



# Prezydent Miasta Kołobrzeg

78-100 Kołobrzeg  
ul. Ratuszowa 13  
tel.: 94 35 51 510  
fax: 94 35 23 769  
e-mail: prezydent@post.pl  
www.kolobrzeg.pl

Kołobrzeg, 15/01/2021

BRM.0003.1.2021.II

**Radny Rady Miasta  
Kołobrzeg  
Pan  
Krzysztof Plewko**

**Dotyczy: interpelacji w sprawie zakupu 102 ha gruntów położonych w bezpośrednim sąsiedztwie Podczela po stronie Gminy Ustronie Morskie.**

Odpowiadając na interpelację z dnia 4 stycznia 2021 roku informuję, że nie jest zasadnym podejmowanie działań nabycia wskazanych przez Pana gruntów w innej gminie, ponieważ nabywanie gruntów a następnie ich sprzedaż z (rzekomym) zyskiem wykracza poza zakres działania i zadania gminy określone w rozdziale 2 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2020 r. poz. 713 z późn. zm.). Wskazane wyżej czynności w zakresie obrotu nieruchomościami są realizowane w ramach działalności gospodarczej prowadzonej przez podmioty niepubliczne.

Jednocześnie informuję, iż Pana twierdzenie, że „taka okazja nie zdarza się często” nie znajduje potwierdzenia w stanie faktycznym dotyczącym przedmiotowych nieruchomości, tj. mimo oferty publicznej w/w nieruchomość nie została jeszcze sprzedana, nawet pomimo obniżki ceny o 40% i publikacji ogłoszenia o sprzedaży od 9 miesięcy. Brak podmiotów zainteresowanych nabyciem zaprzecza Pana tezie o możliwości wtórnej sprzedaży gruntów z zyskiem.

Przyczyną braku zainteresowania może być wskazany w ogłoszeniu o sprzedaży, spór pomiędzy Sprzedającym (użytkownikiem wieczystym) a Gminą dotyczący gruntu oddanego w użytkowanie (44 ha), a przeznaczonego i faktycznie użytkowanego pod lotnisko. Dalszy status lotniska i jego funkcjonowanie (bądź zaprzestanie działalności) jest niezmiernie istotne dla wykorzystania terenów przyległych z uwagi na ograniczenia wynikające ze stref ochronnych jakie wokół lotniska cywilnego zostały wyznaczone.

Przeznaczenie terenu i funkcje określone w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego z 1997 roku dla przedmiotowej nieruchomości są następujące:

### **Bałtyckie Centrum Turystyczne**

1A. Lotnisko	33 ha
1.B Wieża kontrolna lotów	1 ha
2. Zespół portowo hotelowy (max. 300 miejsc)	3,2 ha

(pozostałe grunty o pow. 3,8 ha na obszarze elementarnym należą do do Skarb Państwa -- pas techniczny wybrzeża)

3. Aquapark z hotelem (max. 300 miejsc, w pierwszej kolejności realizacja aquaparku )	7,6 ha
4A , 4B I 4C Pomorska Wioska Turystyczna (osiedle mieszkalno-usługowe - typ zabudowy charakterystyczny dla regionu Pomorza; max. 600 miejsc noclegowych)	19,3 ha
5. Kolonia domków turystycznych (budynki parterowe)	5,7 ha
6.A Kemping – caravanning	3,1 ha
6.B Pola namiotowe	3,8 ha
6.C Zajązdz pomorski z campingiem (max.200 miejsc w zajązdzie)	4,2 ha
Projekt zagospodarowania terenu wspólny dla 6.A,6B i 6C (11,1 ha)	
7. Zespól obiektów sportowych	6,7 ha
8. Terenowe urządzenia sportowe: boiska do gier zespołowych, korty tenisowe, urządzenia lekkoatletyczne, itp.	5,1 ha
10. Park (kawiarnia z tarasem)	10,8 ha
12. Zieleń ochronna	9,5 ha
13. Muzeum lotnictwa	3 ha
14. Zieleń izolacyjna	22,4 ha
15. Tereny magazynów, warsztatów, administracji i obsługi technicznej /gospodarczej/ całego zespołu turystycznego.	5 ha
16. Istniejący zespól zbiorników paliw płynnych – projektowana stacja Paliw dla potrzeb lotniska oraz portu jachtowego	1,5 ha
<b>Razem</b>	<b>144,9 ha</b>

Powyższe zapisy planu z uwagi na ich opracowanie przed 1997 rokiem odbiegają od dzisiejszych oczekiwań inwestorów (ewentualnych nabywców gruntów), co może również być powodem braku zainteresowania ofertą. Przez ostatnie 20 lat nie nastąpiły zmiany w w/w planie zagospodarowania przestrzennego w zakresie ustalonych funkcji obszarów elementarnych.

Zgodnie ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Ustronie Morskie z 6 września 2018 roku w granicach terenu SRI-1 wyznaczono następujące przeznaczenia terenu:

- IFLt – tereny infrastruktury lotniskowej,
- PS – pastwiska,
- RL – łąki,
- ZLN – lasy, tereny zadrzewione i zakrzewione,
- WS – wody płynące i wody stojące.

Tereny powyższe mogą być przekształcone w całości lub w części w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego sporządzonym dla całego terenu SRI-1 na funkcje lotniska sportowo-turystycznego wraz z funkcjami towarzyszącymi lub funkcję usługową, w tym usługi turystyczne, sportu i rekreacji. Jednakże nie można przewidzieć, kiedy nowy

plan zostanie uchwalony, jakie funkcje z powyższych oraz parametry zabudowy zostaną w nim ustalone. Z uwagi, że przedmiotowa nieruchomość znajduje się w Gminie Ustronie Morskie, Gmina Miasto Kołobrzeg nie będzie mogła dokonywać opracowań planistycznych, tak jak to się dzieje dla terenów miejskich.

Ponadto cały teren wymaga uzbrojenia w infrastrukturę przesyłową jak i drogową, co będzie generować wysokie koszty, które należy brać pod uwagę planując zagospodarowanie powyższych terenów.

