

**UCHWAŁA NR LII/398/2022**  
**RADY GMINY USTRONIE MORSKIE**

z dnia 12 lipca 2022 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obrębu  
ewidencyjnego Ustronie Morskie część B-2**

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 uchwala, 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, zmienionej 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, uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części obrębu ewidencyjnego Ustronie Morskie część B-2, zwany dalej planem.

2. Plan obejmuje obszar o powierzchni ok. 96 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) **terenie** – 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 „WIII” ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych.

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) oś 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 42 tereny, w tym 9 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) **KDL** – tereny dróg lokalnych,
- 5) **KDD** – tereny dróg dojazdowych,
- 6) **KDW** – tereny dróg wewnętrznych;
- 7) **KDX** – ciąg pieszo-jezdny;
- 8) **WS** – tereny wód powierzchniowych śródlądowych.

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

1. W nowych budynkach lokalizowanych w granicach jednej działki ustala się obowiązek ujednolicenia 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. Na terenie planu występują obszary zmeliorowanych gruntów za pomocą systematycznej sieci drenarskiej, rowów i rurowciągów, 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 zakaz stosowania rozwiązań odwodnieniowych obiektów w sąsiedztwie linii kolejowych związanych z odprowadzeniem wód opadowych na tereny kolejowe i korzystania z kolejowych urządzeń odwadniających.

5. 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 terenów o symbolach RM - jak dla zabudowy zagrodowej.

**§ 8. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej** W granicach planu wyznacza się oznaczone na rysunku planu strefy „W III” ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych (stanowisko 9, AZP 14-17/22 i stanowisko 11, AZP 14-17/24) ujęte w wojewódzkiej ewidencji zabytków. Ochrona polega na przeprowadzeniu interwencyjnych badań archeologicznych w przypadku podejmowania prac ziemnych. Na obszarze tych stref obowiązuje:

- a) współdziałanie w zakresie zamierzeń inwestycyjnych i innych związanych z pracami ziemnymi z odpowiednim organem ds. ochrony zabytków,
- b) przeprowadzenie archeologicznych badań ratunkowych na obszarze objętym realizacją prac ziemnych, na zasadach określonych przepisami odrębnymi 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<sup>o</sup> do 100<sup>o</sup>;
- 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 wydzielen 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:

- 6) 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;
- 7) 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 zasila gazem ziemnym podgrupy Ls stacje gazowe w miejscowościach: Koszalin, Sarbinowo, Mielno, Mścice oraz odgałęzienie DN80 (rok budowy 1993) od ww. gazociągu zasilające stację redukcyjno-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 wykonywania 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. Obowiązek realizacji dodatkowych zabezpieczeń akustycznych, w przypadku stwierdzenia takiej konieczności, spoczywa na Inwestorze realizującym inwestycję.

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 w.w. ustawy.

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

1. Powiązania komunikacyjne obszaru planu z układem zewnętrznym są realizowane poprzez drogę gminną 001-KDL (ul. Ku Słońcu), która jest skomunikowana z drogą krajową nr 11 (poza obszarem opracowania).

2. Obsługę komunikacyjną terenów ustala się bezpośrednio z przylegających następujących ciągów komunikacyjnych: 001-KDL, 002-KDD, 003-KDD, 004-KDD, 005-KDW, 006-KDW, 007-KDW, 008-KDW, 009-KDX, 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 zabudowie agroturystycznej,
  - c) dla posiadaczy kart parkingowych 0 miejsc parkingowych;
- 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;

**4) w zakresie zaopatrzenia w gaz:** z projektowanej lub istniejącej sieci gazowej niskiego i średniego ciśnienia bądź 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.

### **Rozdział 3. Ustalenia szczegółowe**

**§ 15. Ustalenia szczegółowe dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 01-WS (ok. 0,07 ha), 10-WS (ok. 0,06 ha), 13-WS (ok. 0,04 ha), 21-WS (ok. 0,04 ha), 25-WS (ok. 0,04 ha), 28-WS (ok. 0,06 ha), 32-WS (ok. 0,31 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:** nie dotyczy;
- 5) **Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w jego użytkowaniu:** przez teren **13-WS** przebiega napowietrzna linia energetyczna średniego napięcia 15kV, gdzie obowiązują ustalenia zawarte w §11 ust. 2 uchwały;
- 6) **Stawka procentowa: 0%.**

