

**UCHWAŁA NR .....**  
**RADY GMINY USTRONIE MORSKIE**  
**Z DNIA .../.../.....**

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu części obrębu  
ewidencyjnego Ustronie Morskie część B-3**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 559 z późn. zm.) oraz art. 20 ust. 1 i art. 29 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 503), Rada Gminy Ustronie Morskie uchwała, co następuje:

**Rozdział 1**  
**Postanowienia ogólne**

§1. 1. W związku z uchwałą Nr XXII/132/2008 z dnia 26 września 2008 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obrębu ewidencyjnego Ustronie Morskie i części obrębów Wieniotowo i Gwizd, zmienioną uchwałami Rady Gminy Ustronie Morskie Nr XL/289/2010 z dnia 30 sierpnia 2010 r. i Nr XLIII/305/2010 z dnia 22 października 2010 r., po stwierdzeniu braku naruszenia ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Ustronie Morskie, uchwalonego dnia 6 września 2018 roku uchwałą Rady Gminy Ustronie Morskie Nr XLV/370/2018, uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu części obrębu ewidencyjnego Ustronie Morskie część B-3, zwany dalej planem.

2. Plan obejmuje obszar o łącznej powierzchni ok. 93,38 ha.

§2. Integralną częścią uchwały są:

- 1) rysunek planu w skali 1:2000 wraz z wrysem ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Ustronie Morskie, stanowiący załącznik nr 1 do uchwały;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag złożonych 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 zasady ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowiące załącznik nr 3 do uchwały,
- 4) dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, stanowiące załącznik nr 4 do uchwały.

§3. 1. Ustalenia tekstu planu zostały podzielone na następujące jednostki redakcyjne:

- 1) **Rozdział 1** zawierający postanowienia ogólne;
- 2) **Rozdział 2** zawierający ustalenia ogólne;
- 3) **Rozdział 3** zawierający ustalenia szczegółowe;
- 4) **Rozdział 4** zawierający ustalenia końcowe.

2. Dla każdego terenu oznaczonego na rysunku planu obowiązują ustalenia ogólne oraz ustalenia szczegółowe przyporządkowane do danego terenu zgodnie z konkretnym paragrafem. Obszar objęty planem dzieli się na tereny, każdy teren jest oznaczony w tekście i na rysunku planu symbolem. Symbol terenu zawiera kolejny numer terenu i litery oznaczające jego przeznaczenie zgodnie z §5.

**Rozdział 2**  
**Ustalenia ogólne**

§4. Wyjaśnienia zastosowanych w planie pojęć i symboli.

1. Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) **przepisach odrębnych** – należy przez to rozumieć inne przepisy poza ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, a także przepisy prawa miejscowego;
- 2) **teren** – należy przez to rozumieć obszar wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi o jednakowym przeznaczeniu i jednakowych zasadach zagospodarowania;

- 3) **działce** – należy przez to rozumieć działkę budowlaną;
  - 4) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię ograniczającą obszar sytuowania nowych budynków i budowli. Linia ta nie dotyczy: balkonów, wykuszy, loggii, okapów, gzymsów, zadaszeń nad wejściami do budynków, schodów zewnętrznych, pochylni, tarasów, części podziemnych budynków, sieci uzbrojenia terenu, urządzeń budowlanych;
  - 5) **miejscu parkingowym** – należy przez to rozumieć miejsce przeznaczone do parkowania samochodów osobowych wydzielone na terenie nieruchomości, w budynku lub wiacie garażowej;
  - 6) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dachy o kącie nachylenia połaci dachowych mniejszym lub równym 12°;
  - 7) **powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć powierzchnię wyznaczoną przez rzut pionowy zewnętrznych krawędzi budynku w stanie wykończonym na powierzchnię działki. Do powierzchni zabudowy nie wlicza się: obiektów budowlanych innych niż budynki, części budynków niewystających ponad powierzchnię terenu, elementów drugorzędnych budynku, np.: schodów zewnętrznych niezabudowanych, daszków, markiz, występów dachowych, oświetlenia zewnętrznego;
  - 8) **wskaźniku powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć wyrażony w procentach stosunek sumy powierzchni zabudowy wszystkich budynków na działce do jej powierzchni;
  - 9) **wysokości zabudowy** – należy przez to rozumieć wysokość budynku w rozumieniu rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, a dla innych obiektów budowlanych, wysokość od najniższej położonej naturalnej rzędnej terenu w miejscu posadowienia obiektu do najwyższej położonego jego punktu;
  - 10) **wskaźniku powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć wyrażony w procentach stosunek terenu biologicznie czynnego (w rozumieniu rozporządzenia Ministra infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie) do powierzchni działki w granicach danego terenu. Do powierzchni biologicznie czynnej nie wlicza się miejsc parkingowych, niezależnie od rodzaju ich nawierzchni;
  - 11) **istniejącej zabudowie** – należy przez to rozumieć zabudowę zrealizowaną zgodnie z prawem do dnia wejścia w życie niniejszego planu oraz zabudowę, dla której do tego dnia została wydana prawomocna decyzja o pozwoleniu na budowę.
2. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:
- 1) granica obszaru objętego planem;
  - 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
  - 3) symbole cyfrowo – literowe określające przeznaczenie terenów;
  - 4) nieprzekraczalna linia zabudowy;
  - 5) strefy częściowej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych W II;
  - 6) strefy ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych W III;
  - 7) zabytki chronione zapisami planu.
3. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu mają charakter informacyjny:
- 1) istniejące napowietrzne linie elektroenergetyczne SN-15kV;
  - 2) strefy ochronne od istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych SN-15kV;
  - 3) istniejące napowietrzne linie elektroenergetyczne WN-110kV;
  - 4) strefy ochronne od istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych WN-110kV;
  - 5) istniejący gazociąg wysokiego ciśnienia DN150;
  - 6) strefa kontrolowana gazociągu wysokiego ciśnienia;
  - 7) przebieg osi skrajnego toru kolejowego;
  - 8) granice strefy od granicy obszaru kolejowego, w której obowiązują szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu, wynikające z przepisów odrębnych w zakresie transportu kolejowego;
  - 9) granica obszaru oddziaływania elektrowni wiatrowych.

## **§5.Przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub o różnych zasadach zagospodarowania**

1. Obszar planu obejmuje łącznie 29 terenów, w tym 5 terenów komunikacji. Są to następujące rodzaje przeznaczenia i ich symbole:



- 1) **R** - tereny rolnicze;
- 2) **MN** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 3) **RM** – tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych;
- 4) **UT** – tereny usług turystycznych;
- 5) **E** – tereny infrastruktury technicznej – elektroenergetyka (farma fotowoltaiczna o mocy przekraczającej 100kW wraz ze strefą ochronną);
- 6) **WS** – tereny wód powierzchniowych śródlądowych;
- 7) **ZL** – tereny lasów;
- 8) **KDD** – tereny dróg publicznych klasy D - dojazdowych;
- 9) **KDW** – tereny dróg wewnętrznych.

#### **§6. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego**

1. W nowych budynkach lokalizowanych w granicach jednej działki ustala się obowiązek ujednoczenia materiału oraz kolorystyki pokrycia dachów.
2. W przypadku rozbudowy istniejących budynków o geometrii dachu innej niż określona jest w ustaleniach szczegółowych dla nowej zabudowy, dopuszcza się realizację dachów o innym kształcie, zharmonizowanych z dachami istniejącymi.

#### **§7. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu**

1. Projektowane użytkowanie i zagospodarowanie terenu nie może stanowić źródła zanieczyszczeń dla środowiska wodno - gruntowego. Należy zastosować takie rozwiązania techniczne, technologiczne i organizacyjne, aby przeciwdziałać zagrożeniom środowiskowym powodowanym przez dopuszczoną funkcję.
2. Należy zabezpieczyć odpływ wód opadowych w sposób chroniący teren przed erozją oraz przed zaleganiem wód opadowych.
3. W granicach planu występują obszary zmeliorowanych gruntów za pomocą systematycznej sieci drenarskiej, rowów i rurociągów, które na podstawie przepisów odrębnych, stanowią urządzenia melioracji i podlegają przepisom odrębnym. W przypadku nowego zagospodarowania terenu, które spowoduje ingerencję w istniejące urządzenia melioracji i wymusi konieczność ich rozbiórki lub przebudowy niezbędnej dla realizacji zamierzenia, należy stosować przepisy odrębne.
4. Ustala się dla poszczególnych terenów następujące standardy ochrony akustycznej w rozumieniu ustawy Prawo ochrony środowiska oraz rozporządzenia dotyczącego dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku:
  - 1) dla terenów o symbolach MN – jak dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
  - 2) dla terenu o symbolu UT – jak dla zabudowy mieszkaniowo-usługowej;
  - 3) dla terenów o symbolach RM - jak dla zabudowy zagrodowej.
5. Na terenach oznaczonych symbolami **02-RM**, **05-RM**, **10-RM** i **12-RM** pierwszą linię zabudowy od strony linii kolejowej należy realizować poprzez odpowiednie usytuowanie budynków, stosowanie szczelnej stolarki okiennej, wentylację i klimatyzację, kształtowanie bryły budynku w taki sposób, aby hałas komunikacyjny nie docierał z zewnątrz do wnętrza struktury zabudowanej, stosowanie na elewacjach budynków rozwiązań architektonicznych o charakterze rozpraszającym, projektowanie rozkładu pomieszczeń w budynkach, uwzględniające najkorzystniejsze ich położenie w stosunku do źródeł hałasu lub poprzez lokalizowanie od strony linii kolejowej obiektów nie podlegających ochronie akustycznej. W przypadku stwierdzenia konieczności realizacji dodatkowych zabezpieczeń akustycznych, obowiązek ten spoczywa na inwestorze realizującym inwestycję