Biorąc powyższe pod uwagę uważam, że Pana teza że „miasto mogłoby zarobić kilkaset milionów złotych” nie została w żaden sposób uprawdopodobniona i nie może stanowić podstawy do wszczęcia przez Prezydenta Miasta Kołobrzeg czynności o jakich mowa w Pana interpelacji.

Załączniki:

1. Wrys z planu miejscowego
2. Wrys ze studium
3. Oferta sprzedaży Bałtyckiego Centrum Turystycznego
4. Uchwała Rady Gminy Ustronie Morskie w sprawie zmiany studium

PREZYDENT MIASTA  
KOŁOBRZEG  
Anna Jędrzejewska

Dokument nie zawiera treści niezgodnych z przepisami o ochronie danych osobowych.

26 STY. 2021

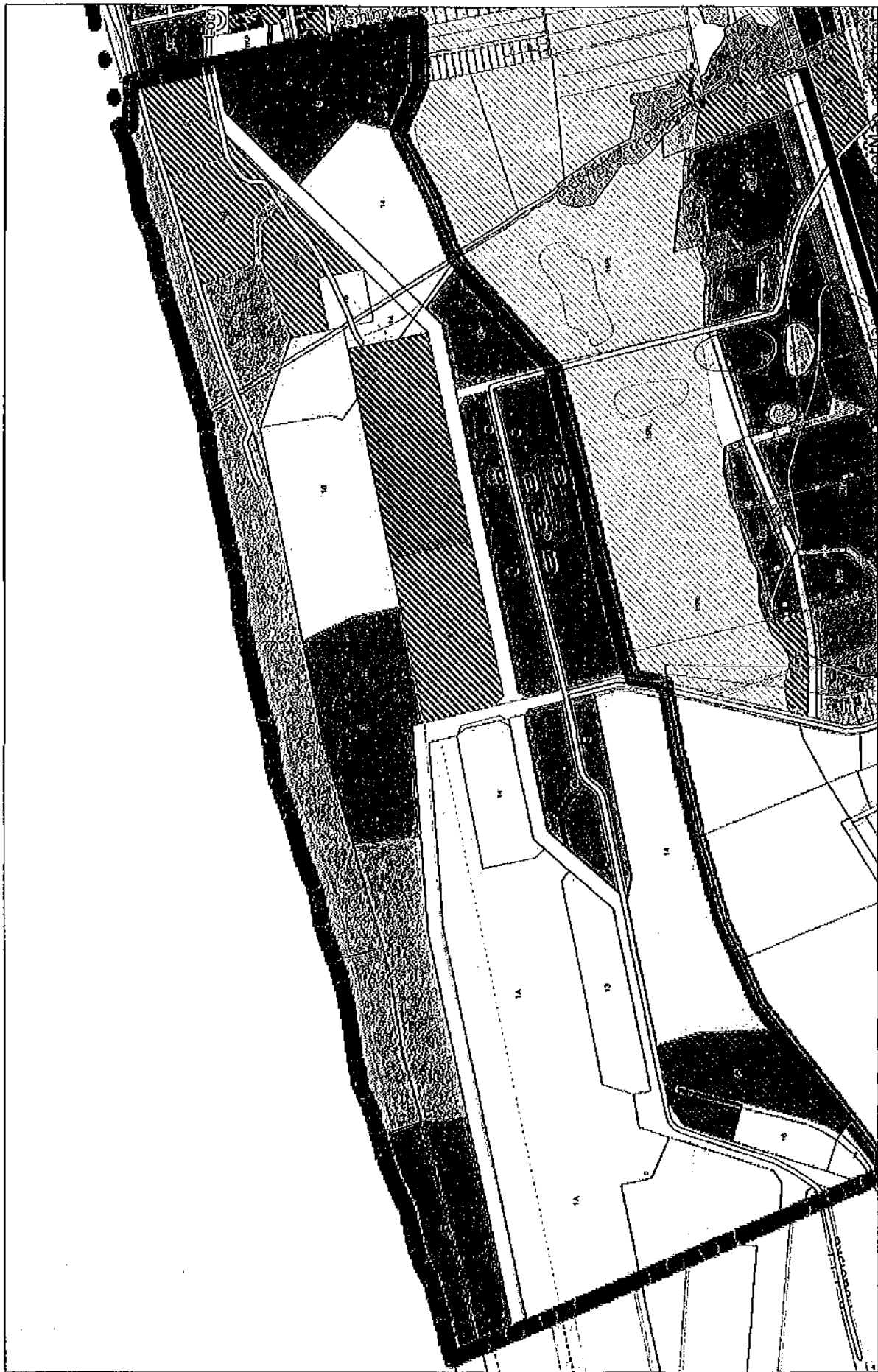
Naczelnik Wydziału  
Gospodarki Nieruchomościami

mgr Damian Kunz

do publikacji w BiO  
Inspektor Ochrony Danych  
26.01.2021  
Krzysztof Mielnikiewicz