**§ 16. Ustalenia szczegółowe dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 02-RM (ok. 0,21 ha), 03-RM (ok. 1,55 ha), 04-RM (ok. 0,77 ha), 06-RM (ok. 0,30 ha), 07-RM (ok. 1,59 ha), 14-RM (ok. 2,41 ha), 15-RM (ok. 3,59 ha), 20-RM (ok. 2,66 ha), 22-RM (ok. 0,72 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,

b) **wskaźnik powierzchni zabudowy:** do 30%,

c) **wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej:** nie mniej niż 60%,

d) **intensywność zabudowy:**

- minimalna: 0,0,
- maksymalna: 0,6,

e) **nieprzekraczalna linia zabudowy:**

- 20 m od osi skrajnego toru kolejowego na terenach oznaczonych jako **04-RM i 07-RM**,
- 6 m od linii rozgraniczających z terenem **002-KDD**,
- 10 m od linii rozgraniczających z terenem **009-KDX**,
- 8 m od linii rozgraniczających z terenem **005-KDW**,
- 5 m od linii rozgraniczających z terenami **01-WS i 21-WS**,

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°,
- dla pozostałych budynków: dachy dwuspadowe o symetrycznym kącie nachylenia głównej połaci dachu od 20° do 45° lub płaskie,

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 002-KDD, 005-KDW, 009-KDX,
- b) pozostałe zgodnie z §12 niniejszej uchwały;

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: część terenu **07-RM** znajduje się w granicach strefy ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych; obowiązują ustalenia zawarte w §8 uchwały;

7) Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:

- a) przez tereny **14-RM, 15-RM** przebiega napowietrzna linia energetyczna średniego napięcia 15kV i wysokiego napięcia 110kV, gdzie obowiązują ustalenia zawarte w §11 ust. 2 uchwały,
- b) przez tereny **14-RM, 15-RM** przebiega gazociąg wysokiego ciśnienia DN150, gdzie obowiązują ustalenia zawarte w §11 ust. 3 uchwały,
- c) na terenach **04-RM, 07-RM** istnieje oznaczona na rysunku planu strefa ograniczeń w zagospodarowaniu związana z obszarem kolejowym, gdzie obowiązują ustalenia zawarte w §11 ust. 4 uchwały,



d) Na terenach **03-RM, 04-RM, 07-RM** pierwszą linię zabudowy od strony linii kolejowej należy realizować poprzez odpowiednie usytuowanie budynków, stosowanie szczelnej stolarki okiennej, wentylacje i klimatyzacje, 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,

e) pozostałe zgodnie z §11 niniejszej uchwały;

8) Stawka procentowa: 10%.

**§ 17.** Ustalenia szczegółowe dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **11-RM** (ok.10,69 ha), **16-RM** (ok. 0,35 ha), **19-RM** (ok. 1,76 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,

b) **wskaźnik powierzchni zabudowy:** do 30%,

c) **wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej:** nie mniej niż 60%,

d) **intensywność zabudowy:**

- minimalna: 0,0,
- maksymalna: 0,6,

e) **nieprzekraczalna linia zabudowy:**

- 8 m od linii rozgraniczających z terenem **001-KDL**,
- 6 m od linii rozgraniczających z terenem **002-KDD**,
- 6 m od linii rozgraniczających z terenem **006-KDW**,
- 5 m od linii rozgraniczających z terenami **10-WS, 25-WS**,

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°,
- dla pozostałych budynków: dachy dwuspadowe o symetrycznym kącie nachylenia głównej połaci dachu od 20° do 45° lub płaskie,

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-KDL, 002-KDD i 006-KDW,
- b) pozostałe zgodnie z §12 niniejszej uchwały;

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) na części terenu **11-RM** znajduje się strefa ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych; obowiązują ustalenia zawarte w §8 uchwały;

7) Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:

- a) przez teren **11-RM** przebiega napowietrzna linia energetyczna średniego napięcia 15kV i wysokiego napięcia 110kV, gdzie obowiązują ustalenia zawarte w §11 ust. 2 uchwały,
- b) przez teren **11-RM** przebiega gazociąg wysokiego ciśnienia DN150, gdzie obowiązują ustalenia zawarte w §11 ust. 3 uchwały,
- c) na terenie **11-RM** pierwszą linię zabudowy od strony linii kolejowej należy realizować poprzez odpowiednie usytuowanie budynków, stosowanie szczelnej stolarki okiennej, wentylacje i klimatyzacje, 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.
- d) pozostałe zgodnie z §11 niniejszej uchwały;

8) Stawka procentowa: 10%.

