

**Uchwała Nr .../.../.....**  
**Rady Gminy Ustronie Morskie**  
**z dnia .....**

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki nr 305 położonej w obrębie ewidencyjnym Ustronie Morskie, w gminie Ustronie Morskie**

Działając na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 40; zm.: Dz. U. z 2023 r. poz. 572 i poz. 1463 i poz. 1688) i art. 20 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 977; zm.: Dz. U. z 2023 r. poz. 1506, poz. 1597, poz. 1688, poz. 1890, poz. 2029, poz. 2739), w związku z art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. poz. 1688), Rada Gminy Ustronie Morskie uchwała, co następuje:

**§ 1.**

1. Zgodnie z uchwałą nr LIX/451/2022 Rady Gminy Ustronie Morskie, z dnia 29 grudnia 2022 r., w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki nr 305 położonej w obrębie ewidencyjnym Ustronie Morskie, w gminie Ustronie Morskie, po stwierdzeniu braku naruszenia ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Ustronie Morskie”, uchwalonego uchwałą nr XLV/370/2018 z dnia 06 września 2018 r., uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla działki nr 305 położonej w obrębie ewidencyjnym Ustronie Morskie, w gminie Ustronie Morskie.
2. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla działki nr 305 położonej w obrębie ewidencyjnym Ustronie Morskie, w gminie Ustronie Morskie, zwany dalej „planem”, obejmuje obszar o powierzchni ok. 0,12 ha, którego granice określono na załączniku nr 1 do uchwały.

**§ 2.**

Integralnymi częściami uchwały są:

- 1) rysunek planu w skali 1:1000 wraz z wyrysem ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, stanowiący załącznik nr 1;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu miejscowego, stanowiące załącznik nr 2;
- 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;
- 4) dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, stanowiące załącznik nr 4.

**§ 3.**

W granicach obszaru objętego planem nie występują uwarunkowania wymagające ustaleń w zakresie:

- 1) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 2) granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów

priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;

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

#### § 4.

Ileokroć w dalszych przepisach uchwały jest mowa o:

- 1) **dachu symetrycznym** – należy przez to rozumieć dach, którego połacie są nachylone pod tym samym kątem względem płaszczyzny pionowej zawierającej kalenicę tego dachu;
- 2) **głównych połaciach dachu**- należy przez to rozumieć dominującą część pokrycia dachu na nie mniej niż 70% powierzchni zabudowy budynku;
- 3) **obowiązującej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię, przy której lokalizować należy minimum 70% długości ściany frontowej budynku. Linia ta nie dotyczy podziemnych części budynku, termomodernizacji budynku oraz budynków lokalizowanych w głębi działki, tj. za budynkiem zlokalizowanym od frontu działki. Dopuszcza się wysunięcie poza wyznaczoną linię zabudowy elementów drugorzędnych, takich jak:
  - a) balkony, werandy, wykusze, niezabudowane schody zewnętrzne, zadaszenia nad wejściami, rampy, pochylnie – do 1,5m poza wyznaczoną linię zabudowy,
  - b) gzymsy, okapy – do 0,6 m poza wyznaczoną linię zabudowy;
- 4) **powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć teren biologicznie czynny, którego definicja zawarta jest w przepisach dotyczących warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie;
- 5) **powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć powierzchnię wyznaczoną przez rzut pionowy zewnętrznych krawędzi wszystkich budynków i wiat zlokalizowanych w granicach działki budowlanej na powierzchni tej działki. Do powierzchni zabudowy nie wlicza się: elementów budynków ani ich części niewystających ponad powierzchnię terenu oraz elementów drugorzędnych takich jak: schody zewnętrzne, rampy i pochylnie zewnętrzne, daszki, markizy, okapy dachowe i oświetlenie zewnętrzne. Powierzchnia zabudowy w ustaleniach szczegółowych określona jest w stosunku do powierzchni działki budowlanej;
- 6) **urządzeniu fotowoltaicznym** – należy przez to rozumieć urządzenie składające się z połączonych ze sobą ogniw fotowoltaicznych, służące do wytwarzania energii elektrycznej poprzez konwersję promieniowania słonecznego.

#### § 5.

Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu, stanowią obowiązujące ustalenia planu:

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) symbol literowy oznaczający przeznaczenie terenu;
- 4) obowiązująca linia zabudowy;
- 5) strefa B ochrony konserwatorskiej układu przestrzennego miejscowości;
- 6) budynek o wysokich walorach historyczno-kulturowych.