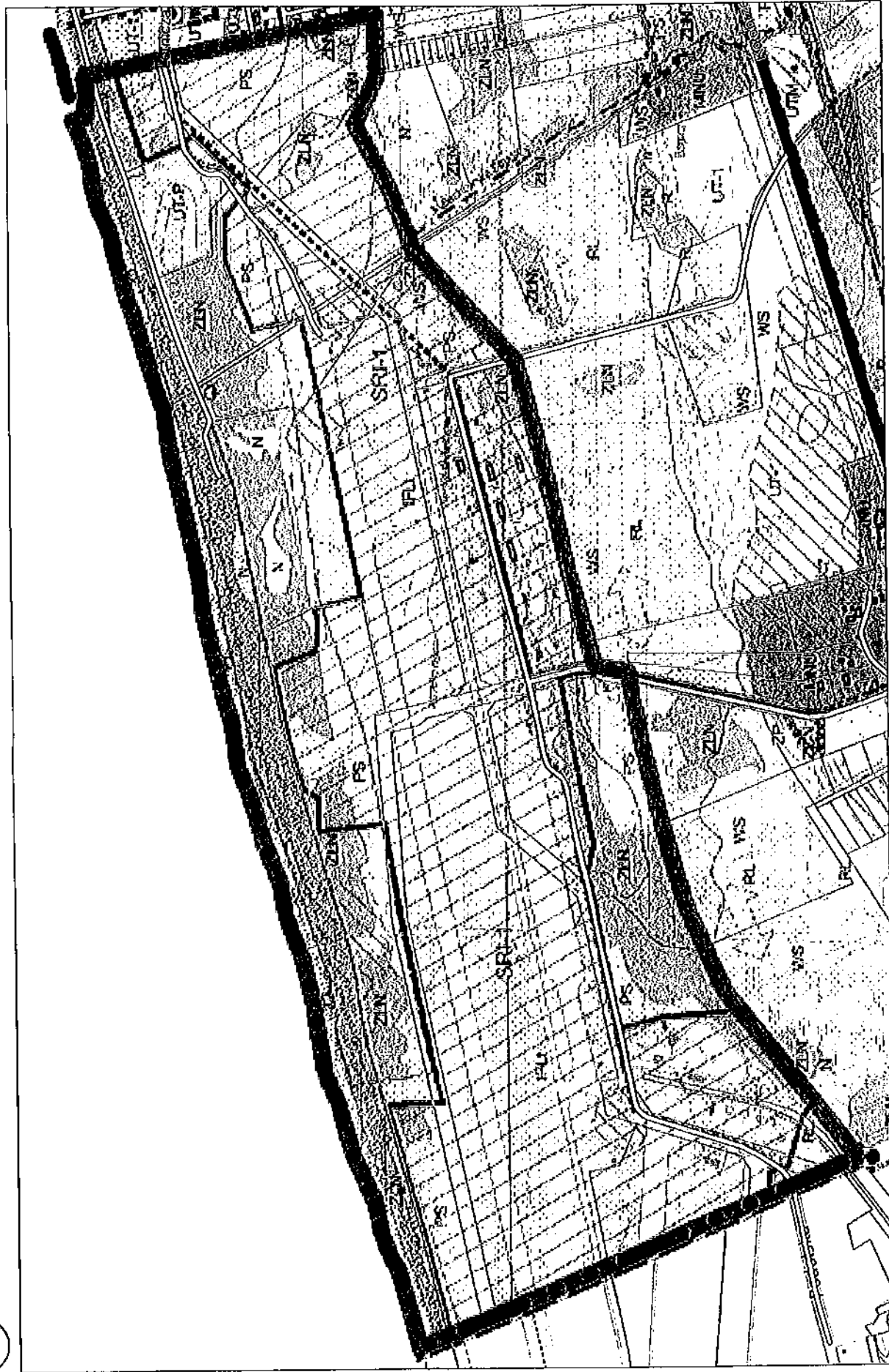
**Ustronie Morskie - System Informacji Przestrzennej**  
skala 1 : 10000





Ustronie Morskie - System Informacji Przestrzennej

skala 1 : 10000



## Bałtyckie Centrum Turystyczne

<b>1A. Lotnisko</b>	<b>33 ha</b>
<b>1.B Wieża kontrolna lotów</b>	<b>1 ha</b>
<b>2. Zespół portowo hotelowy (max. 300 miejsc)</b> (pozostałe grunty o pow. 3,8 ha na obszarze elementarnym należą do do Skarb Państwa – pas techniczny wybrzeża)	<b>3,2 ha</b>
<b>3. Aquapark z hotelem (max. 300 miejsc, w pierwszej kolejności realizacja aquaparku )</b>	<b>7,6 ha</b>
<b>4A , 4B i 4C Pomorska Wioska Turystyczna</b> (osiedle mieszkalno-usługowe - typ zabudowy charakterystyczny dla regionu Pomorza; max. 600 miejsc noclegowych)	<b>19,3 ha</b>
<b>5. Kolonia domków turystycznych (budynki parterowe)</b>	<b>5,7 ha</b>
<b>6.A Kemping – caravaning</b>	<b>3,1 ha</b>
<b>6.B Pola namlotowe</b>	<b>3,8 ha</b>
<b>6.C Zajazd pomorski z campingiem (max.200 miejsc w zajezdzie)</b> Projekt zagospodarowania terenu wspólny dla 6.A,6B i 6C (11,1 ha)	<b>4,2 ha</b>
<b>7. Zespół obiektów sportowych</b>	<b>6,7 ha</b>
<b>8. Terenowe urządzenia sportowe: boiska do gier zespołowych, korty Tenisowe, urządzenia lekkoatletyczne, itp.</b>	<b>5,1 ha</b>
<b>10. Park (kawiarnia z tarasem)</b>	<b>10,8 ha</b>
<b>12. Zieleń ochronna</b>	<b>9,5 ha</b>
<b>13. Muzeum lotnictwa</b>	<b>3 ha</b>
<b>14. Zieleń izolacyjna</b>	<b>22,4 ha</b>
<b>15. Tereny magazynów, warsztatów, administracji i obsługi technicznej /gospodarczej/ całego zespołu turystycznego.</b>	<b>5 ha</b>
<b>16. Istniejący zespół zbiorników paliw płynnych – projektowana stacja Paliw dla potrzeb lotniska oraz portu jachtowego</b>	<b>1,5 ha</b>
<b>Razem</b>	<b>144,9 ha</b>

## Opis

Niniejszym proponujemy zakup 147 ha terenu z MPZP w Bagiczu tuż pod Kołobrzegiem, niespełna 8 km od centrum miasta, z 3 km linii brzegowej, działającym lotniskiem (sic!). Wszystko w cenie 64 mln zł. Taka inwestycja przy Kołobrzegu to lata stabilnej i bezpiecznej inwestycji dedykowanej zarówno polskim jak i zagranicznym klientom. Ta lokalizacja obroni się sama nawet na tle wszystkich innych realizowanych projektów w Polsce, ponieważ Kołobrzeg jest i pozostanie największą bazą hotelową w Polsce.