**§ 18.** Ustalenia szczegółowe dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **26-RM** (ok. 2,70 ha), **27-RM** (ok. 2,03 ha) i **31-RM** (ok. 1,59 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 stały 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,

b) **wskaźnik powierzchni zabudowy:** do 20%,

c) **wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej:** nie mniej niż 70%,

d) **intensywność zabudowy:**

- minimalna: 0,0,
- maksymalna: 0,5,

e) **nieprzekraczalna linia zabudowy:**

- 6 m od granicy z działką nr 547/23 oraz z działką nr 547/42,
- 6 m od linii rozgraniczających z terenem **004-KDD**,
- 8 m od linii rozgraniczających z terenem **005-KDW**,
- na terenie 31-RM od terenów podmokłych, 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°,
- dla pozostałych budynków: dachy dwuspadowe o symetrycznym kącie nachylenia głównej połaci dachu od 20° do 45° lub płaskie,

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: z drogi dojazdowej 004-KDD, drogi wewnętrznej 005-KDW oraz z terenów przyległych;

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: 10%.

§ 19. Ustalenia szczegółowe dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **05-MN** (ok. 0,14 ha), **08-MN** (ok.0,20 ha), **09-MN** (ok. 1,45 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 pobyt stały 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 30%,

c) **wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej:** nie mniej niż 60%,

d) **intensywność zabudowy:**

- minimalna: 0,1,
- maksymalna: 0,6,

e) **nieprzekraczalna linia zabudowy:**

- 10 m od linii rozgraniczających z terenem **009-KDX**,
- 8 m od linii rozgraniczających z terenem **005-KDW**,

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 płaskie,
- główna kalenica dachu budynku mieszkalnego usytuowana równolegle lub prostopadle do drogi 005-KDW lub 009-KDX;

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: dostępność drogowa z terenów **005-KDW** lub **009-KDX**;

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 **09-MN** przebiega gazociąg wysokiego ciśnienia DN150, gdzie obowiązują ustalenia zawarte w §11 ust. 3 uchwały,
- b) fragment terenu **08-MN** jest położony w strefie kontrolowanej gazociągu wysokiego ciśnienia DN150, obowiązują ustalenia zawarte w §11 ust. 3 uchwały,
- c) pozostałe zgodnie z §11 niniejszej uchwały;

7) Stawka procentowa: 30%.

**§ 20.** Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **17-MN** (ok. 0,17 ha) wydzielonego 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 pobyt stały 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) **wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej:** nie mniej niż 70%,

d) **intensywność zabudowy:**

- minimalna: 0,1,
- maksymalna: 0,5,

e) **nieprzekraczalna linia zabudowy:**

- 6 m od linii rozgraniczającej z terenem **006-KDW**,

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 płaskie,
- główna kalenica dachu budynku mieszkalnego usytuowana równolegle lub prostopadłe do drogi 006-KDW,

3) Zasady i warunki podziału nieruchomości:

- wielkość działki: minimalnie 1200 m<sup>2</sup>,
- szerokość frontu działki: nie mniej niż 20 m;

4) Zasady dotyczące systemów komunikacji: dostępność drogowa z drogi wewnętrznej 006-KDW;

5) Warunki wynikające z ochrony środowiska i przyrody: zgodnie z §7 niniejszej uchwały;

6) Stawka procentowa: 30%.

**§ 21.** Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **18-MN** (ok. 0,06 ha) wydzielonego liniami rozgraniczającymi są następujące:

1) Przeznaczenie terenu: **tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,**

a) ustala się następujące formy zabudowy i zagospodarowania terenu:

- budynek mieszkalny jednorodzinny w zabudowie wolnostojącej,
- 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;

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 35%,

**c) procent powierzchni biologicznie czynnej:** nie mniej niż 50%,

**d) intensywność zabudowy:**

- minimalna: 0,0,
- maksymalna: 0,9,

**e) nieprzekraczalna linia zabudowy:**

- 4 m od granicy z działką 543/10,

**f) geometria głównej połaci dachu:**

- dla budynków mieszkalnych: dach dwuspadowy lub czterospadowy o symetrycznym kącie nachylenia głównej połaci dachu od 30° do 45°,
- dla budynków gospodarczych i garażowych: dach płaski, dwuspadowy o symetrycznym kącie nachylenia głównej połaci dachu od 20° do 45° lub płaskie,

3) Zasady i warunki podziału nieruchomości: zakaz podziału,

4) Zasady dotyczące systemów komunikacji: dostępność drogowa z terenów przyległych;

5) Warunki wynikające z ochrony środowiska i przyrody: zgodnie z §7 niniejszej uchwały;

6) Szczegółne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu: zgodnie z §11 niniejszej uchwały;

7) Stawka procentowa: 30%.