#### **§8. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej**

1. W graniach planu na terenie **02-RM** występują 2 zabytki, oznaczone na rysunku planu, chronione zapisami planu. Dla budynków tych ustala się:
  - 1) zakaz nadbudowy,
  - 2) dopuszczenie rozbudowy wyłącznie od strony elewacji tylnej, przy zachowaniu następujących warunków:
    - a) wysokość części rozbudowywanej nie może przekroczyć wysokości istniejącego budynku,
    - b) należy dostosować kolorystykę, geometrię dachu, zastosowane materiały do budynku istniejącego,
  - 3) dopuszczenie rozbiórki wyłącznie w przypadku bardzo złego stanu technicznego popartego opinią o stanie technicznym oraz inwentaryzacją budowlaną; należy przekazać po 1 egzemplarzu do archiwum Zachodniopomorskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Szczecinie;

- 4) zakaz ocieplenia elewacji frontowych i eksponowanych elewacji bocznych;
  - 5) nakaz zachowania/odtworzenia detalu architektonicznego;
  - 6) dopuszczenie adaptacji poddaszy na cele użytkowe;
  - 7) zakaz adaptacji budynków na cele inne niż mieszkalne;
  - 8) dopuszczenie lokalizacji okien połaciowych, lukarn, a także paneli fotowoltaicznych wyłącznie na południowej połaci dachu;
  - 9) zakaz montowania urządzeń technicznych na elewacjach frontowych i eksponowanych elewacjach bocznych oraz zakaz prowadzenia przewodów wentylacyjno-spalinowych, kabli, rur itd. na tych elewacjach,
  - 10) zaleca się ochronę elewacji poprzez zakaz zmiany wielkości i proporcji otworów okiennych i drzwiowych oraz ustala się nakaz przywracania historycznych otworów (okien i drzwi),
  - 11) nowa zabudowa winna skalą, formą oraz materiałowo nawiązywać do historycznej zabudowy zlokalizowanej na terenie Ustronia Morskiego.
2. W granicach planu wyznacza się oznaczoną na rysunku planu strefę „W II” częściowej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych Grąbnica (stanowisko 1, AZP 14-17/66) ujętą w wojewódzkiej ewidencji zabytków, dopuszczającej inwestowanie pod określonymi warunkami. Na obszarze tej strefy obowiązują:
- 1) współdziałanie w zakresie zamierzeń inwestycyjnych i innych związanych z pracami ziemnymi z odpowiednim organem ds. ochrony zabytków,
  - 2) przeprowadzenie archeologicznych badań ratunkowych na terenie w granicach strefy, wyprzedzających rozpoczęcie prac ziemnych związanych z realizacją zamierzenia, na zasadach określonych przepisami szczególnymi dot. ochrony zabytków;
3. W granicach planu wyznacza się oznaczone na rysunku planu strefy „W III” ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych Ustronie Morskie (stanowisko 11, AZP 14-17/24) oraz Grąbnica (stanowisko 2, AZP 14-17/65) ujęte w wojewódzkiej ewidencji zabytków. Ochrona polega na przeprowadzeniu interwencyjnych badań archeologicznych w przypadku podejmowania prac ziemnych. Na obszarze tych stref obowiązują:
- 1) współdziałanie w zakresie zamierzeń inwestycyjnych i innych związanych z pracami ziemnymi z odpowiednim organem ds. ochrony zabytków,
  - 2) przeprowadzenie archeologicznych badań ratunkowych na terenie objętym realizacją prac ziemnych, na zasadach określonych przepisami szczególnymi dot. ochrony zabytków.

#### **§9. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych**

Na obszarze objętym planem nie ustala się przestrzeni publicznych, w rozumieniu art. 2 pkt 6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

#### **§10. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym oraz podziału nieruchomości.**

1. Ustala się następujące szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości przeznaczonych na cele inne niż rolne i leśne:

- 1) minimalna szerokość frontu działki – 25m;
  - 2) minimalna powierzchnia działki – 1200 m<sup>2</sup>,
  - 3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego – od 80° do 100°;
  - 4) ustalenia minimalnych powierzchni działek nie dotyczą działek wydzielonych dla stacji transformatorowych, przepompowni ścieków lub innych tego typu obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej oraz dojazdów i dojazdów, a także podziałów dokonywanych w celu powiększenia działki sąsiedniej.
2. Ustala się następujące ogólne zasady dotyczące podziałów geodezyjnych:
- 1) na całym obszarze dopuszcza się łączenie działek oraz ich podział zgodnie z ustaleniami planu;
  - 2) dopuszcza się możliwość wydzielenia działki o powierzchni mniejszej, niż określono w ustaleniach szczegółowych w celu powiększenia sąsiedniej działki, dla poprawy warunków zagospodarowania nieruchomości przyległej albo w celu regulacji granic pomiędzy sąsiadującymi nieruchomościami; działka, która podlega podziałowi, po podziale musi spełniać parametry określone w ustaleniach szczegółowych;
  - 3) ustalone w planie zasady podziału terenu nie dotyczą wydzielenia geodezyjnych dla sieci i urządzeń sieciowych infrastruktury technicznej oraz terenów układu komunikacyjnego. Dla urządzeń infrastruktury technicznej powierzchni i parametrów działek nie ustala się;
  - 4) dopuszcza się wydzielanie dojazdów do działek na następujących zasadach:



- a) o minimalnej szerokości 5 m do obsługi do 4 działek włącznie,
  - b) o minimalnej szerokości 6 m do obsługi od 5 do 10 działek włącznie,
  - c) o minimalnej szerokości 10 m do obsługi więcej niż 10 działek,
  - d) jeżeli długość dojazdu w osi przekracza 100 m, nakazuje się lokalizację placu do zawracania o parametrach nie mniejszych niż 12,5x12,5 m lub zapewnienie wyjazdu bez konieczności zawracania;
- 5) dopuszcza się zabudowę na działkach o parametrach mniejszych niż określone w niniejszej uchwale, w następujących przypadkach:
- a) podziały geodezyjne zostały zatwierdzone przed wejściem w życie planu,
  - b) działka została pomniejszona wskutek wydzielenia gruntu pod drogi publiczne lub drogi wewnętrzne oznaczone na rysunku planu,
  - c) działka została powiększona w wyniku realizacji pkt. 2), ale nadal nie spełnia parametrów z ustaleń szczegółowych.
3. Minimalne parametry działek zostały określone w ustaleniach szczegółowych.

### **§11.Szczególne warunki zagospodarowywania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy**

#### 1. Ustalenia dotyczące istniejącego zagospodarowania:

- 1) niezgodne z ustaleniami planu istniejące budynki i inne obiekty budowlane zrealizowane zgodnie z prawem mogą być poddawane remontom i przebudowie; rozbudowa tych obiektów wyłącznie zgodnie z ustaleniami planu;
- 2) istniejąca zabudowa, usytuowana niezgodnie z ustaloną w planie linią zabudowy może być poddana remontom, przebudowie i nadbudowie; rozbudowa wyłącznie zgodnie z ustaloną linią zabudowy.

2. W granicach opracowania planu znajdują się napowietrzne linie elektroenergetyczne SN-15kV oraz WN-110kV. Od tych linii obowiązują strefy ochronne (oznaczone na rysunku planu), w których zagospodarowanie musi być zgodne z przepisami odrębnymi. W przypadku skablowania napowietrznych linii elektroenergetycznych strefy te nie obowiązują.

3. Przez obszar planu przebiega gazociąg wysokiego ciśnienia DN150, relacji Kołobrzeg – Koszalin (rok budowy 1975). Gazociąg zasilają gazem ziemnym podgrupy Ls stacje gazowe w miejscowościach: Koszalin, Sarbinowo, Mielno, Mścice oraz odgałęzienie DN80 (rok budowy 1993) od ww. gazociągu zasilające stację redukcji-pomiarową wysokiego ciśnienia w m. Ustronie Morskie o przepustowości  $q=3150 \text{ Nm}^3/\text{h}$ . W strefie kontrolowanej gazociągu wysokiego ciśnienia, oznaczonej na rysunku planu, występują ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenu, a w szczególności nie należy wznosić obiektów budowlanych oraz podejmować działań mogących spowodować uszkodzenia gazociągu podczas jego użytkowania. Obowiązują ustalenia dla poszczególnych typów obiektów według przepisów odrębnych z zakresu prawa budowlanego, warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe i ich usytuowanie oraz bezpieczeństwa i higieny pracy.

4. Plan od północy graniczy z obszarem kolejowym. Część obszaru planu znajduje się w strefie od granicy obszaru kolejowego, w której obowiązują szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu, wynikające z przepisów odrębnych w zakresie transportu kolejowego (strefa wyznaczona jest na rysunku planu). Zagospodarowanie w tej strefie musi być zgodne z przepisami odrębnymi z zakresu transportu kolejowego. Usytuowanie budowli, budynków, drzew i krzewów oraz wykonywanie robót ziemnych w sąsiedztwie terenu kolejowego (poza granicami planu) nie może zakłócać eksploatacji linii kolejowej lub działania urządzeń związanych z prowadzeniem ruchu kolejowego, a także powodować zagrożenia bezpieczeństwa ruchu kolejowego.