Obecny właściciel jest zdecydowanie zmotywowany do sprzedaży. Na przestrzeni czasu obniżona została cena z kwoty początkowej 105 mln zł na 64 mln zł za 147 ha (grunty oddane na wieczyste użytkowanie i na własność), natomiast cena 44 mln zł dotyczy tylko zakupu 102 ha (same grunty oddane na własność bez tych na których znajduje się lotnisko).

Grunt oddany w wieczyste użytkowanie (44 ha), a przeznaczony i faktycznie użytkowany pod lotnisko jest obecnie przedmiotem sporu z gminą i na razie właściciele - za naszą namową - wyłączyli go ze sprzedaży do momentu jego rozstrzygnięcia, co może mieć miejsce zarówno za sprawą nowego inwestora jak i uzyskania porozumienia z obecnym właścicielem, a gminą. Całość, czyli 147 ha to bardzo ciekawy grunt dający jeszcze szersze możliwości wykorzystania całego terenu. Warto pokusić się o rozmowy zarówno z gminą Ustronie Morskie jak i Kołobrzeg, aby lotnisko przywrócić do swojej świetności z betonowym pasem startowym, o łącznej długości 2500 m.

Nowy inwestor - przy pomocy specjalistów - jest w stanie w kilka lat doprowadzić do zgoła jeszcze lepszego przeznaczenia gruntu poprzez zmianę MPZP, a tym samym możliwości realizacji wyjątkowych projektów. Nawet jeśli tylko utrzymane zostanie lotnisko to już daje to ogromny atut dla sprzedaży apartamentów i budowy hoteli dla określonej grupy potencjalnych klientów.

## Stan prawny:

Właścicielem terenu jest spółka z o.o. zarejestrowana w Polsce

Władanie terenem ma miejsce w dwóch formach:

- 1) cena 44,0 mln zł za ok. 102 ha - pełna własność.
- 2) cena 20,0 mln zł za ok. 44 ha - użytkowanie wieczyste z wpisanym sposobem użytkowania pt.: prowadzenie lotniska.

## Przeznaczenie w planie:

/ lotnisko

/ na 4 hotele na blisko 900 gości, mieszkania dla ok. 2500 osób, turystyczna wioska dla 900 turystów

/ marina, aquapark, pole golfowe,

/ teren jeździecki i stadnina koni

/ wewnętrzne i zewnętrzne sportowe boiska

/ parki z placami zabaw, rekreacji,

/ restauracje i bary

więcej informacji... F

Niniejsze ogłoszenie jest wyłącznie informacją handlową i nie stanowi OFERTY HANDLOWEJ w myśl art. 66, § 1. Kodeksu Cywilnego.



**UCHWAŁA NR XLV/370/2018**  
**RADY GMINY USTRONIE MORSKIE**  
z dnia 6 września 2018 r.

**w sprawie zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego**  
**Gminy Ustronie Morskie**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity: Dz. U. z 2018 r. poz. 994 ze zm.), w związku z art. 12 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity: Dz. U. z 2017 r. poz. 1073 ze zm.), w związku z uchwałą Nr XXII/148/2012 Rady Gminy Ustronie Morskie z dnia 26 marca 2012 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Ustronie Morskie, zmienioną uchwałą Nr XXXIV/267/2017 Rady Gminy Ustronie Morskie z dnia 28 czerwca 2018 r. zmieniającą uchwałę w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Ustronie Morskie, Rada Gminy Ustronie Morskie uchwała, co następuje:

**§ 1.** 1. Uchwała się zmianę Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Ustronie Morskie.

**§ 2.** Załącznikami do niniejszej uchwały są:

- 1) Tekst studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Ustronie Morskie obejmujący:
  - Część I – Informacje Podstawowe,
  - Część II – Uwarunkowania Przestrzenne,
  - Część III – Kierunki Zagospodarowania Przestrzennego,
  - Część IV – Synteza Ustaleń Projektu Studium,stanowiący w całości załącznik nr 1 do uchwały;
- 2) Rysunki studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Ustronie Morskie, to jest:
  - załącznik nr 2 – Uwarunkowania Przestrzenne – Rysunek Studium w skali 1:10 000,
  - załącznik nr 3 – Kierunki Zagospodarowania Przestrzennego – Rysunek Studium w skali 1:10 000,
  - załącznik nr 4 – Klasyfikacja gruntów – skala 1:20 000,
  - załącznik nr 5 – Elementy krajobrazu przyrodniczego i kulturowego – skala 1:20 000,
  - załącznik nr 6 – Układ komunikacyjny - uwarunkowania i kierunki – skala 1:20 000,
  - załącznik nr 7 – Infrastruktura techniczna - uwarunkowania i kierunki – skala 1:20 000.
- 3) Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag złożonych po wyłożeniu projektu studium do publicznego wglądu, niebędące ustaleniami studium, stanowi załącznik nr 8 do uchwały.

**§ 3.** Na obszarze opracowania zmiany studium tracą moc ustalenia zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Ustronie Morskie uchwalonego uchwałą Nr XIII/78/2007 Rady Gminy Ustronie Morskie z dnia 20 grudnia 2007 r.

**§ 4.** Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Ustronie Morskie.

**§ 5.** Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

- 3) W odniesieniu do terenów SRI miejscowy plan można sporządzić jedynie dla całego obszaru SRI.
- 4) W ramach dopuszczonych przeznaczeń terenów wyznaczonych dla SRI dozwala się również usankcjonowanie istniejącego przeznaczenia terenów, jakie dopuszcza się zachować w ramach sporządzenia planu miejscowego, z zachowaniem zasady o jakiej mowa w pkt 3.
- 4) Drogi wyznaczone na terenie SRI mają status dróg zgodny z ich definicją ujętą w planie miejscowym.
- 5) Tereny infrastruktury na terenie SRI mają status zgodny z ich definicją ujętą w planie miejscowym.

#### **SRI – Sianożęty-Bagicz**

Składa się z terenu SRI-1

Obecnie w granicach terenu SRI-1 mamy do czynienia z następującymi, wyznaczonymi w Studium przeznaczeniami terenu:

- IFLt – tereny infrastruktury lotniskowej,
- PS – pastwiska,
- RL – łąki,
- ZLN – lasy, tereny zadrzewione i zakrzewione,
- WS – wody płynące i wody stojące.