§ 22. Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **30-MN** (ok. 0,64 ha) wydzielonego 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 pobyt stały 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) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej:** nie mniej niż 70%,

**d) intensywność zabudowy:**

- minimalna: 0,01,
- maksymalna: 0,5,

e) **nieprzekraczalna linia zabudowy:**

- 6 m od linii rozgraniczających z terenem **004-KDD**,

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 płaski, dwuspadowy o symetrycznym kącie nachylenia głównej połaci dachu od 20° do 45° lub płaskie,
- główna kalenica dachu budynku mieszkalnego usytuowana równolegle lub prostopadle do drogi 004-KDD,

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: dostępność drogowa z terenu 004-KDD;

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%.

§ 23. Ustalenia szczególne dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **12-R** (ok. 17,34 ha), **23-R** (ok. 7,79 ha) , **24-R** (ok. 22,13 ha), **29-R** (ok. 2,14 ha), **33-R** (ok. 6,28 ha) wydzielonych liniami rozgraniczającymi są następujące:

1) Przeznaczenie terenów: **tereny rolnicze**,

a) ustala się następujące formy zabudowy i zagospodarowania terenu:

- uprawa gruntów rolnych, zielen naturalna, łąki i pastwiska,
- dopuszcza się budynki gospodarcze i magazynowe 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 terenów:

- budynki inwentarskie,
- campingi i pola namiotowe;

2) Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:

- a) **wysokość zabudowy:** nie więcej niż 10 m,
- b) **wskaźnik powierzchni zabudowy:** do 1%,
- c) **wskaźnik 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: **001-KDL, 002-KDD, 003-KDD, 004-KDD, 005-KDW, 006-KDW, 007-KDW, 008-KDW, 009-KDX,**

- 5 m od linii rozgraniczających z terenami: **01-WS, 13-WS, 25-WS, 32-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: teren **23-R** znajduje się w granicach stref ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych, obowiązują ustalenia zawarte w §8 uchwały,
- 6) Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:
  - a) powierzchnia zabudowy jednego budynku: nie mniej niż 200 m<sup>2</sup>,
  - b) przez tereny **12-R, 23-R, 24-R** przebiega napowietrzna linia energetyczna średniego napięcia 15kV, gdzie obowiązują ustalenia zawarte w §11 ust. 2 uchwały,
  - c) przez teren **12-R** przebiega napowietrzna linia energetyczna wysokiego napięcia 110kV, gdzie obowiązują ustalenia zawarte w §11 ust. 2 uchwały,
  - d) przez tereny **12-R, 23-R** przebiega gazociąg wysokiego ciśnienia DN150, gdzie obowiązują ustalenia zawarte w §11 ust. 3 uchwały,
  - e) pozostałe zgodnie z §15 niniejszej uchwały;
- 7) Stawka procentowa: 10%.

§ 24. Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **001-KDL** (ok. 1,39 ha) wydzielonego liniami rozgraniczającymi są następujące:

- 1) Przeznaczenie terenu: tereny dróg lokalnych,
  - a) dopuszcza się lokalizowanie sieci i obiektów infrastruktury technicznej na zasadach określonych w §13 niniejszej uchwały;
- 2) Parametry, wyposażenie i dostępność:
  - a) szerokość drogi w liniach rozgraniczających,
  - b) wyposażenie: droga z jedną jezdnią, dwa pasy ruchu, chodnik przynajmniej jednostronny, dopuszcza się ścieżkę rowerową,
  - 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) Na terenie **001-KDL** znajduje się strefa ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych, obowiązują ustalenia zawarte w §8 uchwały;
- 5) Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:
  - a) przez teren **001-KDL** przebiega napowietrzna linia energetyczna średniego napięcia 15kV i wysokiego napięcia 110kV, gdzie obowiązują ustalenia zawarte w §11 ust. 2 uchwały,
  - b) przez teren **001-KDL** przebiega gazociąg wysokiego ciśnienia DN150, gdzie obowiązują ustalenia zawarte w § 11 ust. 3 uchwały;
- 6) Stawka procentowa: 0%.

