

Druk nr 3

UCHWAŁA NR
RADY GMINY USTRONIE MORSKIE

z dnia 2021 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Dojście do morza-Rolna” w Ustroniu Morskim

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 1372) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 741 z późn. zm.) w związku z uchwałą Nr LIII/382/2014 Rady Gminy Ustronie Morskie z dnia 31 lipca 2014 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Dojście do morza-Rolna” w Ustroniu Morskim, po stwierdzeniu, że miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Dojście do morza-Rolna” w Ustroniu Morskim nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Ustronie Morskie, przyjętego uchwałą 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, Rada Gminy Ustronie Morskie uchwała, co następuje:

Rozdział 1.
Ustalenia ogólne

§ 1. 1. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Dojście do morza-Rolna” w Ustroniu Morskim, zwany dalej planem, obejmuje obszar o powierzchni ok. 2,8 ha przedstawiony na rysunku planu.

2. Załącznikami do uchwały są:

- 1) rysunek planu w skali 1:1000, stanowiący załącznik nr 1 do uchwały;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu, stanowiące załącznik nr 2 do uchwały;
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowiące załącznik nr 3 do uchwały;
- 4) dane przestrzenne, stanowiące załącznik nr 4 do uchwały.

3. Następujące oznaczenia graficzne pokazane na rysunku planu stanowią obowiązujące ustalenia planu:

- 1) granice obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) symbole terenów;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 5) przeznaczenie terenów.

4. Następujące oznaczenia graficzne przedstawione na rysunku planu stanowią oznaczenia wynikające z przepisów odrębnych:

- 1) obszar położony w granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi 1%;
- 2) obszar położony w granicach obszaru Natura 2000 Trzebiatowsko-Kołobrzeski Pas Nadmorski PLH320017 oraz w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu "Koszaliński Pas Nadmorski";
- 3) obszar położony w granicach pasa ochronnego brzegu morskiego (obszar tożsamy z obszarem objętym planem) i w bezpośrednim sąsiedztwie odlądowej granicy pasa technicznego.

5. Pozostałe oznaczenia graficzne przedstawione na rysunku planu stanowią oznaczenia informacyjne.

§ 2. Ilekroć w przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię wyznaczoną na rysunku planu, określającą najbliższe możliwe położenie budynku w stosunku do drogi; linia nie dotyczy podziemnych części budynku;
- 2) terenie – należy przez to rozumieć fragment obszaru objętego planem o określonym przeznaczeniu lub zasadach zagospodarowania, wyznaczony liniami rozgraniczającymi oraz oznaczony symbolem terenu (numerem wyróżniającym go spośród innych terenów oraz symbolem literowym, określającym przeznaczenie terenu).

§ 3. Ze względu na brak konieczności wprowadzenia ustaleń, w planie nie określa się:

- 1) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej;
- 2) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 3) sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów.

§ 4. 1. W zakresie przeznaczenia terenów ustala się:

- 1) teren rolniczy dla terenów: **1R, 2R**;
- 2) teren zieleni urządzonej dla terenów: **3ZP, 4ZP**;
- 3) teren usług turystycznych, zabudowy usługowej dla terenów: **6UT/U, 7UT/U, 11UT/U**;
- 4) teren usług turystycznych, zabudowy usługowej, zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej dla terenów: **9UT/U/MN, 10UT/U/MN, 12UT/U/MN, 13UT/U/MN**;
- 5) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej dla terenu: **8MN**;
- 6) teren drogi wewnętrznej dla terenu **5KDW**.

2. Dla terenów, dla których określono więcej niż jedno przeznaczenie terenu dopuszcza się realizację każdego z nich w dowolnych proporcjach.

§ 5. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się:

- 1) zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych;
- 2) obowiązek lokalizacji zabudowy zgodnie z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, określonymi na rysunku planu.

§ 6. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasad kształtowania krajobrazu ustala się:

- 1) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko;
- 2) dopuszczalne poziomy hałasu:
 - a) dla terenów: **9UT/U/MN, 10UT/U/MN, 12UT/U/MN, 13UT/U/MN** jak dla zabudowy mieszkaniowo-usługowej,
 - b) dla terenu: **8MN** jak dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - c) dla terenów: **3ZP, 4ZP** jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych,
 - d) dla pozostałych terenów nie ustala się.