Tereny te mogą zostać przekształcone w całości bądź w części, na funkcje zgodne z przeznaczeniem dopuszczonym w ramach SRI-1, usankcjonowanym w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego sporządzonym dla całego terenu SRI-1.

Podłoże sytuacyjne dla terenu SRI-1 zakłada możliwość funkcjonowania lotniska sportowo-turystycznego wraz z funkcjami towarzyszącymi, a także realizację zabudowy i zagospodarowania o funkcji usługowej, w tym usług turystycznych, sportu i rekreacji, stanowiącej uzupełnienie działalności lotniska, ale i także mogącej funkcjonować jako niezależne przeznaczenie.

Wskazuje się zatem, że w granicach terenu SRI-1 możliwa jest lokalizacja i jednocześnie przyjęcie następujących rozwiązań jakie mogą być na tym terenie realizowane, wśród których to organ władzy gminnej dokonuje wyboru, ustanawiając tym samym kierunek przeznaczenia terenu w procedurze planu miejscowego:

- A) lotnisko sportowo-turystyczne wraz z funkcjami towarzyszącymi,
- B) zabudowa i zagospodarowanie o funkcji usługowej, w tym usług turystycznych, sportu i rekreacji,
- C) zabudowa i zagospodarowanie terenu o jakich mowa zarówno w punkcie A jak i w punkcie B, realizowanych w dowolnych proporcjach.

W ramach lokalizacji lotniska sportowo-turystycznego wraz z funkcjami towarzyszącymi ustala i dopuszcza się:

- realizację następujących funkcji przeznaczenia terenu: KL, UD, UA, IF, KP, ZP, ZB oraz komunikacja i transport drogowy,
- wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej nie niższy, niż 10%,
- maksymalna wysokość zabudowy: do określenia w Planie,
- dowolne podziały geodezyjne, zgodne z przepisami odrębnymi,

- drogi powinny łączyć się z istniejącym układem drogowym (w tym poza SRI), przy czym minimalna szerokość drogi nie powinna być mniejsza niż 10,00 m, a w przypadku dróg kumulujących ruch komunikacyjny nie mniejsza niż 12,00 m,
- wyznaczenie lokalizacji Infrastruktury lotniskowej, w tym pasów startowych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

W ramach funkcji usługowej, w tym usług turystycznych, sportu i rekreacji ustala i dopuszcza się:

- rozwój usług turystyki, sportu i rekreacji z dopuszczeniem realizacji usług towarzyszących – UT, US, U, UD, UTL, UA, UL, KP, ZP, ZB, IF oraz tereny komunikacji i transportu drogowego,
- wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej dla zabudowy:
  - usług turystyki i rekreacji nie niższy, niż 35%,
  - usług sportu i rekreacji nie niższy, niż 35%,
  - rekreacji indywidualnej nie niższy, niż 50%,
  - usługowej pozostałej nie niższy, niż 30%,
- wskaźnik intensywności zabudowy dla zabudowy:
  - usług turystyki i rekreacji nie wyższy, niż 35%,
  - usług sportu i rekreacji nie wyższy, niż 35%,
  - rekreacji indywidualnej nie wyższy, niż 30%,
  - usługowej pozostałej nie wyższy, niż 40%,
- maksymalną wysokość zabudowy:
  - usług turystyki i rekreacji nie więcej, niż cztery kondygnacje, zarazem nie więcej, niż 18,00 m,
  - usług sportu i rekreacji nie więcej, niż trzy kondygnacje, zarazem nie więcej, niż 12,00 m,
  - usług rekreacji indywidualnej nie więcej, niż dwie kondygnacje, zarazem nie więcej, niż 9,00 m,
  - usługowej pozostałej nie więcej, niż dwie kondygnacje, zarazem nie więcej, niż 9,00 m,
- podziały geodezyjne terenów:
  - usług turystyki i rekreacji – dowolne, zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - usług sportu i rekreacji – dowolne, zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - usług rekreacji indywidualnej – działki o minimalnej powierzchni 700 m<sup>2</sup>,
  - usługowych pozostałych – dowolne, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- drogi powinny łączyć się z istniejącym układem drogowym poza SRI, przy czym minimalna szerokość drogi nie powinna być mniejsza niż 10,00m, a w przypadku dróg kumulujących ruch komunikacyjny nie mniejsza niż 15,00m (w szczególnych przypadkach wartość to można zmniejszyć do 12,00 m),
- realizację zieleni urządzonej (ZP) towarzyszącej dopuszczonym przeznaczeniom terenów, która powinna zajmować nie mniej, niż 10% powierzchni omawianego obszaru.

Ponadto, niezależnie od wyboru wariantu przeznaczenia terenów (A, B, A+B), przy wschodniej granicy obszaru SRI-1, na północ lub na południe od wyznaczonej w Studium projektowanej drogi gminnej, stanowiącej przedłużenie ul. Lotniczej, z jednoczesnym bezpośrednim dostępem do projektowanej drogi, nakazuje się wyznaczyć teren o powierzchni min. 800 m<sup>2</sup> którego przeznaczenie pozwoli na realizację zabudowy i wyznaczenie przestrzeni służących potrzebom zapewnienia bezpieczeństwa ludności i jej mienia w przypadku katastrofy

naturalnej polegającej na wystąpieniu powodzi na obszarach okalających obszar Sianożęt. W szczególności na przedmiotowym obszarze należy przewidzieć pomieszczenia przeznaczone na zapasy żywności i wody, środki opatrunkowe i higieny osobistej, odzież, czy też m.in. generatory prądu, akumulatory, latarki, paliwo i inne przybory i narzędzia. Na terenie tym powinno być także wyznaczone miejsce umożliwiające udzielanie podstawowej pomocy poszkodowanym.