## § 6.

Obszar objęty planem obejmuje jeden teren, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, oznaczony symbolem literowym **MNW-UT**.

## § 7.

1. Teren oznaczony symbolem literowym **MNW-UT** pod względem ochrony akustycznej zalicza się do terenów mieszkaniowo-usługowych, zgodnie z przepisami wykonawczymi regulującymi dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku.
2. W granicach obszaru objętego planem, w ramach zasad ochrony środowiska i przyrody oraz ochrony i kształtowania krajobrazu, ustala się zakaz:
  - 1) lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, określonych w przepisach wykonawczych wskazujących rodzaje przedsięwzięć znacząco oddziałujących na środowisko;
  - 2) użytkowania i zagospodarowania terenu, które:
    - a) może stanowić źródło przekraczających normy zanieczyszczeń dla środowiska wodno-gruntowego,
    - b) wpływa na ponadnormatywne pogorszenie stanu czystości powietrza na obszarze objętym planem lub na terenach przyległych,
    - c) generuje uciążliwości dla środowiska, powodowane przez hałas, wibracje, zakłócenia elektroenergetyczne i promieniowanie, przekraczające standardy jakości środowiska, odpowiednie dla przeznaczenia poszczególnych terenów zlokalizowanych w granicach obszaru objętego planem lub na terenach przyległych.

## § 8.

Obszar objęty planem zlokalizowany jest w całości w granicach strefy B ochrony konserwatorskiej układu przestrzennego miejscowości, dla której ustala się:

- 1) nakaz kształtowania nowej zabudowy na zasadzie nawiązania do historycznej tradycji budowlanej miejscowości i regionu w zakresie: usytuowania, gabarytów, proporcji budynków, detalu architektonicznego, tradycyjnych materiałów budowlanych (kamień, cegła, drewno, tynk, matowa dachówka ceramiczna w odcieniach koloru naturalnej dachówki ceramicznej i brązu) i kolorystyki elewacji (tynk w odcieniach koloru białego, beżowego, écru);
- 2) zakaz montowania urządzeń technicznych, w tym w szczególności przewodów wentylacyjnych, spalinowych, kabli oraz rur, na elewacjach frontowych budynków i eksponowanych elewacjach bocznych budynków;
- 3) dopuszczenie montażu urządzeń fotowoltaicznych wyłącznie na górnej połaci dachu mansardowego lub na połaci dachu nieeksponowanej z drogi publicznej;
- 4) nakaz stosowania przepisów odrębnych dotyczących ochrony zabytków i opieki nad zabytkami podczas realizacji wszelkich działań inwestycyjnych w obrębie strefy.

## § 9.

1. W granicach obszaru objętego planem, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowany jest budynek o wysokich walorach historyczno-kulturowych, tj. budynek dawnego komisariatu policji, dla którego dopuszcza się remont, zmianę sposobu użytkowania, przebudowę, rozbudowę i nadbudowę zgodnie z zasadami określonymi w § 8 oraz § 10.

2. Dopuszcza się rozbiórkę budynku o wysokich walorach historyczno-kulturowych, wyłącznie w przypadku złego stanu technicznego budynku potwierdzonego ekspertyzą techniczną. Przed uzyskaniem zgody na rozbiórkę, właściciel zobowiązany jest wykonać inwentaryzację pomiarową i fotograficzną budynku przeznaczonego do rozbiórki i przekazać ją gminie oraz organowi ds. ochrony zabytków.

