

**UCHWAŁA NR**  
...../...../.....  
**RADY GMINY USTRONIE MORSKIE**  
z dnia .....r.  
**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego**  
**„Ustronie Morskie - B1”**

Na podstawie art. 20 ust. 1 i art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity: Dz. U. z 2017r. poz. 1073), Rada Gminy Ustronie Morskie uchwała, co następuje:

**Rozdział I**  
**Ustalenia wstępne**

**§ 1.** W związku z uchwałą Nr XXII/132/2008 z dnia 26 września 2008r., zmienionej uchwałą Nr XL/289/2010 z dnia 30 sierpnia 2010r. i uchwałą Nr XLIII/305/2010 z 22 października 2010r., po stwierdzeniu że niniejszy plan nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Ustronie Morskie, przyjętego uchwałą Rady Gminy Ustronie Morskie Nr XIII/78/2007 Rady Gminy Ustronie Morskie z dnia 20 grudnia 2007 r., uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Ustronie Morskie - B1” dla obszaru oznaczonego na rysunku planu w skali 1:1000 stanowiącego załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

**§ 2.** Integralnymi częściami niniejszej uchwały są:

- 1) załącznik nr 1 - rysunek planu w skali 1:1000 - arkusz 1 ÷ 6;
- 2) załącznik nr 2 - wyrys ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Ustronie Morskie;
- 3) załącznik nr 3 - rozstrzygnięcie Rady Gminy Ustronie Morskie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania;
- 4) załącznik nr 4 - rozstrzygnięcie Rady Gminy Ustronie Morskie w sprawie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu.

**Rozdział II**  
**Ustalenia ogólne**  
**§ 3.**

Ilekoć w uchwale jest mowa o:

- 1) terenie funkcjonalnym - należy przez to rozumieć fragment obszaru planu o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi;
- 2) liniach rozgraniczających – należy przez to rozumieć linie, które wyznaczają tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania i zabudowy;
- 3) nieprzekraczalnych liniach zabudowy – należy przez to rozumieć linię ograniczającą obszar, na którym dopuszcza się lokalizację budynków; linia ta nie dotyczy gzymsów, okapów, rur spustowych, schodów zewnętrznych i ramp;
- 4) wiacie - należy przez to rozumieć konstrukcję składającą się z dachu wspartego na słupach/słupie i/lub na ścianach/ścianie;

- 5) przepisach odrębnych – należy przez to rozumieć inne przepisy poza ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.
- 6) jednostce mieszkalnej - należy przez to rozumieć zintegrowany przestrzennie i użytkowo zespół pomieszczeń składający się z pokoju lub kilku pokoi i węzła higieniczno-sanitarnego; jednostka mieszkalna może zawierać również uzupełniające pomieszczenia t.j kuchnia, aneks kuchenny i przedpokój; Jednostką mieszkalną jest np. dom jednorodzinny, mieszkanie, pokój hotelowy, apartament, domek wczasowy, budynek rekreacji indywidualnej;
- 7) terenie zabudowy usługowej z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - oznacza to, że funkcja mieszkalna może być realizowana w formie wbudowanych lokali mieszkalnych lub budynków wolnostojących, których udział nie przekroczy 50% powierzchni użytkowej budynków o funkcji usługowej zlokalizowanych na działce budowlanej;

#### **§ 4.**

1. Ustalenia tekstu planu składają się z:
  - 1) ustaleń wstępnych;
  - 2) ustaleń ogólnych obowiązujących na całym obszarze objętym planem;
  - 3) ustaleń szczegółowych dla określonych w planie terenów funkcjonalnych o różnym przeznaczeniu lub o różnych zasadach zagospodarowania, wyznaczonych liniami rozgraniczającymi;
  - 4) przepisów końcowych.
2. Dla poszczególnych terenów funkcjonalnych mają zastosowanie wszystkie rodzaje ustaleń.
3. W tekście i na rysunku planu miejscowego wprowadzone zostały oznaczenia w następujący sposób:
  - 1) cyfra przed literą oznacza symbol kolejności terenu funkcjonalnego;
  - 2) duże litery po cyfrze oznacza symbol przeznaczenia terenu;
4. W przypadku braku przedmiotu ustaleń nie podaje się nakazów, zakazów lub ograniczeń w tym zakresie;
5. Ustalenia ogólne obowiązują we wszystkich przypadkach, w których inaczej nie stanowią ustalenia szczegółowe dla terenów funkcjonalnych.

#### **§ 5.**

Na obszarze objętym planem ustala się następujące przeznaczenia terenów i ich symbole:

- 1) MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- 2) U, MN – teren zabudowy usługowej z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- 3) RM – tereny zabudowy zagrodowej,
- 4) UT - teren zabudowy usługi turystycznych;
- 5) R – tereny rolne,
- 6) WS – teren wód powierzchniowych, śródlądowych,
- 7) KDZ – teren drogi publicznej zbiorczej klasy techniczno-użytkowej,
- 8) KDD – tereny dróg publicznych dojazdowej klasy techniczno-użytkowej,
- 9) KDW – teren drogi wewnętrznej,

#### **§ 6.**

Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) oznaczenia cyfrowo - literowe terenów funkcjonalnych;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

- 5) obiekt wpisany do gminnej ewidencji zabytków objęty ochroną ustaleniami planu;
- 6) granice strefy VIII ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych.