Przy wyznaczaniu przeznaczenia terenów, należy bezwzględnie mieć na uwadze możliwe ograniczenia dotyczące lokalizowania zabudowy i zagospodarowania, a także konieczność ochrony występujących komponentów środowiska przyrodniczego i kulturowego oraz innych elementów istotnych z punktu widzenia projektowanych przeznaczeń, zlokalizowanych zarówno na obszarze SRI-1, jak i w jego sąsiedztwie (względnie w jego niedalekiej odległości). W związku z czym, należy uwzględnić przede wszystkim położenie:

- obszaru Natura 2000 "Trzebiatowsko-Kołobrzeski Pas Nadmorski" (PLH320017),
- obszaru NATURA 2000 "Zatoka Pomorska" (PLB990003),
- obszaru Chronionego Krajobrazu "Koszaliński Pas Nadmorski",
- lasów ochronnych,
- użytku ekologicznego "Ekopark Wschodni" (poza granicami gminy),
- projektowanego zespołu przyrodniczo-krajobrazowego,
- projektowanego pomnika przyrody,
- lokalizacji chronionych gatunków roślin i zwierząt oraz siedlisk przyrodniczych,
- pasa technicznego,
- strefy ochrony uzdrowskiej „Bw” i „C” miasta Kołobrzeg (poza granicami gminy),
- obszaru górniczego „Kołobrzeg II” dla złoża wody leczniczej (poza granicami gminy),
- terenu górniczego „Kołobrzeg” dla wody leczniczej (poza granicami gminy),
- stref ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych
- strefy ochrony konserwatorskiej "K",
- obiektu wpisanego do Gminnej Ewidencji Zabytków (GEZ),
- obszarów szczególnego zagrożenia powodzią,
- odcinków wybrzeża zagrożonych abrazją,
- brzegu morskiego,
- szlaków turystycznych / ścieżek rowerowych, w tym przede wszystkim międzynarodowej trasy rowerowej R10,
- powierzchni ograniczających wysokość zabudowy i obiektów naturalnych w otoczeniu lotniska – w przypadku lokalizacji lotniska sportowo-turystycznego.

Na obszarze SRI-1, z uwagi na częściową lokalizację w granicach wskazanego w „Waloryzacji Przyrodniczej Województwa Zachodniopomorskiego” proponowanego zespołu przyrodniczo-krajobrazowego „Korona i zaplecze klifu”, w rejonie którego stwierdzono chronione siedliska przyrodnicze oraz stanowiska chronionych gatunków, zasadność wyznaczania nowych form zabudowy i zagospodarowania terenów powinna być uwarunkowana przeprowadzonymi poprzednio analizami środowiskowymi, przy czym każdorazowo przed sporządzeniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, należy przeprowadzić inwentaryzację przyrodniczą, pod kątem występowania chronionych siedlisk przyrodniczych oraz gatunków chronionych.

Otrzymany z opracowania materiał, stanowiąc powinien podstawę do określenia stosownych wytycznych dotyczących warunków zabudowy i zagospodarowania na tych obszarach, gdzie celem nadrzędnym jest potrzeba zapewnienia nienaruszalności najcenniejszych (w tym chronionych siedlisk przyrodniczych) elementów systemu przyrodniczego. Zakazuje się rozwoju infrastruktury i zabudowy w obrębie płatów chronionych siedlisk przyrodniczych. Z kolei występujące w granicach przedmiotowego obszaru kompleksy leśne, w celu utrzymania walorów przyrodniczych, powinny być zachowane w maksymalnie możliwym, niezmienionym kształcie, a nowoprojektowane formy zabudowy i zagospodarowania terenu powinny być kształtowane w sposób nienaruszający ich integralności. Jednocześnie lokalizacja nowych inwestycji powinna uwzględniać ustalenia Uchwały Nr XXXII/375/09 Sejmiku Województwa Zachodniopomorskiego z dnia 15 września 2009 r. w sprawie obszarów chronionego krajobrazu.

Ponadto, na terenie SRI-1 zakazuje się lokalizacji nowej zabudowy w odległości mniejszej niż 200 m od brzegu klifowego (podstawa: § 3 Uchwały nr XXXII/375/09 Sejmiku Województwa Zachodniopomorskiego z dnia 15 września 2009r. (Dz. Nr 66 póź. 1804 ze zmianami) w sprawie obszarów chronionego krajobrazu, na obszarach chronionego krajobrazu położonych na terenie województwa zachodniopomorskiego), a także zakazuje się usuwania drzew i krzewów poza koniecznymi ścieżkami sanitarnymi.

#### **SRI – Wleńlotowo**

Składa się z terenu SRI-2 i SRI-3

Obecnie w granicach terenu SRI-2 mamy do czynienia z następującymi, wyznaczonymi w Studium przeznaczeniami terenu:

- RL – łąki,
- R – grunty orne,
- ZLN – lasy, tereny zadrzewione i zakrzewione,
- WS – wody płynące i wody stojące.

Obecnie w granicach terenu SRI-3 mamy do czynienia z następującymi, wyznaczonymi w Studium przeznaczeniami terenu:

- RL – łąki,
- PS – pastwiska,
- WS – wody płynące i wody stojące.

Tereny te, w głównym przeznaczeniu pozostawia się w stanie naturalnym – niezmienionym.

Zasadniczo dla terenów tych możliwa jest realizacja miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla całego terenu SRI-2, całego terenu SRI-3 lub obu tych terenów łącznie zgodnie z jednym z dwóch podstawowych profili:

Profil 1 "Utrzymanie natury" – tereny rolnicze,

Profil 2 "Utrzymanie natury" – tereny leśne,

Organ władzy gminnej dokonuje wyboru profilu, ustanawiając tym samym kierunek przeznaczenia terenu w procedurze planu miejscowego.,

Podłoże sytuacyjne dla powyższych profili zakłada zabezpieczenie przedmiotowych terenów przez nadmierną penetracją inwestycyjną i pozostawienie ich w stanie naturalnym – niezmienionym. W związku z powyższym na przedmiotowym terenie utrzymane zostaną funkcje terenu przede wszystkim takie jak: łąki,

## 2.2. Szczegółowe ustalania parametrów zagospodarowania przestrzennego dla poszczególnych jednostek osadniczych oraz terenów w Studium

### 2.2.1. Baglcz

#### Cel perspektywiczny i założenia rozwojowe

Baglcz to miejscowość której przeważającą część stanowią lasy (Kołobrzeski Las) a istotny obszar zajmują również tereny czynnego lotniska Baglcz k/Kołobrzegu", jak i częściowo nieczynnego lotniska, które to w swych granicach położone jest również na terenach miasta Kołobrzeg. Baglcz, prócz sąsiedztwa z wskazanym miastem Kołobrzeg graniczy również z gminą Kołobrzeg oraz gminą Dygowo, a także z morskimi wodami terytorialnymi.