§ 7. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu ustala się:

- 1) na terenach przeznaczonych pod zabudowę dopuszczenie realizacji kondygnacji podziemnych, pod warunkiem uwzględnienia przepisów odrębnych obowiązujących dla obszarów, o którym mowa w § 8;
- 2) minimalną liczbę miejsc do parkowania:
 - a) dla budynków mieszkalnych 1 stanowisko postojowe dla samochodów osobowych na 1 lokal mieszkalny,
 - b) dla budynków usług turystycznych 3 stanowiska postojowe dla samochodów osobowych na każde rozpoczęte 10 łóżek,
 - c) dla budynków gastronomii 1 stanowisko postojowe na każde rozpoczęte 10 miejsc konsumpcyjnych,

- d) dla budynków: handlu, usług, sportu i rekreacji, konferencyjnych, 15 stanowisk postojowych na każde rozpoczęte 1000 m² powierzchni użytkowej;
- 3) dla liczby miejsc do parkowania, ustalonych na podstawie pkt 2, obowiązek realizacji miejsc do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w liczbie nie mniejszej niż:
- 1 stanowisko – jeżeli liczba stanowisk wynosi od 10 do 20,
 - 2 stanowiska – jeżeli liczba stanowisk wynosi powyżej 20;
- 4) realizację miejsc do parkowania: w garażach podziemnych lub nadziemnych, w formie parkingu terenowego odkrytego lub pod zadaszeniem w formie wiaty.

§ 8. W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych ustala się:

- 1) dla obszaru położonego w granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi 1%, dla którego obowiązują przepisy ustawy z dnia 18 lipca 2001 r. – Prawo wodne (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 624 z późn. zm.);
 - 2) dla obszaru położonego w granicach obszaru Natura 2000 Trzebiatowsko-Kołobrzesci Pas Nadmorski PLH320017, dla którego obowiązują przepisy ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 55 z późn. zm.);
 - 3) dla obszaru położonego w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu "Koszaliński Pas Nadmorski", dla którego obowiązują przepisy uchwały Nr XXXII/375/09 Sejmiku Województwa Zachodniopomorskiego z dnia: 15 września 2009 r. w sprawie: obszarów chronionego krajobrazu (t.j. Dz. Urz. Woj. z 2014 r. poz. 1637 z późn. zm.);
 - 4) dla obszaru położonego w granicach pasa ochronnego brzegu morskiego i w bezpośrednim sąsiedztwie odlądowej granicy pasa technicznego, dla którego obowiązują przepisy ustawy z dnia 21 marca 1991 r. o obszarach morskich Rzeczypospolitej Polskiej i administracji morskiej (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 2135 z późn. zm.),
- sposób zagospodarowania zgodny z ustaleniami planu, uwzględniający ograniczenia wynikające z wymienionych przepisów odrębnych.

§ 9. 1. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości ustala się:

- 1) dla terenu **6UT/U, 7UT/U**:
 - a) powierzchnia działki nie mniejsza niż 2000 m²,
 - b) szerokość frontu działki nie mniejsza niż 20 m,
 - c) kąt położenia granic działki w stosunku do przylegającej drogi od 60° do 120°;
- 2) dla terenu **8MN**:
 - a) powierzchnia działki nie mniejsza niż 800 m²,
 - b) szerokość frontu działki nie mniejsza niż 20 m,
 - c) kąt położenia granic działki w stosunku do przylegającej drogi od 85° do 95°.

2. Ustalenia, o których mowa w ust. 1, nie dotyczą wydziełów pod infrastrukturę techniczną.

3. Nie wyznacza się granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości.

§ 10. 1. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu terenów położonych w obszarach, o których mowa w § 8, zgodnie z ustaleniami uchwały oraz przepisami odrębnymi.

2. Dla obszaru położonego w granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi 1%, o którym mowa w § 8 pkt 1, ustala się:

- 1) obowiązek zabezpieczenia dróg minimum do rzędnej wód powodziowych o prawdopodobieństwie wystąpienia 1%;

2) obowiązek zabezpieczenia przed powodzią obiektów małej architektury (np. poprzez stosowanie materiałów odpornych na działanie, wody, montaż uniemożliwiających porwanie/uszkodzenie przez wezbrane wody powodziowe).

§ 11. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej ustala się:

1) dla systemu komunikacji:

- a) powiązanie z zewnętrznym układem komunikacyjnym poprzez drogę **5KDW**,
- b) obsługę komunikacyjną obszaru objętego planem z drogi **5KDW** o parametrach określonych w ustaleniach szczegółowych;

2) dla systemu infrastruktury technicznej:

- a) powiązanie z istniejącym układem infrastruktury technicznej poprzez jego rozbudowę,
- b) dopuszczenie modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej na wszystkich terenach, pod warunkiem, że nie koliduje z zagospodarowaniem terenu lub jest związana z użytkowaniem terenu,
- c) w zakresie zaopatrzenia w wodę – zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej przewodem o średnicy nie mniejszej niż 80 mm,
- d) w zakresie odprowadzania ścieków sanitarnych, odprowadzania wód opadowych i roztopowych oraz gospodarowania odpadami komunalnymi:
 - odprowadzanie ścieków sanitarnych poprzez sieć kanalizacji sanitarnej grawitacyjno-ciśnieniowej o średnicy nie mniejszej niż 200 mm oraz tłocznej o średnicy nie mniejszej niż 90 mm,
 - odprowadzanie wód opadowych i roztopowych do sieci kanalizacji deszczowej lub ogólnospławnej o średnicy nie mniejszej niż 200 mm,
 - dopuszczenie zagospodarowania wód opadowych i roztopowych w obrębie własnej działki, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - gospodarowanie odpadami komunalnymi na podstawie lokalnych przepisów,
- e) zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych źródeł ciepła, w tym odnawialnych źródeł energii cieplnej,
- f) zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej niskiego lub średniego ciśnienia o średnicy nie mniejszej niż 32 mm,
- g) zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej średniego napięcia lub sieci elektroenergetycznych niskiego napięcia lub indywidualnych źródeł energii, w tym odnawialnych źródeł energii,
- h) dopuszczenie realizacji obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej z zakresu łączności publicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 12. W planie obowiązują stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 741 z późn. zm.) w wysokości:

- 1) 30% dla terenów: **6UT/U**, **7UT/U**, **8MN**, **9UT/U/MN**, **10UT/U/MN**, **11UT/U**, **12UT/U/MN**, **13UT/U/MN**;
- 2) 0,1% dla pozostałych terenów.

Rozdział 2. **Ustalenia szczegółowe**

§ 13. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów: **1R** (o powierzchni ok. 0,719 ha), **2R** (o powierzchni ok. 0,210 ha) ustala się zakaz zabudowy.

§ 14. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów: **3ZP** (o powierzchni ok. 0,138 ha), **4ZP** (o powierzchni ok. 0,128 ha) ustala się dopuszczenie realizacji: dojeżdż, dojazdów, obiektów małej architektury, boisk, urządzeń sportowych i rekreacyjnych wraz z infrastrukturą towarzyszącą.

§ 15. 1. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu **6UT/U** (o powierzchni ok. 0,376 ha) ustala się:

- 1) wysokość zabudowy do 15 m oraz liczbę kondygnacji nadziemnych nie większą niż 4, przy czym dla budynków gospodarczych i garażowych wysokość do 6 m oraz liczbę kondygnacji nadziemnych nie większą niż 2;
- 2) dachy płaskie, dachy strome o kącie nachylenia połaci do 45°;
- 3) powierzchnię terenu biologicznie czynnego nie mniejszą niż 30% powierzchni działki budowlanej;
- 4) powierzchnię zabudowy nie większą niż 40% powierzchni działki budowlanej;
- 5) intensywności zabudowy od 0,4 do 2,0.

2. Ustala się powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej nie mniejszą niż 2000 m².

3. Ustalenia ust. 2 nie dotyczą działek wyodrębnionych w celu wydzielenia dojazdów, pod urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej, regulowania granic nieruchomości, polepszenia warunków zagospodarowania nieruchomości.

§ 16. 1. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu **7UT/U** (o powierzchni ok. 0,609 ha) ustala się:

- 1) wysokość zabudowy do 21 m oraz liczbę kondygnacji nadziemnych nie większą niż 6, przy czym dla budynków gospodarczych i garażowych wysokość do 6 m oraz liczbę kondygnacji nadziemnych nie większą niż 2;
- 2) dachy płaskie, dachy strome o kącie nachylenia połaci do 45°;
- 3) powierzchnię terenu biologicznie czynnego nie mniejszą niż 10% powierzchni działki budowlanej;
- 4) powierzchnię zabudowy nie większą niż 65% powierzchni działki budowlanej;
- 5) intensywności zabudowy od 0,6 do 4,6.

2. Ustala się powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej nie mniejszą niż 2000 m².

3. Ustalenia ust. 2 nie dotyczą działek wyodrębnionych w celu wydzielenia dojazdów, pod urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej, regulowania granic nieruchomości, polepszenia warunków zagospodarowania nieruchomości.

§ 17. 1. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu **8MN** (o powierzchni ok. 0,110 ha) ustala się:

- 1) wysokość zabudowy do 15 m oraz liczbę kondygnacji nadziemnych nie większą niż 4, przy czym dla budynków gospodarczych i garażowych wysokość do 6 m oraz liczbę kondygnacji nadziemnych nie większą niż 2;
- 2) dachy płaskie, dachy strome o kącie nachylenia połaci do 45°;
- 3) powierzchnię terenu biologicznie czynnego nie mniejszą niż 15% powierzchni działki budowlanej;
- 4) powierzchnię zabudowy nie większą niż 60% powierzchni działki budowlanej;
- 5) intensywności zabudowy od 0,6 do 3,0.

2. Ustala się powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej nie mniejszą niż 800 m².

3. Ustalenia ust. 2 nie dotyczą działek wyodrębnionych w celu wydzielenia dojazdów, pod urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej, regulowania granic nieruchomości, polepszenia warunków zagospodarowania nieruchomości.

§ 18. 1. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów: **9UT/U/MN** (o powierzchni ok. 0,008 ha), **10UT/U/MN** (o powierzchni ok. 0,009 ha), **11UT/U** (o powierzchni ok. 0,037 ha), **12UT/U/MN** (o powierzchni ok. 0,022 ha), **13UT/U/MN** (o powierzchni ok. 0,050 ha) ustala się zagospodarowanie związane z poprawą warunków zagospodarowania nieruchomości przyległych do granic obszaru objętego planem.