§ 25. Ustalenia szczegółowe dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **002-KDD** (ok. 0,73 ha), **003-KDD** (ok. 0,02 ha), **004-KDD** (ok. 0,62 ha) wydzielonych liniami rozgraniczającymi są następujące:



1) Przeznaczenie terenu: tereny dróg dojazdowych,

- a) teren oznaczony na rysunku planu jako **003-KDD** stanowi poszerzenie drogi publicznej znajdującej się poza obszarem planu,
- b) 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 **003-KDD** przebiega napowietrzna linia energetyczna średniego napięcia 15kV, gdzie obowiązują ustalenia zawarte w §11 ust. 2 uchwały;

5) Stawka procentowa: 0%.

§ 26. Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonych na rysunku planu symbolami **005-KDW** (ok. 0,46 ha), **006-KDW** (ok. 0,13 ha), **007-KDW** (ok. 0,05 ha), **008-KDW** (ok. 0,29 ha) wydzielonych 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 **005-KDW** przebiega napowietrzna linia energetyczna średniego napięcia 15kV i wysokiego napięcia 110kV, gdzie obowiązują ustalenia zawarte w §11 ust. 2 uchwały,
- b) przez teren **005-KDW** przebiega gazociąg wysokiego ciśnienia DN150, gdzie obowiązują ustalenia zawarte w § 11 ust. 3 uchwały;

5) Stawka procentowa: 0%.

§ 27. Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **009-KDX** (ok. 0,43 ha) wydzielonego liniami rozgraniczającymi są następujące:

1) Przeznaczenie terenu: ciąg pieszo-jezdny,

- a) dopuszcza się lokalizowanie sieci i obiektów infrastruktury technicznej na zasadach określonych w §13 niniejszej uchwały;

2) Parametry, wyposażenie i dostępność:

- a) szerokość ciągu pieszo-jezdnego 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 średniego napięcia 15kV i wysokiego napięcia 110kV, gdzie obowiązują ustalenia zawarte w §11 ust. 2 uchwały,
  - b) przez teren przebiega gazociąg wysokiego ciśnienia DN150, gdzie obowiązują ustalenia zawarte w § 11 ust. 3 uchwały;
- 5) Stawka procentowa: 0%.

#### **Rozdział 4. Ustalenia końcowe**

§ 28. Traci moc zmiana miejscowego ogólnego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Ustronie Morskie z przeznaczeniem terenu pod farmę elektrowni wiatrowych uchwalony Uchwałą NR XI/56/2003 Rady Gminy Ustronie Morskie z dnia 8 września 2003 r. w granicach obszaru niniejszego planu.