#### **§ 10.**

W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania, dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **MNW-UT** (o powierzchni ok. 0,12ha), ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług turystyki. Nie ustala się proporcji pomiędzy ww. przeznaczeniami terenu. Dopuszcza się samodzielne wystąpienie jednego z ww. przeznaczeń terenu;
- 2) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, z zastrzeżeniem § 8 i § 9:
  - a) linie zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) maksymalna powierzchnia zabudowy (dla działki budowlanej): 60%;
  - c) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy (dla działki budowlanej): 2,4, w tym dla kondygnacji nadziemnych 1,8;
  - d) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy (dla działki budowlanej): 0,1,
  - e) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: 500m<sup>2</sup>;
  - f) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej (dla działki budowlanej): 15%,
  - g) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych:
    - dla budynków mieszkalnych: 3, w tym poddasze,
    - dla budynków gospodarczych i garażowych: 1,
  - h) dopuszcza się 1 kondygnację podziemną;
  - i) maksymalna wysokość zabudowy:
    - dla budynków mieszkalnych: 12m,
    - dla budynków gospodarczych, garażowych i wiat: 6m,
    - dla pozostałych obiektów budowlanych: 9m,
  - j) geometria głównych połaci, pokrycie i kolorystyka dachu:
    - dach symetryczny dwuspadowy lub wielospadowy o kącie nachylenia 30-45 stopni,
    - dopuszcza się dach mansardowy o kącie nachylenia górnej części 30-45 stopni, a dolnej 45-60 stopni,
    - dopuszcza się dachy naczółkowe, lukarny oraz okna połaciowe,
    - pokrycie i kolorystyka dachów: matowa dachówka ceramiczna, cementowa; w odcieniach: brązu, naturalnej dachówki ceramicznej,
  - k) materiał i kolorystyka elewacji: tynk w odcieniach białego, beżowego, écru. Dopuszcza się cegłę, drewno, kamień, szkło, kamień w podmurówce; w kolorystyce wynikającej z naturalnych barw tych materiałów.

#### **§ 11.**

1. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu określone w § 10, z zastrzeżeniem ust. 2, obowiązują dla:

- 1) budowy nowych budynków i innych obiektów budowlanych;
  - 2) przebudowy, rozbudowy, nadbudowy i zmiany sposobu użytkowania budynków i innych obiektów budowlanych.
2. Dla działek budowlanych wydzielanych wyłącznie dla obiektów i urządzeń infrastruktury, dojeżdż i dojazdów do działek budowlanych, ścieżek pieszych i rowerowych, nie obowiązują ustalenia dotyczące minimalnej powierzchni nowo wydzielonej działki budowlanej oraz powierzchni biologicznie czynnej, określone w § 10.

#### **§ 12.**

Obszar objęty planem zlokalizowany jest w całości w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Koszaliński Pas Nadmorski, dla którego obowiązują zakazy i nakazy wprowadzone przepisami odrębnymi.

#### **§ 13.**

Obszar objęty planem zlokalizowany jest w całości w granicach pasa ochronnego brzegu morskiego, dla którego obowiązują przepisy odrębne z zakresu obszarów morskich Rzeczypospolitej Polskiej i administracji morskiej.

#### **§ 14.**

1. Nie wyznacza się obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości.
2. W zakresie warunków scalania i podziału działek ustala się:
  - 1) minimalną powierzchnię dla nowo wydzielonych działek: 500m<sup>2</sup>;
  - 2) minimalną szerokość frontu dla nowo wydzielanych działek: 16m;
  - 3) kąt położenia granic działek, w stosunku do pasa drogowego: przynajmniej jedna z bocznych granic działki musi być zlokalizowana pod kątem 90 stopni w stosunku do pasa drogowego, z dopuszczalną tolerancją do 10 stopni.
3. Ustalenia ust. 2 nie dotyczą działek wydzielanych dla urządzeń infrastruktury technicznej oraz dojeżdż i dojazdów.

#### **§ 15.**

1. Obsługę komunikacyjną ustala się z drogi publicznej gminnej (ul. Bolesława Chrobrego), zlokalizowanej w bezpośrednim sąsiedztwie obszaru objętego planem.
2. Powiązanie komunikacyjne obszaru objętego planem z istniejącym, zewnętrznym układem komunikacyjnym, zapewnia droga, o której mowa w ust. 1.
3. W zakresie zapewnienia miejsc do parkowania ustala się:
  - 1) minimalną liczbę miejsc do parkowania w liczbie:
    - a) dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych: 2 miejsca na 1 lokal mieszkalny,
    - b) dla lokali usługowych, z zastrzeżeniem lit. c i d: 2 miejsca na każde rozpoczęte 50m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu usługowego,
    - c) dla lokali gastronomicznych: 3 miejsca na każde rozpoczęte 10 miejsc konsumenckich,
    - d) dla usług hotelarskich i budynków turystycznych: 1 miejsce na 1 pokój gościnny lub 2 miejsca noclegowe,
  - 2) dla każdego obiektu wymagana jest sumaryczna liczba miejsc wynikająca z pkt 1;
  - 3) zapewnienie minimalnej liczby miejsc do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w odniesieniu do ogólnej liczby miejsc ustalonych zgodnie z pkt. 1:

- a) 1 miejsce, jeżeli ogólna liczba miejsc wynosi 6 – 15,
- b) 2 miejsca, jeżeli ogólna liczba miejsc wynosi więcej niż 15;
- 4) miejsca do parkowania należy przewidzieć w obrębie budynku lub na zewnątrz budynku w granicach działki budowlanej;
- 5) wymagany wskaźnik miejsc do parkowania obowiązuje także dla przebudowy, rozbudowy, nadbudowy, a także zmiany sposobu użytkowania budynków lub ich części.