2. W granicach terenów ustala się zakaz lokalizacji budynków.

§ 19. W zakresie zasad zagospodarowania terenu **5KDW** (o powierzchni ok. 0,405 ha) ustala się:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających jak na rysunku planu;

2) dopuszczenie lokalizacji: miejsc postojowych, ciągów pieszych, ciągów pieszo-rowerowych, ciągów rowerowych.

Rozdział 3. Ustalenia końcowe

§ 20. Traci moc miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obrębu Ustronie Morskie i części obrębów Wieniotowo i Gwizd – część A przyjętego uchwałą Rady Gminy Ustronie Morskie Nr XLIV/306/2010 z dnia 5 listopada 2010 r. (Dz. U. Woj. Zachodniopomorskiego Nr 135, poz. 2707) w części objętej niniejszą uchwałą

§ 21. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Ustronie Morskie.

§ 22. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Zachodniopomorskiego.

WÓJT GMINY

mgr Bernadeta Bojkowska


Marta Thiele-Staszewska
ADWOKAT

Załącznik Nr 1 do uchwały Nr
Rady Gminy Ustronie Morskie
z dnia 2021 r.
Zalacznik1.pdf

Rysunek planu w skali 1:1000.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu.

Na podstawie art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 741 z późn. zm.), Rada Gminy Ustronie Morskie postanawia:

- 1) nie uwzględnić w całości uwagi z dnia 29.06.2021 r. (data wpływu 29.06.2021 r.) dotyczącej przeznaczenia terenu 8MN na teren mieszkalno-usługowy.

Uzasadnienie:

Proponowana zmiana jest niezgodna z wytycznymi ustalonymi w Studium dla terenu OS3, w granicach którego zlokalizowany jest przedmiotowy teren 8MN. Zgodnie z wytycznymi Studium dla terenu OS3 w przypadku zabudowy mieszkaniowo-usługowej minimalna powierzchnia działki ustalono została na 1500 m², natomiast powierzchnia całego terenu 8MN wynosi ok. 1100 m².

- 2) nie uwzględnić w całości uwagi z dnia 08.07.2021 r. (data wpływu 08.07.2021 r.) dotyczącej sprzeciwu planowanym zmianą w planie zagospodarowania przestrzennego:

- zmianie powierzchni zabudowy do 65%,
- zmianie wysokości zabudowy do 21 m dla planowanego terenu 6UT/U, 7UT/U,
- braku uszczegółowienia o rodzaj zabudowy.

Uzasadnienie:

Odnosnie części uwagi dotyczącej sprzeciwu wobec zmiany powierzchni zabudowy do 65% - należy zaznaczyć, że zwiększenie powierzchni zabudowy do 65% dotyczy jedynie terenu 7UT/U, natomiast dla terenu 6UT/U wskaźnik ten został zmniejszony do 40%. W dotychczas obowiązującym planie wskaźnik ten ustalony jest na poziomie 60%.

Odnosnie części uwagi dotyczącej sprzeciwu wobec zmiany wysokości zabudowy do 21 m dla planowanego terenu 6UT/U, 7UT/U - należy zaznaczyć, że zwiększenie wysokości zabudowy do 21 m i 6 kondygnacji nadziemnych dotyczy jedynie terenu 7UT/U, natomiast dla terenu 6UT/U wysokość została zmniejszona do 15 m i 4 kondygnacji nadziemnych. W dotychczas obowiązującym planie dopuszczona wysokość zabudowy to 5 kondygnacji nadziemnych (bez wskazania wysokości w metrach).

Odnosnie części uwagi dotyczącej braku uszczegółowienia rodzaju zabudowy – uwaga ta jest bezzasadna, ponieważ projekt planu określa rodzaje dopuszczonej zabudowy (tj. mieszkaniowej jednorodzinnej oraz usługowej i turystycznej), zachowując jednocześnie pod tym względem dominujące przeznaczenia terenów ustalone w dotychczas obowiązującym planie.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr

Rady Gminy Ustronie Morskie

z dnia.....2021 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych.

Na podstawie art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 741 z późn. zm.), Rada Gminy Ustronie Morskie zarządza, co następuje:

W granicach obszaru objętego planem nie przewiduje się inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr
Rady Gminy Ustronie Morskie
z dnia 2021 r.
Zalacznik4.gml

Dane przestrzenne.

Uzasadnienie

do uchwały Nr

Rady Gminy Ustronie Morskie

z dnia2021 r.

. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Dojście do morza-Rolna”
w Ustroniu Morskim

1. Podstawa podjęcia uchwały.

Na podstawie art. 15 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 741 z późn. zm.), zwanej dalej ustawą, w związku z art. 20 ust. 1 ustawy, przedkładam projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Dojście do morza-Rolna” w Ustroniu Morskim, celem jego uchwalenia.