Baglcz to miejscowość specyficzna z jednej strony olbrzymie areale leśne, z drugiej tereny lotniska z blisko zerową aktywnością biologiczną. Ponadto, występujące grunty podmokłe na torfach z wyznaczonymi obszarami szczególnego zagrożenia powodzią, na których to wskazuje się istotne ograniczenia dotyczące zabudowy i zagospodarowania (zgodne z ustawą Prawo wodne). Wieś możemy podzielić na dwie części: północną, położoną pomiędzy morską linią brzegową a linią kolejową, z lotniskiem i niewielką ilością zabudowań mieszkalnych i siedliskowych a także techniczno-produkcyjnych i magazynowych (przy drodze krajowej) oraz południową – leśną, jedynie z niewielkim, aczkolwiek o wysokiej przydatności, obszarem gruntów rolnych.

Północna część wsi z względu na występujące już tereny lotniska, zarówno części czynnej jak i części nieużytkowanej pod tę funkcję predestynowana jest do wykorzystania pod infrastrukturę lotniczą, z obiektami technicznymi czy też administracyjnymi. Alternatywnie jednak, w przypadku całkowitego braku funkcjonowania na tym terenie lotniska wskazuje się tu na możliwość realizacji funkcji usługowych, w tym usług turystycznych, sportu i rekreacji. Istnieje także możliwość realizacji funkcji usługowej jako uzupełniającej profil rekreacyjnego wykorzystania lotniska, jednak występowałyby w tym przypadku istotne ograniczenia dla nowej zabudowy – nieprzekraczalne ograniczenia wysokości obiektów budowlanych oraz naturalnych w otoczeniu lotniska, o jakich mówią przepisy odrębne.

Jako możliwe do zainwestowania, aczkolwiek w niewielkiej skali, wskazuje się również tereny położone w rejonie drogi krajowej, jako dopełnienie istniejącej tkanki mieszkaniowej, z uzupełnieniem o profil usługowy. Z kolei pomiędzy drogą krajową a linią kolejową wskazuje się na kontynuowanie profilu techniczno-produkcyjnego i magazynowego.

Południowa część, za wyjątkiem nienaruszalnego kompleksu leśnego, predestynowana jest wyłącznie do rolniczego wykorzystania.

Za uzasadnione uznaje się utrzymanie kierunków zagospodarowania opartych o ideę konsolidacji przestrzennej i formowania rdzenia osadniczego, w ramach której realizowane będą następujące przekształcenia:

- utrzymanie klarownej i nieprzekraczalnej granicy zabudowy od strony obszarów szczególnego zagrożenia powodzią,
- wykorzystanie istniejących i wydzielonych terenów pod zabudowę, ze szczególnym uwzględnieniem działek, które z racji dokonanych podziałów oraz lokalizacji stanowią obszar uzupełnień urbanizacyjnych
- próba utrzymania jednego kompleksu terenowego – rdzenia osadniczego – w ramach zamkniętego obwodu ograniczającego rozprzestrzenianie się zabudowy,

- wprowadzenie restrykcji związanych z prawem zabudowy na terenach okolicznych dla zapewnienia wiejskiego charakteru oraz walorów krajobrazowych i ciągłości powiązań przyrodniczych (ciągi ekologiczne krajobrazu otwartego),
- wprowadzenie restrykcji związanych z prawem zabudowy na terenach lotniska i terenach sąsiadujących (w przypadku kontynuacji funkcji),
- zapewnienie poprawy jakościowej walorów przestrzennych przez akumulację i racjonalizację wykorzystania dostępnych obszarów.

Podstawowe kierunki rozwojowe definiowane w niniejszym dokumencie są związane z zapewnieniem zasobów mieszkaniowych odpowiednich do zakumulowania potencjalnego rozrostu jednostki osadniczej. Dynamika populacyjna Bagicza wskazuje na znikome zmiany w liczbie mieszkańców.

#### Przeznaczenie terenów wyznaczone w Studium

Dla obszaru przynależnego do wsi Bagicz określa się następujące przeznaczenia terenów – funkcje dominujące:

- 1) MNU – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz towarzyszącej jej funkcji usługowej, w tym usług rzemieślniczych,
- 2) UT-1 – tereny zabudowy usług turystycznych, sportu i rekreacji małej intensywności,
- 3) UTM-1 – tereny zabudowy mieszkaniowej i usługowej, w tym usług turystycznych, sportu i rekreacji małej intensywności,
- 4) RM – tereny zabudowy zagrodowej oraz towarzyszącej jej funkcji usług rzemieślniczych,
- 5) P – tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów,
- 6) IFLt – tereny Infrastruktury lotniczej,
- 7) OS3 – co należy rozumieć jako tereny objęte zakazem zabudowy, na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią lub na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią i w granicy pasa technicznego, z warunkowym dopuszczeniem lokalizacji zabudowy mieszkaniowej i usługowej, w tym usług turystycznych, sportu i rekreacji, w przypadku uzyskania wymaganych zwolnień i zgód zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 8) IF – tereny z obiektami obsługi infrastruktury technicznej, w tym elektroenergetycznej, wodociągowej, kanalizacyjnej, gazowej,
- 9) KP – tereny parkingów,
- 10) ZCN – cmentarze nieczynne.