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

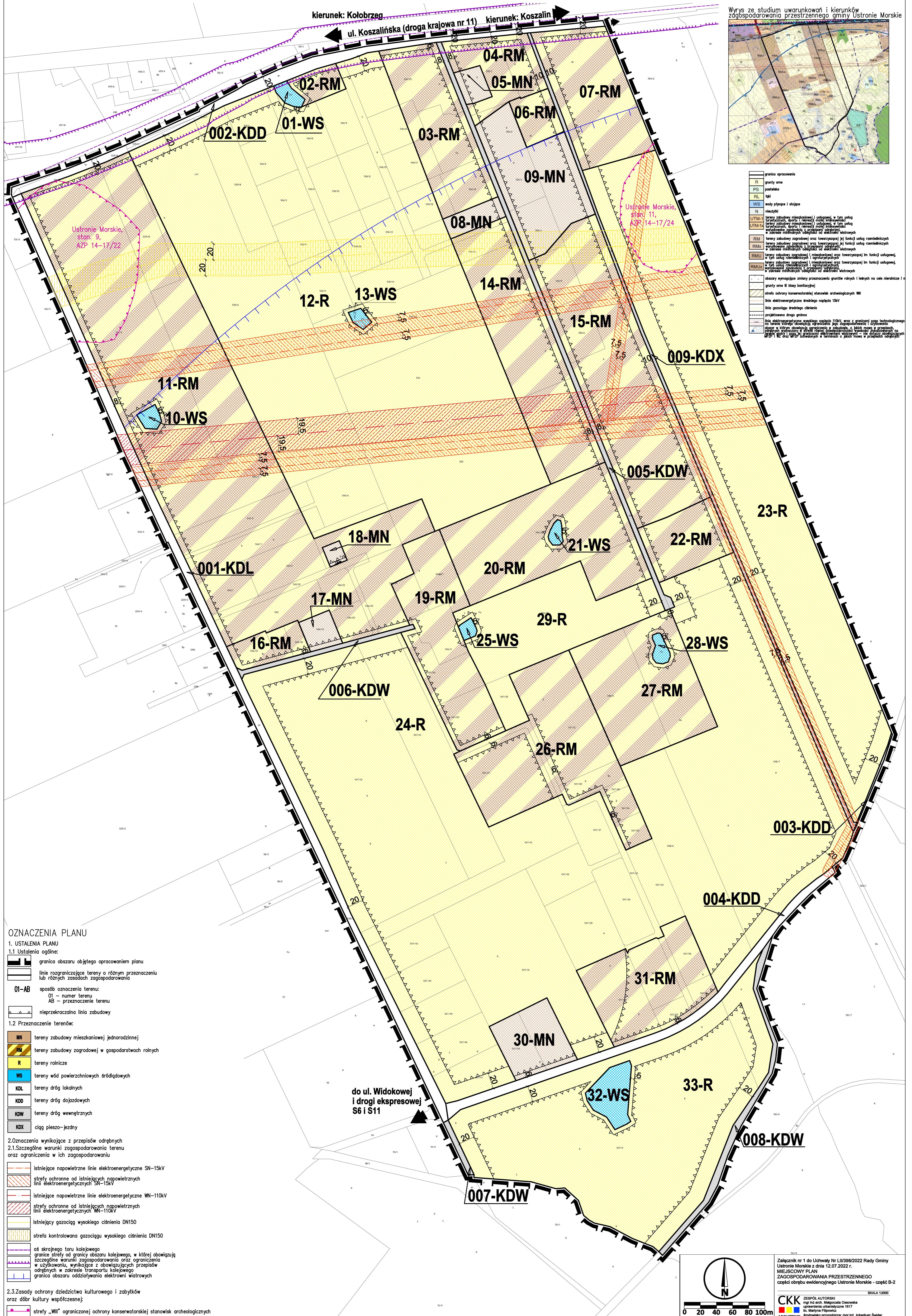
§ 30. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia jej w Dzienniku Urzędowym Województwa Zachodniopomorskiego.

Przewodniczący Rady Gminy

**Krzysztof Grzywnowicz**

# MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO CZĘŚCI OBRĘBU EWIDENCYJNEGO USTRONIE MORSKIE - CZĘŚĆ B-2

Załącznik nr 1 do Uchwały Nr LII/398/2022 Rady Gminy Ustronie Morskie z dnia 12.07.2022 r.



uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obrębu ewidencyjnego Ustronie Morskie – część B-2

### **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 (tekst jedn. Dz.U. z 2022r. 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 (tekst jedn. Dz.U. z 2022r. 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-2 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. wpłynęły 3 uwagi, które nie zostały uwzględnione.

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

- 1) *Uwaga złożona przez osobę fizyczną z dnia 02.06.2022 r. dotyczy zmiany przeznaczenia działek nr 540/8 i 540/9 na symbol 26-RM oraz ustalenia z §18.*

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” określono przeznaczenie: R, PS, RL - grunty rolne (grunty orne, pastwiska i łąki), tereny nie wskazywane do zabudowy. Działki nr 540/8 i 540/9 nie zostały więc przeznaczone w projekcie planu na funkcję osiedleńczą. Jedyną zabudową, jaką można na ich obszarze zrealizować, to budynki gospodarcze i magazynowe oraz budowle związane z prowadzeniem gospodarstwa rolnego.

Wnioskowaną funkcję uznaje się zatem za nie wskazaną przez ustalenia studium. Ponadto działki te stanowią grunty rolne III klasy, które są chronione przepisami ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych.

- 2) *Uwaga złożona przez osobę fizyczną z dnia 06.06.2022 r. dotyczy zmiany przeznaczenia działki nr 540/10 na symbol 26-RM oraz ustalenia z §18.*

Uwaga została nieuwzględniona.

**UZASADNIENIE:**

Dla obszaru przedmiotowej działki 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” określono przeznaczenie: R, PS - grunty rolne (grunty orne, pastwiska), tereny nie wskazywane do zabudowy. Działka nr 540/10 nie została więc przeznaczona w projekcie planu na funkcję osiedleńczą. Jedyną zabudową, jaką można na jej obszarze zrealizować, to budynki gospodarcze i magazynowe oraz budowle związane z prowadzeniem gospodarstwa rolnego.