5. Część obszaru planu znajduje się w strefie równej dziesięciokrotności wysokości elektrowni wiatrowych (wraz z wirnikiem), w której, zgodnie z ustawą z dnia 20 maja 2016 r. o inwestycjach w zakresie elektrowni wiatrowych (Dz. U. z 2021 r. poz. 724) obowiązują ograniczenia w zabudowie. W granicach planu ma zastosowanie odstępstwo od tych ograniczeń, zgodnie z art. 15 ww. ustawy.

### **§12.Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji.**

1. Powiązania komunikacyjne obszaru planu z układem zewnętrznym są realizowane poprzez drogę gminną 001-KDD (droga gminna nr 871052Z), która jest skomunikowana z drogą krajową nr 11 (poza obszarem opracowania).

2. Obsługę komunikacyjną terenów ustala się bezpośrednio z przylegających następujących ciągów komunikacyjnych: 001-KDD, 002-KDW, 003- KDD, 004-KDD, 005-KDD, a w przypadku braku bezpośredniego dostępu poprzez tereny przyległe.

3. Ustalenia dotyczące zapewnienia miejsc parkingowych:

- 1) ustala się minimalną liczbę miejsc postojowych w ilości:

- a) 2 miejsca postojowe na 1 mieszkanie,
  - b) 1 miejsce postojowe na 1 pokój gościnny w obiektach usług turystycznych oraz w zabudowie agroturystycznej,
  - c) 2 miejsca postojowe na terenie **21-E**,
  - d) dla posiadaczy kart parkingowych: na terenie **07-UT** 1 miejsce postojowe na każde 10 wyznaczonych miejsc postojowych, lecz nie mniej niż 1 miejsce postojowe; dla pozostałych terenów 0 miejsc postojowych;
- 2) obowiązuje zaspokojenie potrzeb parkingowych w granicach działki przynależnej do budynku.

### **§13. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej.**

#### 1. Ogólne zasady lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej:

- 1) nowe sieci infrastruktury technicznej należy projektować jako sieci podziemne;
- 2) na całym obszarze objętym planem dopuszcza się budowę, przebudowę i modernizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz przyłączy do obiektów budowlanych zgodnie z przepisami odrębnymi.

#### 2. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury:

##### 1) **w zakresie zaopatrzenia w wodę:**

- a) obowiązuje zaopatrzenie w wodę istniejącej i projektowanej zabudowy poprzez rozbudowę urządzeń i sieci wodociągowej; minimalna średnica sieci wodociągowej DN110,
- b) do czasu rozbudowy sieci wodociągowej dopuszcza się zaopatrzenie w wodę z indywidualnych ujęć,
- c) wodę dla celów p.poż. zapewnić z sieci wodociągowej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- d) w sytuacjach kryzysowych należy zapewnić dostęp do studni awaryjnych;

##### 2) **w zakresie odprowadzenia ścieków:**

- a) obowiązuje odprowadzanie ścieków komunalnych do oczyszczalni ścieków poprzez system kanalizacji sanitarnej; minimalna średnica sieci kanalizacji sanitarnej grawitacyjnej DN200, tłocznej DN90,
- b) jako rozwiązanie tymczasowe, do czasu realizacji sieci kanalizacji sanitarnej, dopuszcza się indywidualne systemy gromadzenia ścieków bytowo-gospodarczych. Po rozbudowie sieci kanalizacyjnej wszystkie obiekty należy obowiązkowo podłączyć do sieci, a indywidualne rozwiązania bezwzględnie zlikwidować,
- c) na terenach, na których nie ma możliwości technicznych podłączenia do sieci kanalizacji sanitarnej, dopuszcza się lokalizację przydomowych oczyszczalni ścieków. Zastosowanie przydomowych oczyszczalni ścieków winno być poprzedzone dokładnym rozpoznaniem warunków gruntowo-wodnych oraz ukształtowania terenu;

##### 3) **w zakresie odprowadzenia wód opadowych i roztopowych:**

- a) z dachów obiektów kubaturowych – obowiązuje odprowadzenie wód do systemu kanalizacji deszczowej lub lokalne odprowadzenie na terenie działki do gruntu; zaleca się gromadzenie wód opadowych w celu późniejszego wykorzystania do nawodnienia trawników, zieleńców, do prac porządkowych lub celów p. poż.,
- b) z terenów parkingów, dróg utwardzonych, placów manewrowych obowiązuje odprowadzenie wód do odbiornika lub gruntu zgodnie z przepisami odrębnymi,
- c) zakazuje się powierzchniowego odprowadzania wód deszczowych poza granice nieruchomości,
- d) zaleca się zagospodarowanie terenu uwzględniające infiltrację wód opadowych poprzez wszelkiego rodzaju półprzepuszczalne powierzchnie chłonne, umożliwiające wsiąkanie oraz wykorzystanie zgromadzonych wód przez rośliny;
- e) Ustala się zakaz stosowania rozwiązań odwodnieniowych obiektów w sąsiedztwie linii kolejowych związanych z odprowadzeniem wód opadowych na tereny kolejowe i korzystania z kolejowych urządzeń odwadniających;

##### 4) **w zakresie zaopatrzenia w gaz:** z projektowanej lub istniejącej sieci gazowej niskiego i średniego ciśnienia, lub ze źródeł indywidualnych;

##### 5) **w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:**

- a) z sieci elektroenergetycznej niskiego lub średniego napięcia, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- b) obowiązuje rozbudowa sieci i urządzeń przesyłu energii elektrycznej w zakresie niezbędnym do zaopatrzenia w energię elektryczną zabudowy na całym obszarze opracowania;

##### 6) **w zakresie zaopatrzenia w energię cieplną:** z indywidualnych niskoemisyjnych lub nieemisyjnych źródeł;

##### 7) **w zakresie unieszkodliwiania odpadów stałych:** obowiązuje gromadzenie odpadów komunalnych w pojemnikach sytuowanych na własnej działce w miejscu do tego przeznaczonym; gromadzenie, wywóz i unieszkodliwianie odpadów zgodnie z przepisami odrębnymi;



- 8) **w zakresie obsługi telekomunikacyjnej:** zaopatrzenie w usługi telekomunikacyjne w oparciu o istniejącą i projektowaną infrastrukturę, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 9) dopuszcza się sytuowanie w granicach planu indywidualnych urządzeń, obiektów i instalacji związanych z wykorzystywaniem odnawialnych źródeł energii, będących mikroinstalacjami w rozumieniu przepisów odrębnych.

#### **§14.Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów**

W granicach planu nie ustala się terenów o tymczasowym zagospodarowaniu, urządzaniu i użytkowaniu.

### **Dział III Ustalenia szczegółowe**

**§15.**Ustalenia szczegółowe dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **01-MN** (pow. ok. 0,17 ha), **06-MN** (pow. ok. 0,39 ha), **08-MN** (pow. ok. 0,68 ha), **09-MN** (pow. ok. 0,49 ha), **11-MN** (pow. ok. 0,39 ha), **13-MN** (pow. ok. 0,38 ha), **16-MN** (pow. ok. 1,26 ha), wydzielonych liniami rozgraniczającymi są następujące:

- 1) Przeznaczenie terenu: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
  - a) ustala się następujące formy zabudowy i zagospodarowania terenu:
    - maksymalnie 2 budynki mieszkalne jednorodzinne w zabudowie wolnostojącej na jednej działce,
    - dopuszcza się budynki towarzyszące (garaże, budynki gospodarcze, wiaty),
    - dopuszcza się sieci i obiekty infrastruktury technicznej na zasadach określonych w §13 niniejszej uchwały
  - b) wyklucza się następujące formy zabudowy i zagospodarowania terenów:
    - budynki mieszkalne w zabudowie bliźniaczej i szeregowej,
    - zabudowę tymczasową przeznaczoną na stały pobyt ludzi, w tym w szczególności tzw. domki holenderskie;
- 2) Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:
  - a) **wysokość zabudowy:**
    - budynków mieszkalnych: nie więcej niż 9,5 m,
    - pozostałych obiektów budowlanych: nie więcej niż 6 m,
  - b) **wskaźnik powierzchni zabudowy:** do 20%,
  - c) **procent powierzchni biologicznie czynnej:** nie mniej niż 70%,
  - d) **intensywność zabudowy:**
    - minimalna: 0,1,
    - maksymalna: 0,5,
  - e) **nieprzekraczalna linia zabudowy:**
    - 6 m od linii rozgraniczających z terenami: **001-KDD, 003-KDD, 004-KDD,**
    - 20 m od osi skrajnego toru kolejowego na terenach oznaczonych jako **01-MN, 06-MN i 09-MN,**
    - dla terenów **06-MN i 08-MN:** 6 m od linii rozgraniczających z terenem **05-RM,** jak na rysunku planu,
    - od lasu zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - f) **geometria głównej połaci dachu:**
    - dla budynków mieszkalnych: dach dwuspadowy lub czterospadowy z kalenicą, o symetrycznym kącie nachylenia głównej połaci dachu od 30° do 45°,
    - dla budynków gospodarczych i garażowych: dach dwuspadowy o symetrycznym kącie nachylenia głównej połaci dachu od 20° do 45° lub płaski,
- 3) Zasady i warunki podziału nieruchomości:
  - a) wielkość działki: minimalnie 1200 m<sup>2</sup>,
  - b) szerokość frontu działki: nie mniej niż 20 m;
- 4) Zasady dotyczące systemów komunikacji:
  - a) dostępność drogowa z terenów **001-KDD, 003-KDD, 004-KDD,** bądź poprzez tereny przyległe,
- 5) Warunki wynikające z ochrony środowiska i przyrody: zgodnie z §7 niniejszej uchwały;
- 6) Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:
  - a) przez teren **08-MN** przebiega oznaczona na rysunku planu, istniejąca napowietrzna linia elektroenergetyczna średniego napięcia SN 15kV oraz oznaczony na rysunku planu gazociąg wysokiego ciśnienia DN150, gdzie obowiązują ustalenia zawarte w §11 ust. 2 i 3 uchwały,