Przedmiotowa uchwała wypełnia dyspozycje zawarte w uchwale Nr LIII/382/2014 Rady Gminy Ustronie Morskie z dnia 31 lipca 2014 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Dojście do morza-Rolna” w Ustroniu Morskim.

Projekt planu został wykonany zgodnie z procedurą określoną w art. 17 ustawy i zawiera elementy obligatoryjne planu wskazane w art. 15 ust. 2 ustawy, za wyjątkiem:

1) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej;

2) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;

3) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

Załącznikami do uchwały są:

1) rysunek planu w skali 1:1000, stanowiący załącznik nr 1;

2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu, stanowiące załącznik nr 2;

3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, zapisanych w planie, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowiące załącznik nr 3;

4) dane przestrzenne, stanowiące załącznik nr 4.

Projekt planu został opracowany zgodnie z ustaleniami „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Ustronie Morskie, przyjętym uchwałą 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.

Projekt planu obejmuje obszar o powierzchni ok. 2,8 ha, zlokalizowany w północno-zachodniej części obrębu ewidencyjnego Ustronie Morskie, w centralnej części miejscowości Ustronie Morskie, w rejonie ulicy Jantarowej i w bezpośrednim sąsiedztwie siedziby Urzędu Gminy. Zgodnie z ustaleniami obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest to obszar przeznaczony na cele usługowo-mieszkaniowe (usług turystycznych), parking i drogę wewnętrzną oraz tereny rolnicze. W granicach planu, jak i w jego bezpośrednim sąsiedztwie, zlokalizowane są urządzenia i sieci infrastruktury technicznej, m.in.: gazowej, elektroenergetycznej, wodociągowej, kanalizacyjnej, telekomunikacyjnej.

2. Realizacja wymogów wynikających z art. 1 ust. 2 – 4 ustawy.

Spełnienie wymogów określonych w art. 1 ust. 2 ustawy, polegające na uwzględnieniu:

1) wymagań ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury – zostało spełnione poprzez regulacje projektu planu zawarte w części opisowej uchwały oraz na rysunku planu, stanowiącym załącznik Nr 1. Na rysunku planu jednoznacznie określono linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, a w miejscach gdzie dopuszczono zabudowę ustalono nieprzekraczalne linie

zabudowy. W części opisowej uchwały regulacje odnoszące się do opisywanego zagadnienia zawarte zostały w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów;

2) walorów architektonicznych i krajobrazowych – zostało spełnione poprzez regulacje zawarte w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów oraz zapisy w § 5, 6 i 7 uchwał;

3) wymagań ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych – zostało spełnione poprzez regulacje zawarte w § 6;

4) wymagań ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych – zostało spełnione poprzez regulacje zawarte w § 7 uchwały, dotyczące realizacji miejsc postojowych przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową;

5) walorów ekonomicznych przestrzeni – zostało spełnione poprzez przeznaczenie pod zabudowę, zgodnie z ustaleniami obowiązującego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, w pierwszej kolejności terenów przeznaczonych do zabudowę w obowiązującym planie miejscowym oraz terenów posiadających pełne lub częściowe uzbrojenie w infrastrukturę techniczną. Ponadto, dla terenów gdzie nastąpi wzrost wartości nieruchomości w wyniku uchwalenia planu miejscowego ustalono opłatę planistyczną, która będzie mogła być wykorzystana na dofinansowania inwestycji niezbędnych do przygotowania terenów budowlanych pod przyszłe zainwestowanie;

6) prawa własności – zostało spełnione poprzez ustalone w planie linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania z poszanowaniem i uwzględnieniem istniejących podziałów geodezyjnych i własności. Jedynie w przypadku niemożności prowadzenia linii rozgraniczających po granicach istniejących podziałów geodezyjnych były one wyznaczane inaczej;

7) potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa – w granicach opracowania, jak również w jego otoczeniu, nie występują tereny, obiekty i urządzenia służące potrzebom obronności i bezpieczeństwa państwa;

8) potrzeb interesu publicznego – w granicach opracowania nie występują obszary przestrzeni publicznej;

9) potrzeb w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych – zostało spełnione poprzez zawarte w § 11 uchwały zapisy dotyczące systemu infrastruktury technicznej. W planie nie wprowadzono ograniczeń dotyczących inwestycji mających na celu rozwój sieci szerokopasmowej tak, aby inwestycje te mogły być realizowane, zgodnie z przepisami odrębnymi;

