.

### **13. Wieloletni program sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego**

Gmina Kołobrzeg ze względu na całościowe pokrycie planami miejscowymi, przy dokonywaniu jakichkolwiek zmian w planowanym zagospodarowaniu musi dokonać zmian obowiązujących planów miejscowych. Ze względu na powyższe w ostatnich latach podjęto szereg uchwał w sprawie zmian planów miejscowych. Uchwały te dotyczą zarówno pojedynczych działek np. plany dotyczące Dźwirzyna, Grzybowa, Błotnia, jak i również całych obrębów ewidencyjnych np. plany Bogucino, Stramnica, Karcino, Nowogardek, Sarbia, Drzonowo i Bogusławiec.

Głównym celem zmiany planów w całych obrębach ewidencyjnych jest położenie części obszarów w strefie dziesięciokrotnej wysokości elektrowni wiatrowej mierzonej od poziomu gruntu do najwyższego punktu budowli. W strefie tej wykluczona jest lokalizacja jakiegokolwiek nowej zabudowy mieszkaniowej. Uchwały podjęto, ponieważ art. 15 ust. 8 ustawy o inwestycjach w zakresie elektrowni wiatrowych dopuszcza, w ciągu 36 miesięcy od wejścia w życie w/w ustawy (tj. 14 lipca 2019 r.), lokalizację zabudowy mieszkaniowej na dotychczasowych warunkach.

Ze względu na dużą ilość rozpoczętych procedur planistycznych, obecnie najważniejszą kwestią jest ukończenie planów miejscowych będących w trakcie opracowania, w szczególności dotyczy to, jak już wspomniano, planów obejmujących tereny znajdujące się w strefach od istniejących elektrowni wiatrowych. W dalszej kolejności (od 2018 r.) należy doprowadzić do korekt następujących planów miejscowych i ich zmian:

- 1) Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Kołobrzeg (uchwała nr XXXIV/189/97 z dnia 30 grudnia 1997 r.) – w pozostałych, do tej pory niezmienionych obrębach, w szczególności Błotnica, Przećmino. Niekanin i Obroty, uwzględnienie przebiegu drogi ekspresowej.
- 2) Zmiana miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Kołobrzeg w obrębie ewidencyjnym Rościęcino (uchwała nr VII/37/2003 z dnia 20 maja 2003 r.) – ze względu na przebieg przez teren planu miejscowego drogi ekspresowej S6, która w planie nie została uwzględniona.
- 3) Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miejscowości Dźwirzyna, gmina Kołobrzeg (uchwała nr IX/53/2007 z dnia 31 maja 2007 r.) – w szczególności dotyczy to atrakcyjnego terenu we wschodniej części Dźwirzyna, który należy do Gminy Kołobrzeg. Jest to teren niezwykle atrakcyjny środowiskowo i turystycznie. Ustalenia planistyczne dla tego terenu są sprzed wielu lat i wymagają przystosowania do aktualnych potrzeb. Plan należy również zmienić z uwagi na fakt, iż znajdują się w nim zapisy niezgodne z ustawą o wspieraniu rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych.
- 4) Należy również zmienić plany miejscowe, obejmujące nieujawnione złoża surowców naturalnych. Uchwały dotyczące części z nich zostały już podjęte. Wśród planów, które

należy zmienić z uwagi na brak ujawnienia w nich złóż surowców mineralnych wymienić należy m.in.:

- zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Kołobrzeg dla części obrębu ewidencyjnego Rościęcino (uchwała nr V/30/11 z dnia 30 marca 2011 r.);
- zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Kołobrzeg (uchwała nr XXXIV/189/97 z dnia 30 grudnia 1997) – obręb Obroty;
- zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Kołobrzeg dla obrębu ewidencyjnego Budzistowo (uchwała nr L/336/10 z dnia 27 września 2010 r.).

Niezależnie od powyższych zmian całościowych planów miejscowych, rozumiejąc konieczność i potrzebę zmian w niektórych wypadkach należałoby kumulować wnioski o zmianę planu lub opracowanie nowego dla niewielkich obszarów, a następnie po pozytywnym zaopiniowaniu wniosków o przystąpienie do sporządzenia planów przez GKU-A sporządzać plany.