- b) przez teren **01-MN**, **06-MN** i **09-MN** przebiega oznaczona na rysunku planu strefa od granicy obszaru kolejowego, w której obowiązują szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu, wynikające z obowiązujących przepisów odrębnych w zakresie transportu kolejowego, gdzie obowiązują ustalenia zawarte w §11 ust. 4,
  - c) pozostałe zgodnie z §11 niniejszej uchwały;
- 7) Stawka procentowa: 30%.

**§16.** Ustalenia szczegółowe dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **02-RM** (pow. ok. 6,47 ha), **05-RM** (pow. ok. 1,86 ha), **10-RM** (pow. ok. 4,52 ha), **12-RM** (pow. ok. 0,32 ha) i **14-RM** (pow. ok. 5,90 ha), wydzielonych liniami rozgraniczającymi są następujące:

- 1) Przeznaczenie terenu: tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych,
  - a) ustala się następujące formy zabudowy i zagospodarowania terenu:
    - maksymalnie 2 budynki mieszkalne jednorodzinne wchodzące w skład gospodarstwa rolnego,
    - budynki oraz budowle służące gospodarce rolnej,
    - budynki towarzyszące (garaże, budynki gospodarcze),
    - dopuszcza się budynki z pokojami na wynajem w ramach funkcji agroturystycznej,
    - dopuszcza się obiekty budowlane i urządzenia sportowo-rekreacyjne oraz parkingi służące funkcji zagrodowej i agroturystycznej,
    - dopuszcza się lokalizację dróg dojazdowych do gruntów rolnych,
    - dopuszcza się sieci i obiekty infrastruktury technicznej na zasadach określonych w §13 niniejszej uchwały,
  - b) wyklucza się następujące formy zabudowy i zagospodarowania terenów:
    - budynki inwentarskie o łącznej liczbie inwentarza w granicach jednego siedliska rolniczego przekraczającej 20DJP,
    - zabudowę tymczasową przeznaczoną na stały pobyt ludzi, w tym w szczególności tzw. domki holenderskie;
- 2) Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:
  - a) **wysokość zabudowy**:
    - dla budynków mieszkalnych i agroturystycznych: nie więcej niż 9,5 m,
    - dla pozostałych obiektów budowlanych: nie więcej niż 10 m, za wyjątkiem działek nr 554/1 i 555/1, na których dopuszcza się wysokość pozostałych obiektów budowlanych do 7m,
  - b) **wskaźnik powierzchni zabudowy**: do 20%,
  - c) **procent powierzchni biologicznie czynnej**: nie mniej niż 70%,
  - d) **intensywność zabudowy**:
    - minimalna: 0,0,
    - maksymalna: 0,5,
  - e) **nieprzekraczalna linia zabudowy**:
    - 20 m od osi skrajnego toru kolejowego na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami: **02-RM**, **05-RM**, **10-RM** i **12-RM**,
    - 6 m od linii rozgraniczającej z terenami: **001-KDD**, **002-KDW**, **003-KDD** i **004-KDD**,
    - oraz jak na rysunku planu,
  - f) **geometria głównej połaci dachu**:
    - dla budynków mieszkalnych i agroturystycznych: dachy dwuspadowe lub czterospadowe z kalenicą, o symetrycznym kącie nachylenia głównej połaci dachu od 30° do 45°, za wyjątkiem działek nr 554/1 i 555/1, na których dopuszcza się wyłącznie dachy dwuspadowe o symetrycznym kącie nachylenia głównej połaci dachu od 30° do 45°,
    - dla pozostałych budynków: dachy dwuspadowe o symetrycznym kącie nachylenia głównej połaci dachu od 20° do 45° lub płaskie, za wyjątkiem działek nr 554/1 i 555/1, na których nie dopuszcza się dachów płaskich,
    - kierunek kalenicy nowych budynków realizowanych na działkach nr 554/1 i 555/1 równoległy lub prostopadły do kalenicy odpowiednich zabytków oznaczonych na rysunku planu;
- 3) Zasady i warunki podziału nieruchomości:
  - a) wielkość działki: minimalnie 3000m<sup>2</sup>,
  - b) szerokość frontu działki: nie mniej niż 30m;



- 4) Zasady dotyczące systemów komunikacji:
  - a) dostępność drogowa z terenów: **001-KDD, 002-KDW, 003-KDD i 004-KDD**, bądź poprzez tereny przyległe,
- 5) Warunki wynikające z ochrony środowiska i przyrody: zgodnie z §7 niniejszej uchwały;
- 6) Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków, krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej:
  - a) części terenów **02-RM i 14-RM**, jak na rysunku planu, znajdują się w granicach stref ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych; obowiązują ustalenia zawarte w §8 ust. 3 uchwały,
  - b) na terenie **02-RM** znajdują się 2 zabytki chronione zapisami planu, oznaczone na rysunku planu; obowiązują ustalenia zawarte w §8 ust. 1 uchwały,
- 7) Szczegółne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:
  - a) przez tereny **05-RM, 10-RM i 14-RM** przebiega napowietrzna linia energetyczna średniego napięcia 15kV, gdzie obowiązują ustalenia zawarte w §11 ust. 2 uchwały,
  - b) przez tereny **12-RM i 14-RM** przebiega napowietrzna linia energetyczna wysokiego napięcia 110kV, gdzie obowiązują ustalenia zawarte w §11 ust. 2 uchwały,
  - c) przez tereny **05-RM, 10-RM i 14-RM** przebiega gazociąg wysokiego ciśnienia DN150, gdzie obowiązują ustalenia zawarte w §11 ust. 3 uchwały,
  - d) przez teren **02-RM, 05-RM, 10-RM i 12-RM** przebiega oznaczona na rysunku planu strefa od granicy obszaru kolejowego, w której obowiązują szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu, wynikające z obowiązujących przepisów odrębnych w zakresie transportu kolejowego, gdzie obowiązują ustalenia zawarte w §11 ust. 4 i §7 ust. 6 uchwały,
  - e) pozostałe zgodnie z §11 niniejszej uchwały;
- 8) Stawka procentowa: 10%.

§17. Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **04-R** (ok. 55,70 ha) wydzielonego liniami rozgraniczającymi są następujące:

- 1) Przeznaczenie terenów: tereny rolnicze,
  - a) ustala się następujące formy zabudowy i zagospodarowania terenu:
    - uprawa gruntów rolnych, zieleń naturalna, łąki i pastwiska,
    - dopuszcza się budynki gospodarcze, magazynowe i wiaty oraz budowle związane z prowadzeniem gospodarstwa rolnego,
    - dopuszcza się lokalizację dróg dojazdowych do gruntów rolnych,
    - dopuszcza się sieci i obiekty infrastruktury technicznej na zasadach określonych w §13 niniejszej uchwały;
  - b) zakaz następujących form zabudowy i zagospodarowania terenu:
    - budynki inwentarskie,
    - lokalizacji campingów i pól namiotowych;
- 2) Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:
  - a) **wysokość zabudowy:** nie więcej niż 10 m,
  - b) **wskaźnik powierzchni zabudowy:** do 1%,
  - c) **procent powierzchni biologicznie czynnej:** nie mniej niż 98%,
  - d) **intensywność zabudowy:**
    - minimalna: 0,00,
    - maksymalna: 0,01,
  - e) **nieprzekraczalna linia zabudowy:**
    - 20 m od linii rozgraniczających z terenami: **03-KDD, 04-KDD i 05-KDD**,
    - od granicy lasu zgodnie z przepisami odrębnymi,
    - 5 m od linii rozgraniczających z terenami: **15-WS, 17-WS, 18-WS, 19-WS i 24-WS**,
  - f) **geometria głównej połaci dachu:** dach dwuspadowy, symetryczny kąt nachylenia połaci dachu o spadku 15°-45°,
- 3) Zasady dotyczące systemów komunikacji: dostępność drogowa z przyległych ciągów komunikacyjnych;
- 4) Warunki wynikające z ochrony środowiska i przyrody: zgodnie z §7 niniejszej uchwały;
- 5) Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków, krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej: część terenu znajduje się w granicach stref ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych, obowiązują ustalenia zawarte w §8 ust. 2 i 3 uchwały,

- 6) Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w jego użytkowaniu:
  - a) powierzchnia zabudowy jednego budynku: nie mniej niż 200 m<sup>2</sup>,
  - b) przez teren przebiega napowietrzna linia energetyczna średniego napięcia 15kV, napowietrzna linia energetyczna wysokiego napięcia 110kV oraz gazociąg wysokiego ciśnienia DN150, gdzie obowiązują ustalenia zawarte w §11 ust. 2 i 3 uchwały,
  - c) pozostałe zgodnie z §11 niniejszej uchwały;
- 7) Stawka procentowa: 10%.