10) zapewnienia udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej – zostało spełnione poprzez zapewnienie możliwości składania wniosków i uwag do projektu planu. W dniu 15.05.2015 r. w prasie, na tablicy ogłoszeń Urzędu oraz na stronie internetowej gminy, zostało umieszczone ogłoszenie/obwieszczenie o przystąpieniu do sporządzenia projektu planu. W ustalonym i ogłoszonym publicznie terminie na składanie wniosków (tj. do 5.06.2015 r.) wpłynęły 2 wnioski, które zostały częściowo uwzględnione. Po przygotowaniu projektu planu i jego uzgodnieniu i zaopiniowaniu, ponownie zapewniono możliwość udziału społeczeństwa w przygotowaniu planu miejscowego. W dniu 21.12.2020 r. w prasie, na tablicy ogłoszeń Urzędu oraz na stronie internetowej gminy zostało umieszczone ogłoszenie/obwieszczenie o wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu. W trakcie wyłożenia, które trwało od 28.12.2020 r. do 18.01.2021 r., w dniu 15.01.2021 r. w siedzibie Urzędu odbyła się dyskusja publiczna na temat rozwiązań przyjętych w projekcie planu. W ustalonym i ogłoszonym publicznie terminie na składanie uwag do projektu planu wpłynęła 1 uwaga, która została częściowo uwzględniona. W związku z częściowym uwzględnieniem uwagi skorygowany Projekt planu po zaopiniowaniu i uzgodnieniu z odpowiednimi instytucjami ponownie został wyłożony do publicznego wglądu. W trakcie ponownego wyłożenia, które trwało od 28.06.2021 r. do 19.07.2021 r., w dniu 19.07.2021 r. w siedzibie Urzędu odbyła się dyskusja publiczna na temat rozwiązań przyjętych w projekcie planu. W ustalonym i ogłoszonym publicznie terminie na składanie uwag do projektu planu wpłynęły 2 uwagi, które nie zostały uwzględnione;

11) zachowania jawności i przejrzystości procedur planistycznych – zostało spełnione poprzez dokumentowanie wszystkich czynności prowadzonych w trakcie procedury sporządzenia projektu planu. Z wszystkich spotkań i dyskusji na temat rozwiązań przyjętych w projekcie planu były sporządzane protokoły. Dokumentacja planistyczna wykonana w trakcie sporządzania projektu planu zostanie przekazana do organu nadzorczego wojewody, w celu sprawdzenia poprawności przeprowadzenia procedury;

12) potrzeb zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności – zostało spełnione poprzez zapisy planu zawarte w § 11 uchwały dotyczące zaopatrzenia w wodę.

Spełnienie wymogów określonych w art. 1 ust. 3 ustawy, polegające na tym, że ustalając przeznaczenie terenu lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, organ waży interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków i uwag, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne, zostało spełnione poprzez poszanowanie prawa własności i istniejącego zagospodarowania przy formułowaniu ustaleń przygotowywanego projektu planu. Ponadto, na każdym istotnym etapie sporządzania projektu planu zapewniono możliwość udziału społeczeństwa poprzez umożliwienie składania wniosków i uwag do projektu planu oraz udział w dyskusji publicznej na temat przyjętych rozwiązań. Na potrzeby opracowanego projektu planu została przygotowana prognoza skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego, w której dokonano oceny wpływu przyjęcia planu na dochody i wydatki gminy. Prognoza została opracowana zgodnie z § 11 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i obejmuje ona między innymi:

1) prognozę wpływu ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na dochody własne i wydatki gminy, w tym na wpływ z podatku od nieruchomości i inne dochody związane z obrotem nieruchomościami oraz na opłaty i odszkodowania, o których mowa w art. 36 ustawy;

2) prognozę wpływu ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na wydatki związane z realizacją inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy;

3) wnioski i zalecenia dotyczące proponowanych rozwiązań projektu planu miejscowego, wynikające z uwzględnienia ich skutków finansowych.

Ponadto, na potrzeby projektu planu została przygotowana prognoza oddziaływania planu na środowisko, w której dokonano oceny wpływu planu na środowisko, zgodnie z wymogami i zakresem określonym w obowiązujących przepisach prawa. Prognoza ta podlegała również procedurze strategicznej oceny oddziaływania na środowisko. Jej zakres został uzgodniony z odpowiednimi instytucjami, a przygotowana ostatecznie prognoza została zaopiniowana oraz poddana publicznej weryfikacji w trakcie wyłożenia projektu planu miejscowego do publicznego wglądu. Na potrzeby przygotowywanego projektu planu miejscowego została przeanalizowana chłonność terenu, z uwzględnieniem terenów już zainwestowanych oraz przeznaczonych pod nową zabudowę. Ponieważ projekt planu stanowi tylko część obszaru gminy, szczegółowe analizy dotyczące rozwoju gminy, wyznaczenia obszarów pod rozwój infrastruktury społecznej zostały wykonane na potrzeby studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy.