## **§ 16.**

1. W granicach obszaru objętego planem dopuszcza się budowę, przebudowę, rozbudowę i modernizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.
2. W zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się nakaz:
  - 1) zaopatrzenia w wodę z sieci wodociągowej;
  - 2) zapewnienia wody dla celów p.poż. w ilości zgodnej z obowiązującymi przepisami prawa z sieci wodociągowej, uzbrojonej w hydranty lub z innych źródeł zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę oraz dróg pożarowych.
3. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się nakaz:
  - 1) zasilania energetycznego terenu objętego planem z sieci elektroenergetycznych. Dopuszcza się zaopatrzenie w energię ze źródeł odnawialnych;
  - 2) stosowania wyłącznie sieci kablowych przy budowie nowych oraz przebudowie i rozbudowie istniejących sieci elektroenergetycznych.
4. W zakresie zaopatrzenia w energię cieplną ustala się nakaz zasilania w ciepło z systemów grzewczych na paliwa charakteryzujące się zerowymi lub niskimi wskaźnikami emisji. Dopuszcza się zaopatrzenie w ciepło ze źródeł odnawialnych.
5. W zakresie zaopatrzenia w gaz ustala się nakaz zaopatrzenia w gaz z sieci gazowej.
6. W zakresie odprowadzenia ścieków bytowych ustala się nakaz odprowadzenia ścieków bytowych do sieci kanalizacji sanitarnej.
7. W zakresie odprowadzenia wód opadowych i roztopowych ustala się nakaz:
  - 1) odprowadzenia wód opadowych i roztopowych zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa wodnego i warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie;
  - 2) zagospodarowania wód opadowych i roztopowych z dachów obiektów budowlanych w granicach działki. Dopuszcza się odprowadzanie wód do kanalizacji deszczowej po uzyskaniu warunków od zarządcy sieci. Dopuszcza się gromadzenie wód opadowych w celu późniejszego wykorzystania;
  - 3) stosowania rozwiązań technicznych, technologicznych i organizacyjnych gwarantujących zabezpieczenie przed zanieczyszczeniem warstwy wodonosnej;
  - 4) zabezpieczenia odpływu wód opadowych w sposób chroniący teren przed erozją wodną oraz zaleganiem wód opadowych;
8. W zakresie gospodarowania odpadami stałymi obowiązują przepisy odrębne z zakresu prawa o odpadach.

## **§ 17.**

Stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 w ustawie z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustala

się w wysokości 30%.

**§ 18.**


Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Ustronie Morskie.

**§ 19.**

Niniejsza uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia jej w Dzienniku Urzędowym Województwa Zachodniopomorskiego.

Przewodniczący Rady Gminy Ustronie Morskie

.....

  
JAN KAZIMIERZ ADAMCZYK  
Radca Prawny  
KO-821

  
WÓJT GMINY  
mgr Bernadeta Borkowska

## UZASADNIENIE

### **do Uchwały Nr ...../...../..... Rady Gminy Ustronie Morskie, z dnia ..... w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki nr 305 położonej w obrębie ewidencyjnym Ustronie Morskie, w gminie Ustronie Morskie**

Podstawą prawną do sporządzenia niniejszego uzasadnienia jest art. 15 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 977 z późn. zm.), zwanej dalej „upizp”.

Zgodnie z obowiązującym aktualnie Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Ustronie Morskie (uchwała nr XLV/370/2018 z dnia 6 września 2018 r.), teren objęty planem znajduje się w granicach terenów zabudowy mieszkaniowej i usługowej, w tym usług turystycznych, sportu i rekreacji dużej intensywności.

Na obszarze objętym planem obowiązują ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, uchwalonego uchwałą nr XXXIV/265/2017 Rady Gminy Ustronie Morskie z dnia 28 czerwca 2017 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego "Ustronie Centrum". W wyżej wskazanym obowiązującym planie miejscowym, dla działki nr 305 określono funkcję terenu zabudowy usług turystycznych z możliwością lokalizacji zabudowy mieszkaniowej i usługowej. Tereny sąsiadujące od strony zachodniej z obszarem planu zostały przeznaczone w obowiązującym planie pod teren zabudowy usług turystycznych, a od strony wschodniej pod teren zabudowy usługowej, w tym usług turystycznych oraz zabudowy mieszkaniowej.