Wnioskowaną funkcję uznaje się zatem za nie wskazaną przez ustalenia studium. Ponadto działka ta stanowi grunty rolne III klasy, które są chronione przepisami ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych.

3) Uwaga złożona przez osoby fizyczne z dnia 13.06.2022 r. dotyczy zmiany przeznaczenia działki nr 540/17 na MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

Uwaga została nieuwzględniona.

UZASADNIENIE:

Dla obszaru przedmiotowej działki 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” określono w częściach przeznaczenie: RL - łąki, teren nie wskazywany do zabudowy (około 2/3 powierzchni działki) oraz RMU - tereny zabudowy zagrodowej i mieszkaniowej oraz towarzyszącej im funkcji usługowej, w tym usług rzemieślniczych i agroturystycznych (około 1/3 powierzchni działki). W projekcie planu miejscowego działka została zatem przeznaczona zgodnie z zapisami studium w częściach jako R- tereny rolnicze oraz RM – tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych.

Część działki nr 540/17 oznaczona w studium symbolem RL nie została przeznaczona w projekcie planu na funkcję osiedleńczą, ponieważ funkcja mieszkaniowa jednorodzinna dla tej części działki jest sprzeczna z ustaleniami studium. Jedyna zabudowa, jaką można na jej obszarze zrealizować, to budynki gospodarcze i magazynowe oraz budowle związane z prowadzeniem gospodarstwa rolnego.

Niemniej jednak zabudowa istniejąca bądź realizowana zgodnie z prawem będzie mogła być użytkowana pomimo sprzeczności z ustaleniami planu, a ponadto, zgodnie § 11 ust. 1 pkt 1) treści planu miejscowego, „niezgodne z ustaleniami planu istniejące budynki i inne obiekty budowlane zrealizowane zgodnie z prawem mogą być poddawane remontom i przebudowie”.

uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obrębu ewidencyjnego Ustronie Morskie – część B-2

### **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 (tekst jedn. Dz.U. z 2022r. poz. 503), art. 7 ust. 1 pkt 1, 2 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jedn. Dz.U. z 2022r. poz. 559 z późn. zm.) oraz na podstawie ustawy z dnia 27 sierpnia 2009r. o finansach publicznych (tekst jedn. Dz.U. z 2021r. 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 wodociągowych,
- 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, która będzie stanowić poszerzenie istniejącej drogi, należąca do zadań własnych gminy. Jest to droga oznaczona na rysunku planu: 003-KDD.

#### **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 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;

##### **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) 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. poz.,
- 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;

#### **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 LII/398/2022  
Rady Gminy Ustronie Morskie  
z dnia 12 lipca 2022 r. w sprawie

uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obrębu ewidencyjnego Ustronie  
Morskie – część B-2

**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-2.**

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 tj. dla działek o nr 547/57, 547/86 oraz 547/8, obowiązuje zmiana miejscowego ogólnego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Ustronie Morskie z przeznaczeniem terenu pod farmę elektrowni wiatrowych uchwalona Uchwałą NR XI/56/2003 Rady Gminy w Ustroniu Morskim z dnia 8 września 2003 r., opublikowana w Dzienniku Urzędowym Województwa Zachodniopomorskiego poz. 1440.

Dnia 26 września 2008 roku Rada Gminy w Ustroniu Morskim 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 w Ustroniu Morskim: 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 w Ustroniu Morskim w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Ustronie Morskie, uchwalonym dnia 6 września 2018 roku uchwałą Rady Gminy w Ustroniu Morskim 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 §27), 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, tereny przeznaczone pod elektrownie fotowoltaiczne. Zgodnie z obowiązującym studium dla obszaru opracowania wyznaczono kierunki rozwoju zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz zabudowy zagrodowej. 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) 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 VIII. Ponadto na terenach przeznaczonych pod zabudowę określono m.in. nakaz zastosowania ujednolicenia kolorystyki pokrycia dachów,

wykończenia elewacji materiałami o charakterze mineralnym lub naturalnym oraz stosowanie stonowanych kolorów ograniczając tym samym nadmierną ingerencje w zagospodarowanie terenu;

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;

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. wpłynęły 3 uwagi, które nie zostały uwzględnione;

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 gminnego, 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 przyczyni 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.