## 14. Wyniki analizy

W wyniku przeprowadzonej analizy można wysunąć następująca wnioski:

- 1) Analiza wykazała, iż obowiązujące studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kołobrzeg, jest nieaktualne i wymaga całościowej zmiany – opracowania nowego studium w związku z wprowadzeniem w 2003 r. nowej podstawy prawnej sporządzania tego typu dokumentów oraz innych zmian legislacyjnych. Obecnie obowiązuje studium uchwalone zostało w 2000 r., zmienione zostało kilkakrotnie, jednak były to zmiany niewielkie, dotyczące głównie pojedynczych działek. Nie uwzględnia ono wprowadzenia wielu nowych przepisów prawa, w tym w szczególności ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z 2003 r. oraz ustawy o rewitalizacji z 2015 r.
- 2) Analiza wykazała, iż studium uwarunkowań nie jest oparte o uwarunkowania wynikające z potrzeb i możliwości rozwoju gminy, uwzględniających w szczególności analizy ekonomiczne środowiskowe, społeczne, prognozy demograficzne, bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę oraz możliwości finansowe gminy.
- 3) Należy dążyć do jak najszybszego ukończenia prac nad rozpoczętymi, ale nieuchwalonymi do tej pory planami miejscowymi, w szczególności dotyczy to planów, które muszą być uchwalone do lipca 2019 r. w związku z upływem 36 miesięcznego okresu w którym dopuszcza się lokalizację zabudowy na dotychczasowych warunkach.
- 4) W dalszej kolejności należy przeprowadzić zmianę planów (opracowanie nowych), które nie są zgodne z obowiązującymi przepisami prawa:
  - sporządzonych w trybie ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym z 1994 r.;
  - zmianę planów, które zawierają zapisy niezgodne z dzisiejszym stanem prawnym;
  - zmianę planów, które nie ujawniają lokalizacji złóż surowców naturalnych.
- 5) Wskazane jest uwzględnienie wniosków o sporządzenie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, które mogą przyczynić się do wzmocnienia atrakcyjności turystycznej gminy Kołobrzeg oraz zaspokojenia lokalnej społeczności i nie pozostają w sprzeczności z przepisami prawa.
- 6) Wskazana jest zmiana planów, które nie uwzględniają trasy przebiegu drogi ekspresowej.
- 7) Zgodnie z art. 32 ust. 2 ustawy planistycznej, w przypadku uznania studium lub planów miejscowych za nieaktualne w całości lub w części, rada gminy podejmuje działania, związane ze zmianą studium lub planów. Ustawa nie określa terminu, w jakim rada gminy powinna podjąć uchwałę zmieniającą akt planistyczny.
- 8) Do czasu uchwalenia nowych planów miejscowych, bądź też zmian legislacyjnych, wszystkie obowiązujące akty planistyczne zachowują swoją moc i stanowią podstawę do wydawania na ich podstawie wypisów i wyrysów z planów miejscowych.



## **15. Załączniki graficzne**

- 1) Obowiązujące plany zagospodarowania przestrzennego – skala 1:40000
- 2) Uchwały oraz wnioski dotyczące przystąpienia do sporządzenia planów miejscowych – skala 1:4000

## 16. Spis tabel

Tabela 1. Wykaz obowiązujących planów miejscowych na terenie gminy Kołobrzeg

Tabela 2. Wykaz uchwał w sprawie przystąpienia do sporządzenia planu miejscowego na terenie gminy Kołobrzeg

Tabela 3. Struktura wsi (źródło: opracowanie własne)

Tabela 4. Liczba ludności na terenie gminy Kołobrzeg (opracowanie własne na podstawie danych Banku Danych Lokalnych)

Tabela 5. Saldo migracji na pobyt stały na terenie gminy Kołobrzeg (opracowanie własne na podstawie danych Banku Danych Lokalnych). Tabela 6. Ludność w wieku przedprodukcyjnym (14 lat i mniej), produkcyjnym i poprodukcyjnym wg. płci (opracowanie własne na podstawie Banku Danych Lokalnych GUS)

Tabela 7. Liczba ludności zamieszkująca poszczególne miejscowości na terenie gminy Kołobrzeg

Tabela 8. Gęstość zaludnienia (źródło: Bank Danych Lokalnych GUS)

Tabela 9. Sieć wodociągowa na terenie gminy Kołobrzeg (opracowanie własne na podstawie Banku Danych Lokalnych GUS)

Tabela 10. Sieć kanalizacji sanitarnej na terenie gminy Kołobrzeg (opracowanie własne na podstawie Banku Danych Lokalnych GUS)

Tabela 11. Analiza aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kołobrzeg (opracowanie własne)

Tabela 12. Zgodność ustaleń obowiązujących planów miejscowych gminy Kołobrzeg z wymogami woj. 15 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

Tabela 13. Wykaz wniosków dotyczących zmiany planów miejscowych niewymagających zmiany studium (opracowanie - Urząd Gminy Kołobrzeg)

Tabela 14. Wykaz wniosków dotyczących zmiany planów miejscowych wymagających zmiany studium (opracowanie - Urząd Gminy Kołobrzeg)

## **17. Spis rysunków**

Rysunek 1. Gmina Kołobrzeg i gminy sąsiadujące (opracowanie własne)

Rysunek 2. Miejscowości na terenie gminy Kołobrzeg (opracowanie własne)

Rysunek 3. Podział wsi ze względu na liczbę mieszkańców 2014 r. (opracowanie własne)