Obecnie obowiązujący plan miejscowy, w granicach obszaru objętego niniejszym planem, ustala ochronę konserwatorską istniejącego budynku - dawnego komisariatu policji, wówczas ujętego w Gminnej Ewidencji Zabytków Gminy Ustronie Morskie. Przedmiotowy budynek został wykreślony z Gminnej Ewidencji Zabytków Gminy Ustronie Morskie zarządzeniem nr 66/2019 Wójta Gminy Ustronie Morskie z dnia 29.05.2019 r. w sprawie wykreślenia obiektu i wyłączenia karty adresowej z Gminnej Ewidencji Zabytków. Wykreślenie obiektu z Gminnej Ewidencji Zabytków uzyskało akceptację Zachodniopomorskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Szczecinie pismem nr ZN.K.5133.3.2019.AF z dnia 17 maja 2019 roku. Właściciele terenu objętego planem (działka nr 305), zgodnie z wnioskiem z dnia 25.10.2022r. o sporządzenie lub zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, wnioskowali o dostosowanie zapisu planu miejscowego w sposób umożliwiający realizację rozbudowy, nadbudowy budynku do trzech kondygnacji, z możliwością realizacji dachu płaskiego.

W związku z powyższym, celem sporządzenia przedmiotowego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest dostosowanie ustaleń obowiązującego planu do stanu faktycznego (wykreślenie budynku z Gminnej Ewidencji Zabytków), przy uwzględnieniu wniosku właścicieli nieruchomości.

Procedura sporządzenia *miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki nr 305 położonej w obrębie ewidencyjnym Ustronie Morskie, w gminie Ustronie Morskie* jest prowadzona na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 40 z późn. zm.) i art. 20 *upizp* oraz w związku z uchwałą nr *LIX/451/2022 Rady Gminy Ustronie Morskie, z dnia 29 grudnia 2022r., w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania*



*przestrzennego dla działki nr 305 położonej w obrębie ewidencyjnym Ustronie Morskie, w gminie Ustronie Morskie.*

Projekt planu został uzgodniony i pozytywnie zaopiniowany, zgodnie z art. 17 pkt 6 *upizp*.

Projekt planu był wyłożony do publicznego wglądu, w dniach od 8 marca 2024 r. do 29 marca 2024 r., w trakcie którego została przeprowadzona dyskusja publiczna, w dniu 26 marca 2024r., o godz. 14:00. Uwagi do projektu planu można było składać do dnia 15 kwietnia 2024 r. Do projektu nie wpłynęła żadna uwaga. Plan został sporządzony na podstawie cyfrowej mapy zasadniczej, pobranej z zasobu Starostwa Powiatowego, w układzie współrzędnych ETRF2000-PL/CS2000/15.

Zakres sporządzanego miejscowego planu odpowiada problematyce wyszczególnionej w art. 15 ust. 2 i 3 *upizp*. Treść merytoryczna uwzględnia wymogi obowiązujących przepisów, zamierzenia inwestycyjne względem terenu objętego planem, ale również wnioski składane w toku prowadzonej procedury planistycznej.

Ustalenia miejscowego planu uwzględniają wymogi wynikające z art. 1 ust. 2 pkt 1-5 *upizp* poprzez ustalenie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego (wyrażone ustaleniami planu), zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasad kształtowania krajobrazu.

Wójt Gminy zwrócił się z prośbą do Regionalnej Dyrekcji Ochrony Środowiska oraz Państwowego Powiatowego Inspektoratu Sanitarnego o uzgodnienie odstąpienia od przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko projektu miejscowego planu na podstawie art. 48 ust. 1 ustawy z dnia 3 października 2008 roku o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 1094 z późn. zm.). Pismem RDOŚ nr WOPN.410.42.2023.KM z dnia 16 marca 2023 r. oraz pismem PPIS nr GNP.6721.1.2023.GNPIV z dnia 24.02.2023 r. instytucje wyraziły zgodę na odstąpienie od przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko.