Spełnienie wymogów określonych w art. 1 ust. 4 ustawy, polegające na tym, że w przypadku sytuowania nowej zabudowy, uwzględnienie wymagań ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni następuje poprzez:

1) kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego – zostało spełnione w wyniku optymalnego rozplanowania układu drogowego. Ponadto, rozmieszczenie określonych w planie funkcji, związanych z przeznaczeniem terenu, warunkowane było sąsiedztwem i klasą techniczną wyznaczonego i istniejącego układu drogowego, tak aby zapewnić optymalne wykorzystanie dróg, przy jednoczesnym minimalizowaniu uciążliwości powodowanych w szczególności poprzez transport samochodowy;

2) lokalizowanie nowej zabudowy w sposób umożliwiający maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu, zostało spełnione w wyniku ustalenia przeznaczenia terenów w sposób taki, aby zapewnić możliwie sprawne i krótkie dojścia do istniejących przystanków komunikacji publicznej;

3) zapewnianie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów, zostało spełnione w wyniku rozplanowania układu komunikacyjnego;

4) dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy zgodnie z zasadą zrównoważonego rozwoju i poszanowania ładu przestrzennego zostało spełnione poprzez wyznaczenie terenów pod zabudowę w sąsiedztwie istniejącej zabudowy lub jako jej uzupełnienie. Ponadto, przygotowując projekt planu kierowano się dostępnością i możliwością uzbrojenia terenów w infrastrukturę techniczną i drogową.

3. Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy, wraz z datą uchwały, o której mowa w art. 32 ust. 2 Ustawy.

Analiza, o której mowa w art. 32 ust. 1 Ustawy została przyjęta przez Radę Gminy Ustronie Morskie Uchwałą Nr XVII/137/2020 z dnia 31 stycznia 2020 r. w sprawie przyjęcia „Analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym Gminy Ustronie Morskie, oceny postępów w opracowaniu planów miejscowych, wieloletnich programów sporządzania planów miejscowych w nawiązaniu do ustaleń studium”. W „Wieloletnim programie sporządzania planów miejscowych” sporządzonym na lata 2019 - 2024, wskazano jako pierwsze plany miejscowe wymagające zakończenia, wszystkie plany, dla których rozpoczęto już procedurę planistyczną. Tym samym, uchwalenia przedłożonego projektu planu wypełnia zalecenia zawarte w Analizie.

4. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy.

Na podstawie przygotowanej na potrzeby projektu planu miejscowego prognozy skutków finansowych jego uchwalenia należy stwierdzić, iż bilans finansów publicznych wykonany dla perspektywy 10 lat wskazuje, że realizacja ustaleń planu miejscowego nie wpłynie znacząco na finanse gminy.

5. Opis procedury formalno-prawnej wykonanej w ramach procedury określonej w art. 17 Ustawy.

Zgodnie z zapisami art. 17 pkt 1 po podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzenia projektu planu miejscowego w dniu 15.05.2015 r. w prasie, na tablicy ogłoszeń Urzędu oraz na stronie internetowej gminy, zostało umieszczone ogłoszenie/obwieszczenie o przystąpieniu do sporządzenia projektu planu. W ustalonym i ogłoszonym publicznie terminie na składanie wniosków (tj. do 5.06.2015 r.) wpłynęły 2 wnioski, które zostały częściowo uwzględnione. Jednocześnie do instytucji właściwych do opiniowania i uzgadniania projektu planu zostało przesłane zawiadomienie o przystąpieniu do sporządzenia projektu planu. Równoległe z prowadzoną procedurą planistyczną zainicjowana została procedura strategicznej oceny oddziaływania ustaleń planu na środowisko, zgodnie z przepisami odrębnymi. W odpowiedzi na zawiadomienie instytucje opiniujące/uzgadniające złożyły wnioski, które zostały przeanalizowane i uwzględnione przy sporządzaniu projektu planu. Opracowany Projekt planu został przedłożony Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej do zaopiniowania, a następnie do pozostałych instytucji opiniujących i uzgadniających. Po uzyskaniu wymaganych uzgodnień i opinii, w dniu 21.12.2020 r. w prasie, na tablicy ogłoszeń Urzędu oraz na stronie internetowej gminy zostało umieszczone ogłoszenie/obwieszczenie o wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu. W trakcie wyłożenia, które trwało od 28.12.2020 r. do 18.01.2021 r., w dniu 15.01.2021 r. w siedzibie Urzędu odbyła się dyskusja publiczna na temat rozwiązań przyjętych w projekcie planu. W ustalonym i ogłoszonym publicznie terminie na składanie uwag do projektu planu wpłynęła 1 uwaga, która została częściowo uwzględniona. W związku z częściowym uwzględnieniem uwagi złożonej w trakcie wyłożenia do publicznego wglądu w projekcie planu w § 7 dodano zapis: „na terenach przeznaczonych pod zabudowę dopuszczenie realizacji kondygnacji podziemnych, pod warunkiem uwzględnienia przepisów odrębnych obowiązujących dla obszarów, o którym mowa w § 8” oraz dopuszczono realizację miejsc do parkowania w garażach podziemnych. Warto zaznaczyć, że możliwość realizacji kondygnacji podziemnej (parkingów podziemnych) na terenach przeznaczonych pod zabudowę wynika z ustaleń obowiązującego planu miejscowego. W związku z ww. zmianą zaktualizowano wskaźniki intensywności zabudowy dla terenów 6UT/U, 7UT/U, 8MN. Ponadto w projekcie planu w § 10 przeanalizowano ustalenia dla obszaru szczególnego zagrożenia powodzią i ze względu na fakt, że obszar ten nie obejmuje żadnych terenów przeznaczonych pod zabudowę, usunięto zapisy: obowiązek zabezpieczenia zabudowy minimum 30 cm powyżej rzędnej wód powodziowych o prawdopodobieństwie wystąpienia 1%, obowiązek zapewnienia zabudowie dróg ewakuacji, zakaz podpiwniczania i realizacji kondygnacji podziemnych. W związku z tymi zmianami ust. 2 w § 10 otrzymał następujące brzmienie: „Dla obszaru położonego w granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi 1%, o którym mowa w § 8 pkt 1, ustala się obowiązek zabezpieczenia dróg minimum do rzędnej wód powodziowych o prawdopodobieństwie wystąpienia 1%.”. Na rysunku planu skorygowano przebieg drogi wewnętrznej 5KDW (w rejonie terenów: 3ZP, 10UT/U/MN i 13UT/U/MN), uwzględniając istniejące podziały geodezyjne. W związku z analizą struktury własności nieznacznie powiększono teren 8MN, tak aby poza działką 840 obejmował również fragment działki 839. Obie działki są własność tej samej osoby, a powiększenie terenu 8MN stwarza lepsze możliwości zagospodarowania terenu 8MN. Ponadto, w § 5 usunięto zapis „zakaz lokalizacji budynku w odległości 1,5 m od granicy działki lub bezpośrednio przy granicy działki”. Skorygowany projekt planu wraz z aktualną prognozą oddziaływania na środowisko wysłano do uzgodnienia z: Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska w Szczecinie, Dyrektorem

Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Szczecinie, Dyrektorem Urzędu Morskiego w Szczecinie, Zachodniopomorskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków oraz do zaopiniowania z Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska w Szczecinie. W związku ze stanowiskiem Dyrektora Urzędu Morskiego w Szczecinie zaktualizowano informacje o miejscu publikacji aktu prawnego ustawy z dnia 21 marca 1991 r. o obszarach morskich Rzeczypospolitej Polskiej i administracji morskiej. W związku ze stanowiskiem Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Szczecinie w § 10 w ust. 2 dopisano zapis: „obowiązek zabezpieczenia przed powodzią obiektów małej architektury (np. poprzez stosowanie materiałów odpornych na działanie, wody, montaż uniemożliwiających porwanie/uszkodzenie przez wezbrane wody powodziowe)”. Projekt planu po zaopiniowaniu i uzgodnienia z odpowiednimi instytucjami ponownie został wyłożony do publicznej wglądu. W trakcie ponownego wyłożenia, które trwało od 28.06.2021 r. do 19.07.2021 r., w dniu 19.07.2021 r. w siedzibie Urzędu odbyła się dyskusja publiczna na temat rozwiązań przyjętych w projekcie planu. W ustalonym i ogłoszonym publicznie terminie na składanie uwag do projektu planu wpłynęły 2 uwagi, które nie zostały uwzględnione

6. Opis przesądzeń planistycznych podjętych w trakcie opracowania projektu planu miejscowego.

Projekt planu wyznacza tereny: 6UT/U, 7UT/U - przeznaczone pod zabudowę związaną z usługami turystycznymi i zabudowę usługową oraz teren 8MN - przeznaczony pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną. Tereny oznaczone symbolami: 9UT/U/MN, 10UT/U/MN, 11UT/U, 12UT/U/MN, 13UT/U/MN zostały przeznaczone pod zagospodarowanie związane z poprawą warunków zagospodarowania nieruchomości przyległych do granic obszaru objętego planem, jednak ze względu na ich specyfikę wprowadzono zakaz lokalizacji budynków. Ponadto projekt wyznacza drogę wewnętrzną (teren 5KDW) oraz tereny wolne od zabudowy, tj. tereny rolnicze (tereny: 1R, 2R) i tereny zieleni urządzonej (tereny: 3ZP, 4ZP). W stosunku do obowiązującego planu nie zmienia się dominująca funkcja usług, w tym w szczególności usług turystycznych, uzupełniona o funkcję mieszkaniową, główne zmiany dotyczą parametrów i wskaźników zagospodarowania terenów przeznaczonych pod zabudowę, przebiegu drogi wewnętrznej oraz granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych, m.in. w zakresie obszarów szczególnego zagrożenia powodzią. Projekt planu określa układ komunikacyjny w powiązaniu z układem zewnętrznym. Projekt planu zawiera ustalenia dotyczące:

- 1) przeznaczenia terenu;
- 2) zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu;
- 4) zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu;
- 5) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych;
- 6) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem;
- 7) szczególnych warunków zagospodarowania terenów lub ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy;
- 8) zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 9) stawek procentowych, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy.

7. Podsumowanie.

Procedura planistyczna sporządzania planu została przeprowadzona zgodnie z obowiązującymi przepisami ustawy, a projekt planu spełnia wymogi merytoryczne i formalne do jego uchwalenia. Tym samym podjęcie uchwały jest zasadne.