**§18.** Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **07-UT** (ok. 0,53 ha) wydzielonego liniami rozgraniczającymi są następujące:

- 1) Przeznaczenie terenu: tereny usług turystycznych,
  - a) ustala się następujące formy zabudowy i zagospodarowania terenu:
    - obiekty hotelarskie (za wyjątkiem wymienionych w pkt. b)),
    - budynki towarzyszące (garaże, budynki gospodarcze),
    - dopuszcza się mieszkanie w budynku o funkcji usługowej dla właściciela prowadzącego na działce działalność usługową,
    - dopuszcza się obiekty budowlane i urządzenia sportowo-rekreacyjne oraz parkingi służące funkcji turystycznej,
    - dopuszcza się sieci i obiekty infrastruktury technicznej na zasadach określonych w §13 niniejszej uchwały,
  - b) wyklucza się następujące formy zabudowy i zagospodarowania terenów:
    - zagospodarowanie związane z działalnością z zakresu przewozu osób oraz wynajmu pojazdów samochodowych lub innych pojazdów silnikowych,
    - lokalizację campingów i pól namiotowych,
    - lokalizację zabudowy tymczasowej przeznaczonej na stały pobyt ludzi, w tym w szczególności tzw. domków holenderskich,
- 2) Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:
  - a) **wysokość zabudowy:** nie więcej niż 12 m,
  - b) **wskaźnik powierzchni zabudowy:** do 40%,
  - c) **procent powierzchni biologicznie czynnej:** nie mniej niż 30%,
  - d) **intensywność zabudowy:**
    - minimalna: 0,0,
    - maksymalna: 1,2,
  - e) **nieprzekraczalna linia zabudowy:** 6 m od linii rozgraniczających z terenem **05-RM**;
  - f) **geometria głównej połaci dachu:**
    - dach dwuspadowy lub czterospadowy z kalenicą, o symetrycznym kącie nachylenia głównej połaci dachu od 30° do 45°,
    - główna kalenica dachu budynku usytuowana równolegle lub prostopadle do drogi;
- 3) Zasady i warunki podziału nieruchomości:
  - a) wielkość działki: minimalnie 1000 m<sup>2</sup>,
  - b) szerokość frontu działki: nie mniej niż 18 m;
- 4) Zasady dotyczące systemów komunikacji: dostępność drogową poprzez tereny przyległe,
- 5) Warunki wynikające z ochrony środowiska i przyrody: zgodnie z §7 niniejszej uchwały;
- 6) Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu: zgodnie z §11 niniejszej uchwały.
- 7) Stawka procentowa: 30%.

**§19.** Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **21-E** (ok. 7,96 ha) wydzielonego liniami rozgraniczającymi są następujące:

- 1) Przeznaczenie terenu: tereny infrastruktury technicznej – elektroenergetyka (farma fotowoltaiczna o mocy przekraczającej 100kW wraz ze strefą ochronną),
  - a) dopuszcza się lokalizowanie sieci i obiektów infrastruktury technicznej na zasadach określonych w §13 niniejszej uchwały;



- b) dopuszcza się lokalizację urządzeń i sieci infrastruktury technicznej oraz dróg wewnętrznych i placów manewrowych służących właściwemu funkcjonowaniu zespołu elektrowni,
- 2) Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:
- a) **wysokość zabudowy:**
    - budynków: nie więcej niż 6 m,
    - innych obiektów budowlanych: wg potrzeb technologicznych,
  - b) **wskaźnik powierzchni zabudowy (łącznie z powierzchnią pod panelami fotowoltaicznymi):** maksymalnie 40%,
  - c) **procent powierzchni biologicznie czynnej:** nie mniej niż 50%,
  - d) **intensywność zabudowy (łącznie z powierzchnią pod panelami fotowoltaicznymi):**
    - minimalna: 0,0,
    - maksymalna: 0,3,
  - e) **nieprzekraczalna linia zabudowy:**
    - 5 m od linii brzegowej zbiornika wodnego,
  - f) **geometria głównej połaci dachu:** dla budynków związanych z przesyłaniem i przetwarzaniem energii elektrycznej - dach dwuspadowy o symetrycznym kącie nachylenia połaci dachu o spadku 20°-45°,
- 3) Zasady i warunki podziału nieruchomości: minimalnie 5000 m<sup>2</sup>;
- 4) Zasady dotyczące systemów komunikacji:
- a) dostępność drogowa z terenu **005-KDD** oraz z dróg zlokalizowanych poza obszarem planu,
- 5) Warunki wynikające z ochrony środowiska i przyrody: zgodnie z §7 niniejszej uchwały;
- 6) Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:
- a) maksymalna moc nominalna elektrowni wg warunków przyłączenia do sieci, inne parametry budowlane wg potrzeb technologicznych,
  - b) pozostałe zgodnie z §11 niniejszej uchwały;
- 7) Stawka procentowa: 30%.

**§20.** Ustalenia szczegółowe dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **03-ZL** (ok. 1,41 ha), **20-ZL** (ok. 0,36 ha), **22-ZL** (ok. 0,08 ha) i **23-ZL** (ok. 0,19 ha) wydzielonych liniami rozgraniczającymi są następujące:

- 1) Przeznaczenie terenów: tereny lasów,
  - a) dopuszcza się lokalizowanie sieci i obiektów infrastruktury technicznej na zasadach określonych w §13 niniejszej uchwały i zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów: zagospodarowanie terenów leśnych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) Zasady dotyczące systemów komunikacji: dostępność drogowa z terenów przyległych;
- 4) Warunki wynikające z ochrony środowiska i przyrody: zgodnie z §7 niniejszej uchwały;
- 5) Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w jego użytkowaniu: zgodnie z §11 niniejszej uchwały;
- 6) Stawka procentowa: 0%.

**§21.** Ustalenia szczegółowe dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **15-WS** (ok. 1,46 ha), **17-WS** (ok. 0,05 ha), **18-WS** (ok. 0,02 ha), **19-WS** (ok. 0,36 ha) i **24-WS** (ok. 0,07 ha) wydzielonych liniami rozgraniczającymi są następujące:

- 1) Przeznaczenie terenów: tereny wód powierzchniowych śródlądowych,
  - a) dopuszcza się lokalizowanie sieci i obiektów infrastruktury technicznej na zasadach określonych w §13 niniejszej uchwały;
  - b) dopuszcza się budowę i montaż wszelkich urządzeń i budowli służących regulacji stosunków wodnych;
- 2) Zasady dotyczące systemów komunikacji: dostępność drogowa z terenów przyległych;
- 3) Warunki wynikające z ochrony środowiska i przyrody: zgodnie z §7 niniejszej uchwały;
- 4) Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków, krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej:
  - c) teren **17-WS** i część terenu **15-WS** znajduje się w granicach strefy częściowej ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego, obowiązują ustalenia zawarte w §8 ust. 2 uchwały,

- 5) Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w jego użytkowaniu:
  - a) przez teren **15-WS** przebiega napowietrzna linia energetyczna średniego napięcia 15kV i wysokiego napięcia 110KV, gdzie obowiązują ustalenia zawarte w §11 ust. 2 uchwały,
  - b) pozostałe zgodnie z §11 niniejszej uchwały;
- 6) Stawka procentowa: 0%.

**§22.** Ustalenia szczegółowe dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **001-KDD** (ok. 0,85 ha), **003-KDD** (ok. 0,41 ha), **004-KDD** (ok. 0,78 ha) i **005-KDD** (ok. 0,27 ha) wydzielonych liniami rozgraniczającymi są następujące:

- 1) Przeznaczenie terenu: tereny dróg publicznych klasy D- dojazdowych,
  - a) dopuszcza się lokalizowanie sieci i obiektów infrastruktury technicznej na zasadach określonych w § 13 niniejszej uchwały;
- 2) Parametry, wyposażenie i dostępność:
  - a) szerokość dróg w liniach rozgraniczających,
  - b) wyposażenie: dowolne,
  - c) dostępność do terenów przyległych: bez ograniczeń;
- 3) Warunki wynikające z ochrony środowiska i przyrody: zgodnie z §7 niniejszej uchwały;
- 4) Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków, krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej:
  - a) teren **003-KDD** znajduje się w granicach strefy ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego, obowiązują ustalenia zawarte w §8 ust. 3 uchwały,
- 5) Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:
  - a) przez tereny **001-KDD**, **003-KDD**, **004-KDD** przebiega napowietrzna linia energetyczna średniego napięcia 15kV, gdzie obowiązują ustalenia zawarte w § 11 ust. 2 uchwały,
  - b) przez tereny **001-KDD**, **003-KDD** przebiega napowietrzna linia energetyczna wysokiego napięcia 110kV, gdzie obowiązują ustalenia zawarte w § 11 ust. 2 uchwały,
  - c) przez tereny **003-KDD**, **004-KDD** przebiega gazociąg wysokiego ciśnienia DN150, gdzie obowiązują ustalenia zawarte w § 11 ust. 3 uchwały,
  - d) przez teren **001-KDD** i **003-KDD** przebiega oznaczona na rysunku planu strefa od granicy obszaru kolejowego, w której obowiązują szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu, wynikające z obowiązujących przepisów odrębnych w zakresie transportu kolejowego, gdzie obowiązują ustalenia zawarte w §11 ust. 4,
  - e) pozostałe zgodnie z §11 niniejszej uchwały;
- 6) Stawka procentowa: 0%.