Zgodnie z art. 1 ust. 2 pkt 6 *upizp* plan uwzględnia walory ekonomiczne przestrzeni i zróżnicowanie wartości nieruchomości, czego odzwierciedleniem jest ustalenie w planie stawki procentowej od wzrostu wartości nieruchomości.

Przy ustalaniu funkcji terenu, a także parametrów zabudowy brano pod uwagę prawo własności zgodnie z art. 1 ust. 2 pkt 7 *upizp*. Ponadto, przy pracy projektowej uwzględniano wnioski, które wpłynęły w trakcie procedury.

W celu weryfikacji wpływu ustaleń planu na potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa (art. 1 ust. 2 pkt 8 *upizp*), plan został przesłany do uzgodnienia z właściwymi organami wojskowymi, ochrony granic oraz bezpieczeństwa Państwa, zgodnie z art. 17 pkt. 6 lit. b.

Zgodnie z art. 1 ust. 2 pkt 9 *upizp* w planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym należy uwzględnić potrzeby interesu publicznego. Ustalenia planu nie będą miały negatywnego wpływu na interes publiczny.

W § 16 planu zawarte są ustalenia dotyczące modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej. Zapisy planu regulują kwestię zabezpieczenia obszaru w wodę, energię elektryczną, energię cieplną, gaz, łącza telefoniczne. Ustalenia § 16 dotyczą również kwestii odprowadzenia ścieków sanitarnych, technologicznych oraz wód opadowych i roztopowych. Wypełniają one wymogi zawarte w art. 1 ust. 2 pkt 10 i 13 *upizp*.

Zgodnie z art. 1 ust. 2 pkt 11 i 12 *upizp* procedura sporządzenia planu jest przeprowadzana w sposób jawny i przejrzysty z wykorzystaniem środków komunikacji elektronicznej. Udział społeczeństwa jest zapewniany w zakresie wynikającym z obowiązujących przepisów prawa, w tym przepisów dotyczących dostępności dla osób ze szczególnymi potrzebami.

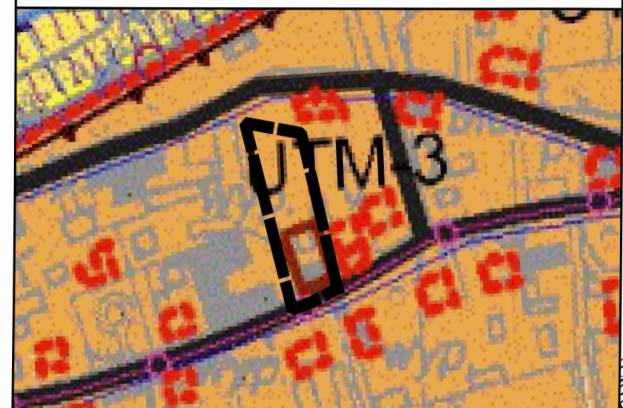
Przy ustalaniu przeznaczenia terenu i zasad jego zagospodarowania wzięto pod uwagę dotychczasowe jego przeznaczenie, uwarunkowania funkcjonalno-przestrzenne, interes publiczny i prywatny, a także wnioski zebrane w toku prowadzonej procedury planistycznej.

Podjęcie uchwały w sprawie przystąpienia do sporządzenia przedmiotowego planu jest wyrazem efektywnego gospodarowania przestrzenią, zmierzającego do lepszego wykorzystania terenów poprzez wprowadzanie spójnego układu funkcjonalno-przestrzennego. Ustalenia planu uwzględniają potrzeby transportowe.

Przedmiotowa uchwała jest zgodna z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 *upizp*.

**Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla działki nr 305 położonej w obrębie ewidencyjnym Ustronie Morskie, w gminie Ustronie Morskie**

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY USTRONIE MORSKIE  
(uchwalonego Uchwałą nr XLV/370/2018 z dnia 06 września 2018 r.)