Dla obszaru przynależnego do wsi Bagicz określa się ponadto przeznaczenia terenów nie wskazywanych do zabudowy – funkcje jednorodne:

- 1) R – grunty orne,
- 2) PS – pastwiska,
- 3) RL – łąki,
- 4) ZLN – lasy, tereny zadrzewione i zakrzewione,
- 5) ZP – pozostałe tereny zieleni, zieleni urządzonej w tym parki, skwery,
- 6) N – nieużytki,
- 7) WS – wody płynące i wody stojące,
- 8) PL – plaża.

**Wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów**

Dla terenów przeznaczonych pod zabudowę i zagospodarowanie przynależnych do Bagicza w ramach wsi określa się następujące, wskaźniki zagospodarowania i użytkowania dla możliwych do realizacji na nich funkcji dominujących:

przeznaczenie terenu w studium	maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy [%]	minimalna powierzchnia biologicznie czynna [%]	maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych (w tym poddasze użytkowe)	maksymalna wysokość zabudowy [m]	geometria dachów
MNU	35	25	2	9	dwu- i wielospadowe
			warunkowo 3 (dla usług publicznych)	warunkowo 12 (dla usług publ.)	
UT-1	40	40	2	10	dwu- i wielospadowe oraz płaskie
UTM-1	40	35	2	10	dwu- i wielospadowe oraz płaskie
RM	25	30	2	10	dwu- i czterospadałowe
P	45	15	3	12	dowolna
IFL1	do określenia w Planie				
OS3*	40	35	2	10	dwu- i wielospadowe oraz płaskie
IF	nie określa się				
KP	nie określa się				
ZCN	0	60	zakaz zabudowy		

\* Teren zlokalizowany na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią – obowiązuje zakaz zabudowy. Użyte wskaźniki zabudowy dotyczą jedynie przypadków uzyskania na podstawie przepisów odrębnych wymaganych zwolnień i zgód. Ponadto, należy przeprowadzić badania hydrogeologiczne warunkujące posadowienie obiektów budowlanych.

Tab. 29. Projektowane wskaźniki zagospodarowania i użytkowania terenów – Bagicz, oprac. 2017, Armageddon

Ustala się następujące standardy podziałowe dla funkcji dominujących:

przeznaczenie terenu w studium	przeznaczenie wydzielanej działki	minimalna powierzchnia działki [m <sup>2</sup> ]
MNU	zabudowa mieszkaniowa	1500
	zabudowa mieszkaniowo-usługowa	1500
	zabudowa usługowa	1000
UT-1	zabudowa usługowa	3000
UTM-1	zabudowa mieszkaniowa	800
	zabudowa mieszkaniowo-usługowa	1500
	zabudowa usługowa	2500
RM	zabudowa zagrodowa, zagrodowo-usługowa	3000



P	zabudowa produkcyjna	3000
	zabudowa produkcyjno-usługowa	3000
	zabudowa usługowa	2000
	zabudowa usługowa	5000
IFLt	infrastruktura lotniskowa	dopuszcza się dowolne podziały zgodne z przepisami odrębnymi
OS3*	zabudowa mieszkaniowa	800
	zabudowa mieszkaniowo-usługowa	1500
	zabudowa usługowa	2500
	tereny dla których nie uzyskano prawa zabudowy	3000
IF	infrastruktura techniczna	dopuszcza się dowolne podziały zgodne z przepisami odrębnymi
KP	parking	dopuszcza się dowolne podziały zgodne z przepisami odrębnymi
ZCN	ementarz nieczynny	dopuszcza się dowolne podziały zgodne z przepisami odrębnymi
* Teren zlokalizowany na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią – obowiązuje zakaz zabudowy. Użyte przeznaczenia dla wydzielanych działek odnoszących się do zabudowy dotyczą jedynie przypadków uzyskania na podstawie przepisów odrębnych wymaganych zwolnień i zgód.		

Tab. 30. Projektowane standardy podziałowe dla funkcji dominujących – Bagicz, oprac. 2017, Armageddon

### 2.2.2. Gwizd

#### Cel perspektywiczny i założenia rozwojowe

Gwizd to jedna z najmniejszych terytorialnie jednostek osadniczych na terenie Gminy, na którą składa się obecnie kilkanaście zabudowań mieszkalno - siedliskowych, rozrzuconych punktowo wzdłuż przebiegających przez teren wsi sieci drogowej (głównie polnej). Nie jest to jednostka predestynowana do rozwoju terenów zurbanizowanych. Niemalże połowa obszaru w granicach wsi stanowi obszary leśne (Łasiński Las). Stosunkowo nieduża ilość mieszkańców oraz otoczenie otwartego krajobrazu rolniczego sprzyjają raczej działaniom korygującym, zapewniającym mieszkańcom poprawę standardów technicznych.

Należy jednak wskazać, że istotnym zagrożeniem dla walorów krajobrazowych jest tu lokalizacja we wschodniej części wsi dwóch turbin wiatrowych oraz przebieg linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia oraz licznych linii średniego napięcia.

Za uzasadnione uznaje się wytyczenie kierunków zagospodarowania opartych o ideę konsolidacji przestrzennej i formowania rdzenia osadniczego, w ramach której realizowane będą następujące przekształcenia:

- wykorzystanie istniejących i wydzielonych terenów pod zabudowę, ze szczególnym uwzględnieniem działek, które z racji dokonanych podziałów oraz lokalizacji stanowią obszar uzupełnień urbanizacyjnych (jedynie wzdłuż układu drogowego w północnej części wsi),
- próba wprowadzenia jednego kompleksu terenowego – rdzenia osadniczego – w ramach zamkniętego obwodu ograniczającego rozprzestrzenianie się zabudowy (preferowana północna część wsi),
- wprowadzenie restrykcji związanych z prawem zabudowy na terenach okolicznych dla zapewnienia wiejskiego charakteru oraz walorów krajobrazowych i ciągłości powiązań przyrodniczych (ciągi ekologiczne krajobrazu otwartego),
- zapewnienie poprawy jakościowej walorów przestrzennych przez akumulację i racjonalizację wykorzystania dostępnych obszarów.