**§23.** Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **002-KDW** (ok. 0,08 ha) wydzielonego liniami rozgraniczającymi są następujące:

- 1) Przeznaczenie terenu: tereny dróg wewnętrznych,
  - a) dopuszcza się lokalizowanie sieci i obiektów infrastruktury technicznej na zasadach określonych w §13 niniejszej uchwały;
- 2) Parametry, wyposażenie i dostępność:
  - a) szerokość dróg w liniach rozgraniczających,
  - b) wyposażenie: dowolne,
  - c) dostępność do terenów przyległych: bez ograniczeń;
- 3) Warunki wynikające z ochrony środowiska i przyrody: zgodnie z §7 niniejszej uchwały;
- 4) Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:
  - a) przez teren przebiega napowietrzna linia energetyczna wysokiego napięcia 110kV, gdzie obowiązują ustalenia zawarte w § 11 ust. 2 uchwały,
  - b) przez teren przebiega oznaczona na rysunku planu strefa od granicy obszaru kolejowego, w której obowiązują szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu, wynikające z obowiązujących przepisów odrębnych w zakresie transportu kolejowego, gdzie obowiązują ustalenia zawarte w §11 ust. 4,
- 5) Stawka procentowa: 0%.



**Rozdział 4**  
**Ustalenia końcowe**

§24. Traci moc zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Ustronie Morskie z przeznaczeniem terenu pod farmę elektrowni wiatrowych uchwalona Uchwałą Nr XI/55/2003 Rady Miejskiej w Ustroniu Morskim z dnia 8 września 2003 r. w granicach obszaru niniejszego planu.

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

§26. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia jej w Dzienniku Urzędowym Województwa Zachodniopomorskiego.

Przewodniczący Rady Gminy  
Ustronie Morskie

.....

**WÓJT GMINY**  
  
*mgr Bernadeta Barkowska*

  
JAN KAZIMIERZ ADAMCZYK  
Radca Prawny  
11-0-881

## Załącznik nr 2

do Uchwały Nr .....  
Rady Gminy Ustronie Morskie z dnia ..... 2022 roku w sprawie  
uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obrębu  
ewidencyjnego Ustronie Morskie – część B-3

### **Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag złożonych do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego**

Na podstawie art. 17 pkt 9 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 503) projekt planu został wyłożony do publicznego wglądu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko.

Na podstawie art. 18 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 503) każdy, kto kwestionuje ustalenia przyjęte w projekcie planu może wnieść uwagi w terminie nie krótszym niż 14 dni od daty zakończenia wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu.

**Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obrębu ewidencyjnego Ustronie Morskie – część B-3 został wyłożony do publicznego wglądu w Urzędzie Gminy Ustronie Morskie w dniach 13.05.2022 r. do 03.06.2022 r.**

**W wyznaczonym zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym terminie do 17.06.2022 r. wpłynęło sześć uwag, z których dwie zostały uwzględnione, jedna została nieuwzględniona i trzy częściowo nieuwzględnione.**

Podtrzymuje się w całości rozstrzygnięcie Wójta Gminy Ustronie Morskie i nie uwzględnia się niżej wymienionych uwag:

- 1) *Uwaga złożona przez osobę fizyczną z dnia 14.06.2022 r. dotyczy dopuszczenia zabudowy mieszkaniowej na działkach nr 556/19, 556/20, 556/21, 556/22, 556/23, 556/24, 556/36, 556/38.*

Uwaga została nieuwzględniona.

#### UZASADNIENIE:

Dla obszaru przedmiotowych działek w rozdziale III.2.2.7 Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego pt. „Szczegółowe ustalenia parametrów zagospodarowania przestrzennego dla poszczególnych jednostek osadniczych jednostek osadniczych oraz terenów w Studium” przewiduje się przeznaczenie RMU – „tereny zabudowy zagrodowej i mieszkaniowej oraz towarzyszącej im funkcji usługowej, w tym usług rzemieślniczych i agroturystycznych”, oraz RMUx – „tereny zabudowy zagrodowej i mieszkaniowej oraz towarzyszącej im funkcji usługowej, w tym usług rzemieślniczych i agroturystycznych warunkowane zgodnością z przepisami odrębnymi, w zakresie minimalnych odległości od elektrowni wiatrowych”. Pomimo, iż studium dopuszcza zabudowę mieszkaniową na ww. działkach, w projekcie planu miejscowego przeznaczono działki na cele zabudowy zagrodowej, ponieważ część powierzchni przedmiotowych działek stanowią grunty rolne III klasy, które są chronione przepisami ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych. Zgodnie z Art. 6 ust.



1 ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych „Na cele nierolnicze i nieleśne można przeznaczać przede wszystkim grunty oznaczone w ewidencji gruntów jako nieużytki, a w razie ich braku – inne grunty o najniższej przydatności produkcyjnej.”

Ponadto działki nr 556/36 i 556/38 położone są w całości bądź w znacznej części w granicach stref ochronnych od istniejących sieci infrastruktury technicznej, wykluczając możliwość ich zabudowy budynkami mieszkalnymi.

- 
- 2) *Uwaga złożona przez osoby fizyczne z dnia 14.06.2022 r., właściciele działek nr 556/32 i 556/33, dotyczy zmiany szczegółowych ustaleń dla terenu 07-UT poprzez dopuszczenie zabudowy mieszkaniowej i możliwość realizacji budynków rekreacji indywidualnej.*

Uwaga została nieuwzględniona w zakresie dopuszczenia zabudowy mieszkaniowej.

#### UZASADNIENIE:

Dla obszaru przedmiotowych działek w rozdziale III.2.2.7 Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego pt. „Szczegółowe ustalenia parametrów zagospodarowania przestrzennego dla poszczególnych jednostek osadniczych jednostek osadniczych oraz terenów w Studium” przewiduje się przeznaczenie UT-1 – „tereny zabudowy usług turystycznych sportu i rekreacji małej intensywności”, oraz UT-1x – „tereny zabudowy usług turystycznych sportu i rekreacji małej intensywności warunkowane zgodnością z przepisami odrębnymi, w zakresie minimalnych odległości od elektrowni wiatrowych”. Ponadto, zgodnie z Tab. 28 „Relacje między oznaczeniami Studium i miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego” w rozdziale III.2.1. Studium, dokument ten nie dopuszcza uzupełniającego przeznaczenia MN dla ww. terenów. Funkcja mieszkaniowa jednorodzinna jest zatem sprzeczna z zapisami Studium. W ustaleniach planu dopuszczono natomiast „mieszkanie w budynku o funkcji usługowej dla właściciela prowadzącego na działce działalność usługową”.

- 
- 3) *Uwaga złożona przez osoby fizyczne z dnia 14.06.2022 r. (data wpływu: 15.06.2022 r.), właściciele działek nr 556/32 i 556/33, dotyczy zmiany szczegółowych ustaleń dla terenu 07-UT poprzez dopuszczenie zabudowy mieszkaniowej i możliwość lokalizacji obiektów zakwaterowania turystycznego w formie zespołów budynków letniskowych.*

Uwaga została nieuwzględniona w zakresie dopuszczenia zabudowy mieszkaniowej.

#### UZASADNIENIE:

Dla obszaru przedmiotowych działek w rozdziale III.2.2.7 Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego pt. „Szczegółowe ustalenia parametrów zagospodarowania przestrzennego dla poszczególnych jednostek osadniczych jednostek osadniczych oraz terenów w Studium” przewiduje się przeznaczenie UT-1 – „tereny zabudowy usług turystycznych sportu i rekreacji małej intensywności”, oraz UT-1x – „tereny zabudowy usług turystycznych sportu i rekreacji małej intensywności warunkowane zgodnością z przepisami odrębnymi, w zakresie minimalnych odległości od elektrowni wiatrowych”. Ponadto, zgodnie z Tab. 28 „Relacje między oznaczeniami Studium i miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego” w rozdziale III.2.1. Studium, dokument ten nie dopuszcza uzupełniającego przeznaczenia MN dla ww. terenów. Funkcja mieszkaniowa jednorodzinna jest zatem sprzeczna z zapisami Studium. W ustaleniach planu dopuszczono natomiast „mieszkanie w budynku o funkcji usługowej dla właściciela prowadzącego na działce działalność usługową”.

---

- 4) *Uwaga złożona przez osobę fizyczną z dnia 14.06.2022 r. (data wpływu: 15.06.2022 r.), właścicielki działek nr 556/34 i 556/10, dotyczy zmiany szczegółowych ustaleń dla terenu 07-UT i zaplanowanie na nim zabudowy mieszkaniowej i możliwość lokalizacji domków turystycznych.*

Uwaga została nieuwzględniona w zakresie dopuszczenia zabudowy mieszkaniowej.