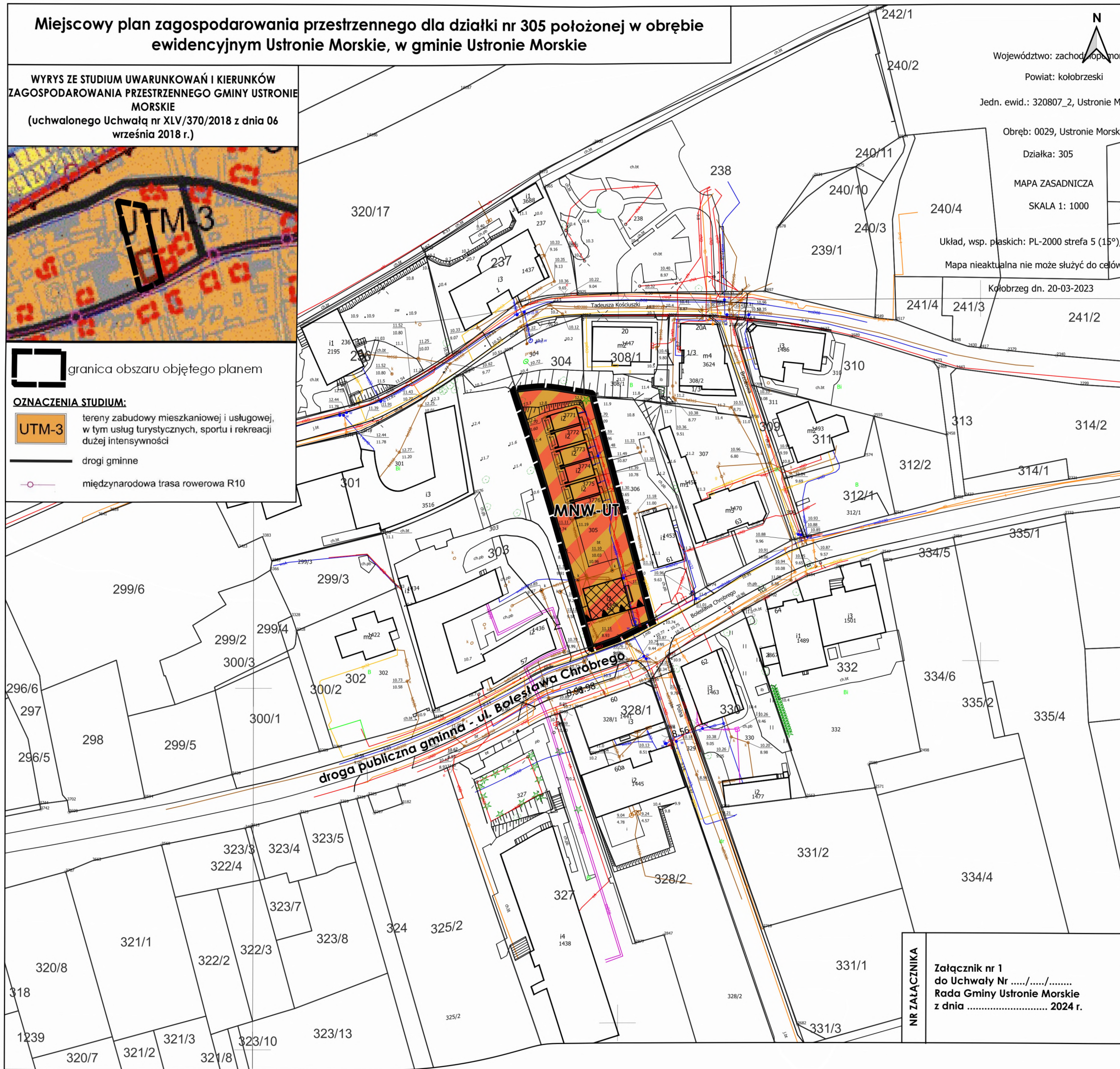


**OZNACZENIA STUDYUM:**

**UTM-3** tereny zabudowy mieszkaniowej i usługowej, w tym usług turystycznych, sportu i rekreacji dużej intensywności

drogi gminne

międzynarodowa trasa rowerowa R10



Województwo: zachodniopomorskie  
Powiat: kołobrzeski  
Jedn. ewid.: 320807\_2, Ustronie Morskie  
Obręb: 0029, Ustronie Morskie  
Działka: 305  
MAPA ZASADNICZA  
SKALA 1: 1000  
Układ, wsp. płaskich: PL-2000 strefa 5 (15°),  
Mapa nieaktualna nie może służyć do celów

**I. OZNACZENIA BĘDĄCE USTALENIAMI OBOWIĄZUJĄCYMI PLANU:**

1. Oznaczenia ogólne

- granica obszaru objętego planem
- linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- MNW-UT symbol literowy - przeznaczenie terenu

2. Oznaczenia określające warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu

- obowiązująca linia zabudowy

3. Oznaczenia określające zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków

- strefa B ochrony konserwatorskiej układu przestrzennego miejscowości - CAŁY OBSZAR OBJĘTY PLANEM
- budynek o wysokich walorach historyczno-kulturowych

4. Przeznaczenie terenu

- teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług turystyki


**II. OZNACZENIA INFORMACYJNE, NIEBĄDĄCE USTALENIAMI OBOWIĄZUJĄCYMI PLANU:**

PONIŻSZE UWARUNKOWANIA WYSTĘPUJĄ NA CAŁYM OBSZARZE OBJĘTYM PLANEM

- Obszar Chronionego Krajobrazu Koszaliński Pas Nadmorski
- pas ochrony brzegu morskiego


---

**ZAMAWIAJĄCY**

 **Gmina Ustronie Morskie**  
Rolna 2, 78-111 Ustronie Morskie

---

**WYKONAWCA**

 **URBAN consulting**

mgr Filip Sokółowski - główny projektant, uprawniony projektant w planowaniu przestrzennym /Dz.U. z 2023 r. poz. 977 z późn. zm. art. 5 pkt 3/  
mgr Anna Łączkowska-Sokołowska - planowanie przestrzenne, uprawniony projektant w planowaniu przestrzennym /Dz.U. z 2023 r. poz. 977 z późn. zm. art. 5 pkt 3/  
mgr Marek Żuchowski - planowanie przestrzenne  
mgr Maja Marynowicz - prognoza skutków finansowych

---

**SKALA MAPA**

Projekt został sporządzony na podstawie cyfrowej mapy zasadniczej w skali 1:1000, pobranej z zasobu Starostwa Powiatowego, w układzie współrzędnych: ETRF2000-PL / CS2000/15

**1:1 000** 

**NR ZAŁĄCZNIKA**

Załącznik nr 1  
do Uchwały Nr ...../...../.....  
Rada Gminy Ustronie Morskie  
z dnia ..... 2024 r.

**Załącznik nr 2**

**do Uchwały nr .....**

**Rady Gminy Ustronie Morskie**

**z dnia ..... r.**

**Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do wyłożonego  
do publicznego wglądu projektu planu miejscowego**

W ramach wyłożenia do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki nr 305 położonej w obrębie ewidencyjnym Ustronie Morskie, w gminie Ustronie Morskie wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, które miało miejsce w terminie od 08 marca 2024 r. do 29 marca 2024 r., w ustalonym terminie tj. do dnia 15 kwietnia 2024 r., do projektu planu nie wpłynęła żadna uwaga.

**Załącznik nr 3**

**do Uchwały nr .....**

**Rady Gminy Ustronie Morskie**

**z dnia ..... 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**

W granicach obszaru objętego planem, obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego uchwalony uchwałą nr XXXIV/265/2017 Rady Gminy Ustronie Morskie z dnia 28 czerwca 2017 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego "Ustronie Centrum". W wyżej wskazanym obowiązującym planie miejscowym, dla działki nr 305 określono funkcję terenu zabudowy usług turystycznych z możliwością lokalizacji zabudowy mieszkaniowej i usługowej. Tereny sąsiadujące od strony zachodniej z obszarem planu zostały przeznaczone w obowiązującym planie pod teren zabudowy usług turystycznych, a od strony wschodniej pod teren zabudowy usługowej, w tym usług turystycznych oraz zabudowy mieszkaniowej.

Obszar objęty niniejszym planem posiada dostęp do sieci wodociągowej, kanalizacyjnej, elektroenergetycznej i telekomunikacyjnej. Ponadto, na terenie objętym planem nie przewiduje się wydzielenia nowych dróg. W związku z powyższym nie wystąpi w ogóle, lub wystąpi tylko w niewielkim zakresie, konieczność rozbudowy sieci infrastruktury technicznej i dróg w związku z uchwaleniem planu.

**Załącznik nr 4**

**do Uchwały nr .....  
Rady Gminy Ustronie Morskie  
z dnia ..... r.**

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

Rada Gminy Ustronie Morskie na podstawie art. 67a ust. 3 i 5, ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 977 z późn. zm.) przygotowała dane przestrzenne dla planu, które stanowią załącznik w postaci cyfrowej do uchwały.

Dane przestrzenne zostały udostępnione pod poniższym adresem www:

<https://bip.ustronie-morskie.pl/bip/prawo-lokalne/studium-i-plan-zagospodarowania/plany-zagospodarowania-przestrzennego/dane-przestrzenne-dla-planow/ustronie-morskie/plan-dla-dz-nr-305>