**UZASADNIENIE:**

Dla obszaru przedmiotowych działek w rozdziale III.2.2.7 Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego pt. „Szczegółowe ustalenia parametrów zagospodarowania przestrzennego dla poszczególnych jednostek osadniczych jednostek osadniczych oraz terenów w Studium” przewiduje się przeznaczenie UT-1 – „tereny zabudowy usług turystycznych sportu i rekreacji małej intensywności”, oraz UT-1x – „tereny zabudowy usług turystycznych sportu i rekreacji małej intensywności warunkowane zgodnością z przepisami odrębnymi, w zakresie minimalnych odległości od elektrowni wiatrowych”. Ponadto, zgodnie z Tab. 28 „Relacje między oznaczeniami Studium i miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego” w rozdziale III.2.1. Studium, dokument ten nie dopuszcza uzupełniającego przeznaczenia MN dla ww. terenów. Funkcja mieszkaniowa jednorodzinna jest zatem sprzeczna z zapisami Studium. W ustaleniach planu dopuszczono natomiast „mieszkanie w budynku o funkcji usługowej dla właściciela prowadzącego na działce działalność usługową”.



do Uchwały Nr .....

**Rady Gminy Ustronie Morskie z dnia ..... 2022 roku w sprawie  
uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obrębu ewidencyjnego  
Ustronie Morskie – część B-3**

**Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury  
technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasad ich finansowania**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 503), art. 7 ust. 1 pkt 1, 2 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 559 z późn. zm.) oraz na podstawie ustawy z dnia 27 sierpnia 2009r. o finansach publicznych (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 305 z późn. zm.) Rada Gminy Ustronie Morskie rozstrzyga, co następuje:

**I. Zadania własne gminy**

1. Do zadań własnych gminy z zakresu infrastruktury technicznej, finansowanych z udziałem środków z budżetu gminy zalicza się:

- budowę dróg gminnych wraz z ich oświetleniem,
- budowę wodociągów i urządzeń wodociagowych,
- budowę kanalizacji sanitarnej z urządzeniami,
- budowę kanalizacji deszczowej z urządzeniami.

2. Przepisom o finansach publicznych podlegają inwestycje, które realizowane są z udziałem środków publicznych zdefiniowanych w art. 5 ustawy o finansach publicznych oraz środków pochodzących z funduszy strukturalnych UE.

3. Pozostałe zadania własne gminy z zakresu infrastruktury technicznej, określone w art. 7 ust. 1 ustawy o samorządzie gminnym, jak:

- zaopatrzenie w energię elektryczną,
- zaopatrzenie w energię ciepłą,
- zaopatrzenie w gaz,

podlegają dodatkowo regulacjom ustawy Prawo energetyczne. Zaopatrzenie w te media realizują przedsiębiorstwa energetyczne. Inwestycje z zakresu zaopatrzenia nie są finansowane z udziałem środków z budżetu gminy. Wskazane w ustawie Prawo energetyczne zadania własne gminy, finansowane z jej budżetu, obejmują wykonanie oświetlenia dróg, których gmina jest zarządcą - czyli dróg gminnych.

**II. Budowa dróg**

W granicach planu przewiduje się budowę drogi gminnej (005-KDD), należącej do zadań własnych gminy.

**III. Uzbrojenie terenu**

**Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu zaopatrzenia w wodę:**

- a) obowiązuje zaopatrzenie w wodę istniejącej i projektowanej zabudowy poprzez rozbudowę urządzeń i sieci wodociagowego; minimalna średnica sieci wodociagowej DN110,
- b) do czasu rozbudowy sieci wodociagowej dopuszcza się zaopatrzenie w wodę z indywidualnych ujęć,
- c) wodę dla celów p.poz. zapewnić z sieci wodociagowej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- d) w sytuacjach kryzysowych należy zapewnić dostęp do studni awaryjnych;

**Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu kanalizacji sanitarnej:**

- a) obowiązuje odprowadzanie ścieków komunalnych do oczyszczalni ścieków poprzez system kanalizacji sanitarnej; minimalna średnica sieci kanalizacji sanitarnej grawitacyjnej DN200, tłocznej DN90,

- b) jako rozwiązanie tymczasowe, do czasu realizacji sieci kanalizacji sanitarnej, dopuszcza się indywidualne systemy gromadzenia ścieków bytowo-gospodarczych. Po rozbudowie sieci kanalizacyjnej wszystkie obiekty należy obowiązkowo podłączyć do sieci, a indywidualne rozwiązania bezwzględnie zlikwidować,
- c) na terenach, na których nie ma możliwości technicznych podłączenia do sieci kanalizacji sanitarnej, dopuszcza się lokalizację przydomowych oczyszczalni ścieków. Zastosowanie przydomowych oczyszczalni ścieków winno być poprzedzone dokładnym rozpoznaniem warunków gruntowo-wodnych oraz ukształtowania terenu;

#### **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy kanalizacji deszczowej:**

- a) dachów obiektów kubaturowych – obowiązuje odprowadzenie wód do systemu kanalizacji deszczowej lub lokalne odprowadzenie na terenie działki do gruntu; zaleca się gromadzenie wód opadowych w celu późniejszego wykorzystania do nawodnienia trawników, zieleńców, do prac porządkowych lub celów p. poż.,
- b) z terenów parkingów, dróg utwardzonych, placów manewrowych obowiązuje odprowadzenie wód do odbiornika lub gruntu zgodnie z przepisami odrębnymi,
- c) zakazuje się powierzchniowego odprowadzania wód deszczowych poza granice nieruchomości,
- d) zaleca się zagospodarowanie terenu uwzględniające infiltrację wód opadowych poprzez wszelkiego rodzaju półprzepuszczalne powierzchnie chłonne, umożliwiające wsiąkanie oraz wykorzystanie zgromadzonych wód przez rośliny;
- e) ustala się zakaz stosowania rozwiązań odwodnieniowych obiektów w sąsiedztwie linii kolejowych związanych z odprowadzeniem wód opadowych na tereny kolejowe i korzystania z kolejowych urządzeń odwadniających;

#### **IV. Źródła finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej**

1. Źródła finansowania będą stanowić: środki pochodzące z budżetu gminy (środki własne), środki pomocowe, partycypacja inwestorów w kosztach budowy. Będzie to realizowane za pomocą montażu finansowych, ogólnie przyjętej metody konstruowania budżetu projektów.
2. Finansowanie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej dla terenu objętego planem miejscowym:
  - 1) Opracowanie planu finansowego zapewniającego realizację inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej dla terenu objętego planem, stanowiącego podstawę konstruowania budżetów rocznych.
  - 2) Wynegocjowanie i zawarcie z partnerami publicznymi i prywatnymi umów na współfinansowanie zapisanych w planie finansowym przedsięwzięć będących podstawą budowy montażu finansowych niezbędnych do realizacji inwestycji.
  - 3) Zapewnienie finansowania programów lokalnych, w takim stopniu, aby gmina posiadała udział własny niezbędny do ubiegania się o środki pomocowe.
  - 4) Wsparcie finansów gminy środkami zewnętrznymi (kredytami, pożyczkami, dotacjami, emisją obligacji), w celu zapewnienia środków na szczególnie kosztowne w realizacji projekty, np. w zakresie infrastruktury technicznej i drogownictwa.

#### **V. Zasady prowadzenia polityki finansowej**

1. Konstruowanie rocznych budżetów powinno odbywać się w kontekście wieloletniej polityki finansowej gminy, nastawionej na realizację inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej.
2. Źródła finansowe związane z korzyściami opracowanego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (opłaty planistyczne, opłaty adiacenckie itp.) powinny być przeznaczone na rozwój przestrzenny i infrastrukturalny. Opłaty z tytułu opłaty planistycznej oraz opłaty adiacenckie winny być ściągane w każdym przypadku.



Załącznik nr 4

do Uchwały Nr .....  
Rady Gminy Ustronie Morskie z dnia ..... 2022 roku w sprawie  
uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obrębu ewidencyjnego  
Ustronie Morskie – część B-3

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

## UZASADNIENIE

### **do projektu uchwały w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu części obrębu ewidencyjnego Ustronie Morskie część B-3.**

Podstawą prawną do sporządzenia niniejszego uzasadnienia jest art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 503).

Dla części obszaru objętego granicami niniejszego opracowania obowiązuje zmiana miejscowego ogólnego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Ustronie Morskie z przeznaczeniem terenu pod farmę elektrowni wiatrowych uchwalona Uchwałą Nr XI/55/2003 Rady Gminy w Ustroniu Morskim z dnia 8 września 2003 r. opublikowana w Dzienniku Urzędowym Województwa Zachodniopomorskiego poz. 1439.

Dnia 26 września 2008 roku Rada Gminy Ustronie Morskie podjęła uchwałę nr XXII/132/2008 w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obrębu ewidencyjnego Ustronie Morskie i części obrębów Wieniotowo i Gwizd, zmienioną uchwałami Rady Gminy Ustronie Morskie: Nr XL/289/2010 z dnia 30 sierpnia 2010 r. i Nr XLIII/305/2010 z dnia 22 października 2010 r. Podjęcie uchwały było podyktowane dalszą możliwością korzystania z przepisów dotychczasowych w sprawie realizacji zabudowy w strefie równej dziesięciokrotności wysokości elektrowni wiatrowych (wraz z wirnikiem), zgodnie z art. 15 ust. 8 ustawy z dnia 20 maja 2016 r. o inwestycjach w zakresie elektrowni wiatrowych (Dz. U. z 2021 r. poz. 724).

Wprowadzone zmiany są zgodne z polityką przestrzenną wyrażoną przez Radę Gminy Ustronie Morskie w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Ustronie Morskie, uchwalonym dnia 6 września 2018 roku uchwałą Rady Gminy Ustronie Morskie Nr XLV/370/2018.

#### **Projekt planu miejscowego zawiera ustalenia uwzględniające:**

1) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury oraz walory architektoniczne i krajobrazowe poprzez: ustalenia dla każdego z obszarów sformułowane w oddzielnych paragrafach uchwały (od §15 do §23), dla każdego z terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi określając zasady zagospodarowania oraz kształtowania zabudowy, biorąc pod uwagę dyspozycje Studium gminy.

Obszar opracowania planu położony jest w granicach administracyjnych Gminy Ustronie Morskie, w miejscowości Ustronie Morskie, w obrębie geodezyjnym Ustronie Morskie. Bezpośrednie sąsiedztwo planu miejscowego stanowią tereny zabudowane, tereny kolejowe, tereny rolnicze i leśne. Zgodnie z obowiązującym studium dla obszaru opracowania wyznaczono kierunki rozwoju zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zabudowy zagrodowej oraz usług turystyki i elektrowni słonecznej. Wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury zostały uwzględnione poprzez: wprowadzenie funkcji terenu zgodnej z obowiązującym studium, określenie parametrów projektowanej zabudowy będących w harmonii z zabudową sąsiadującą oraz funkcją terenu ze szczególnym uwzględnieniem wartości krajobrazowych miejsca.

Dla terenów, dla których dopuszcza się zabudowę (tereny oznaczone symbolami: MN, RM, R, UT, E) wymagania ładu przestrzennego określono m. in. poprzez linie zabudowy, wielkości powierzchni zabudowy, minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej,



intensywność zabudowy, wysokość zabudowy, zapisy dotyczące geometrii i pokrycia dachów oraz kolorystyki elewacji. Wzięto pod uwagę położenie poszczególnych fragmentów obszaru opracowania w strefie ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych VII i VIII. Ponadto na terenach przeznaczonych pod zabudowę określono m.in. nakaz zastosowania ujednolicenia kolorystyki pokrycia dachów.

2) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych poprzez:

- wprowadzenie zapisów ograniczających szkodliwe oddziaływanie na środowisko wodno-gruntowe,
- ochronę istniejących urządzeń melioracyjnych;

3) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: poprzez ustalenie zasad strefy ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych oraz objęcie indywidualnymi ustaleniami dwóch zabytkowych budynków, które nie zostały objęte ochroną w gminnej ewidencji zabytków;

4) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami poprzez:

- wymogi dotyczące zaopatrzenia wodnego do celów przeciwpożarowych zgodne z przepisami odrębnymi,
- wprowadzenie ustaleń dotyczących parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową,
- nakaz prowadzenia gospodarki odpadami, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi oraz zalecenie stosowania paliw niskoemisyjnych lub nieemisyjnych;

5) walory ekonomiczne przestrzeni: walorami ekonomicznymi przestrzeni obszaru opracowania planu są: położenie i istniejąca sieć infrastruktury technicznej. Za projektowanym przeznaczeniem przemawiają powyższe czynniki. Położenie – w granicach administracyjnych gminy Ustronie Morskie z dostępem komunikacyjnym do dróg publicznych. Istniejąca sieć infrastruktury technicznej – w sąsiedztwie oraz występująca bezpośrednio w granicach planu w ilości niezbędnej do obsługi terenu. Zgodnie z kierunkami wyznaczonymi w studium oraz uwarunkowaniami terenu w obszarze objętym planem umożliwiono rozwój zabudowy;

6) prawo własności: przy sporządzaniu projektu planu wzięto pod uwagę prawo własności oraz zapewniono udział społeczeństwa;

7) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa: projekt planu podlega uzgodnieniom z odpowiednimi kompetencyjnie organami zgodnie z art. 17 pkt 6 lit. b ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;

8) potrzeby interesu publicznego: poprzez zapewnienie warunków do racjonalnego wykorzystania przestrzeni;

9) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych: poprzez ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej;

10) konieczność zapewnienia udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej, poprzez możliwość złożenia wniosków, bądź uwag drogą e-mailową, informując o tym w odpowiednich ogłoszeniach i obwieszczeniach. Projekt przedmiotowego planu

miejscowego był wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 13.05.2022 r. do 03.06.2022 r. w siedzibie Urzędu Gminy Ustronie Morskie. Ponadto w dniu 25.05.2022 r. odbyła się publiczna dyskusja na temat rozwiązań przyjętych w projekcie przedmiotowego planu, tym samym zachowano jawność i przejrzystość procedur planistycznych. Do projektu planu miejscowego po wyłożeniu do publicznego wglądu w ustawowym terminie do dnia 17.06.2022 r. wpłynęło sześć uwag. Dwie uwagi zostały uwzględnione, jedna została nieuwzględniona, a trzech częściowo nie uwzględniono. Uwzględnienie uwag podyktowane było sytuacją zastaną związaną z wydanymi decyzjami o warunkach zabudowy. Sposób uwzględnienia uwag w całości spełnił oczekiwania osób, które je składały, ich uwzględnienie nie wpłynie na ograniczenie interesów osób trzecich oraz nie wpływa na zakres uzgodnień i opinii organów właściwych do spraw uzgadniania i opiniowania projektu planu. W związku z tym uwzględnienie uwag nie spowodowało konieczności ponowienia procedury w zakresie uzgodnień ani w zakresie wyłożenia do publicznego wglądu;

11) zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych: procedura planistyczna była realizowana zgodnie z art. 17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;

12) potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności: plan zawiera ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej, w tym systemów zaopatrzenia w wodę. Ustalenia te przełożą się na zapewnienie odpowiedniej ilości i jakości wody dla celów zaopatrzenia ludności. Tereny te są położone w zasięgu wodociągu, ich zabudowa w większości nie wymaga realizacji nowych sieci, a jedynie przyłączy.

Ustalając przeznaczenie terenów i określając sposób zagospodarowania i korzystania z terenów, Wójt brał pod uwagę interes publiczny i interesy prywatne, w tym złożone wnioski do planu. Przeznaczenie terenów ustalone w planie nie narusza polityki przestrzennej ustalonej w studium, uwzględnia wnioski intencyjne złożone przez osoby fizyczne oraz wnioski złożone przez organy. Ponadto przeznaczenie ustalone w planie pozwala na racjonalne korzystanie z terenu nie powodując znaczącego negatywnego wpływu na otoczenie ani na środowisko.

Przyjęte w planie rozwiązania i ograniczenia wynikają również z ustawy, która weszła w życie w trakcie prac planistycznych nad przedmiotowym planem. Ustawa z dnia 20 maja 2016 r. o inwestycjach w zakresie elektrowni wiatrowych (Dz. U. 2016 poz. 961), ograniczyła możliwość realizacji nowych budynków o funkcji mieszkalnej lub mieszanej, w skład którego wchodzi funkcja mieszkalna, z uwagi na sąsiedztwo wież elektrowni wiatrowych, w obszarze oddziaływania których znajduje się przeważająca część obszaru planu. Ponadto zdecydowana większość gruntów w granicach planu, zgodnie z klasyfikacją gruntów, stanowi grunty klas III. Z tego powodu dopuszczono na tych terenach zabudowę zagrodową w ramach siedliska rolnego, które zdefiniowane są w ustawie z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 1326 z późn. zm.) jako grunty rolne.

Projekt planu uwzględnia wymagania ładu przestrzennego, efektywne gospodarowanie przestrzenią oraz walory ekonomiczne przestrzeni w następujący sposób:

- obszary objęte planem są albo zainwestowane, albo położone w sąsiedztwie istniejącej zabudowy, co pozwala tworzyć zwartą strukturę przestrzenną;
- wprowadzone nowe funkcje nie spowodują znaczących negatywnych skutków dla obszarów sąsiadujących;
- w planie wykorzystuje się istniejące powiązania drogowe oraz istniejącą infrastrukturę techniczną;



Projekt planu miejscowego jest zgodny z wynikami analizy, o której mowa w art.32 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 503), przyjętej 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”.

Na podstawie sporządzonej prognozy finansowej uchwalenia planu miejscowego można wnioskować, iż realizacja ustaleń planu:

- 1) wpłynie na konieczność poniesienia kosztów związanych z rozbudową sieci infrastruktury technicznej;
- 2) nie spowoduje konieczności poniesienia kosztów związanych z wykupem gruntów na cele publiczne;
- 3) może wiązać się ze zwiększeniem dochodów budżetu gminy z tytułu opłat planistycznych i adiacenckich,
- 4) może wiązać się ze wzrostem dochodów gminy z podatku od nieruchomości.

Wpływ ustaleń planu na finanse publiczne, w tym budżet gminy jest bardzo pozytywny, gdyż uchwalenie planu przyczynia się do rozwoju ekonomicznego, wzbudzania aktywności gospodarczej mieszkańców. Koszt sporządzenia przedmiotowego planu jest znikomy dla budżetu gminy w porównaniu do korzyści jakie za sobą niesie możliwość rozwoju gospodarczego.

Podsumowując, plan sporządzony został zgodnie z obowiązującą procedurą wynikającą z ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, spełnia obowiązujące w tym zakresie warunki i może być zatwierdzony.