#### **§ 7.**

Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:

- 1) Zabrania się realizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>.
- 2) W zakresie lokalizowania ogrodzeń od strony dróg publicznych i dróg wewnętrznych, plan ustala zakaz wykonywania ogrodzeń z prefabrykatów betonowych za wyjątkiem słupków ogrodzeniowych;
- 4) Połączenie komunikacyjne terenu objętego planem tj. lokalizacja zjazdów musi być zgodna z przepisami odrębnymi.
- 5) Dopuszcza się szyldy i tablice reklamowe mocowane do elewacji budynku wyłącznie na wysokości pierwszej kondygnacji;
- 6) Dopuszcza się tablice reklamowe i szyldy o łącznej powierzchni:
  - mocowane do budynku: do 3 m<sup>2</sup>;
  - wolnostojące: do 6m<sup>2</sup>;

#### **§ 8.**

Ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego.

Zakazuje się:

- 1) realizacji zabudowy i zagospodarowania terenów, które spowodowałyby zanieczyszczenie wód powierzchniowych i w głębszych.
- 2) lokalizowania przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko wymagających sporządzenia raportu oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko na podstawie przepisów odrębnych, z wyłączeniem obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 3) przekraczania standardów i norm jakości środowiska poza granice działki objętej inwestycją.

#### **§ 9.**

Ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

1. Budynek na terenie funkcjonalnym 18RM chroniony jest ustaleniami niniejszego planu;
2. Dla w.w. obiektu, ustala się następujące zasady ochrony:
  - 1) obowiązuje zakaz nadbudowy;
  - 2) dopuszcza się przebudowę i rozbudowę obiektu od strony elewacji podwórzowych, przy zachowaniu następujących warunków:
    - a) maksymalna wysokość części przebudowywanej i rozbudowywanej budynku nie może przekraczać wysokości budynku istniejącego,
    - b) odtworzenie i ujednolicenie kolorystyki elewacji w obrębie całego budynku;
  - 4) obowiązuje zakaz zmiany historycznej geometrii dachów budynków oraz lokalizowania lukarn;
  - 5) obowiązuje zakaz zmiany wysokości ścian elewacji;
  - 6) obowiązuje zachowanie i odtworzenie detali architektonicznych elewacji;
  - 7) dopuszcza się wprowadzenie okien połaciowych;
  - 8) w przypadku wymiany okien obowiązuje przywrócenie historycznych proporcji, podziałów, wielkości i profili okien historycznych;
  - 9) w elewacji frontowej (od strony drogi publicznej) wprowadza się:
    - a) zakaz budowy balkonów, loggii, tarasów i wykuszy,

- b) zakaz wykonywania nowych otworów okiennych i drzwiowych oraz likwidacji istniejących, z dopuszczeniem odtworzenia otworów okiennych lub drzwiowych;
  - c) zakaz zamiany istniejących otworów okiennych na drzwiowe i odwrotnie,
  - d) nakaz ujednoczenia architektonicznego i materiałowego – forma okien i drzwi, kolorystyka, rytm i podziały,
- 8) zakazuje się lokalizacji nośników reklamy i szyldów przesłaniających elewacje,
  - 9) przed zgłoszeniem rozbiórki z powodu złego stanu technicznego budynku, nakazuje się opracowanie inwentaryzacji obiektu i przekazanie przedmiotowej inwentaryzacji właściwemu organowi ochrony zabytków.
3. W granicach planu występuje strefa VIII ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych, polegającej na prowadzeniu interwencyjnych badań archeologicznych w przypadku podejmowania prac ziemnych. W strefie VIII obowiązuje:
- 1) współdziałanie w zakresie zamierzeń inwestycyjnych i innych związanych z pracami ziemnymi z odpowiednim organem ds. ochrony zabytków;
  - 2) przeprowadzenie archeologicznych badań ratunkowych na terenie objętym realizacją prac ziemnych, na zasadach określonych przepisami szczególnymi dot. ochrony zabytków.

### **§ 10.**

Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

- 1. W planie wyznacza się następujące przestrzenie publiczne – tereny dróg publicznych.
- 2. Dla terenów wymienionych w ust. 1:
  - 1) dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury oraz wiat przystankowych.
  - 2) w zakresie zasad umieszczania w przestrzeni publicznej nośników reklamowych i szyldów – zgodnie z § 7 ustaleń planu;
- 3. Wszystkie publiczne obiekty budowlane powszechnie dostępne muszą być dostępne dla osób niepełnosprawnych.

### **§ 11.**

Ustalenia dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych.

- 1. Na terenie planu występują obszary zmeliorowanych gruntów za pomocą systematycznej sieci drenarskiej, rowów i rurociągów, które na podstawie przepisów odrębnych, stanowią urządzenia melioracji szczegółowych i podlegają przepisom odrębnym.
- 2. W przypadku nowego zagospodarowania terenu, które spowoduje ingerencję w istniejące urządzenia melioracji szczegółowych i wymusi konieczność ich rozbiórki lub przebudowy niezbędnej dla realizacji zamierzenia - należy stosować się do przepisów odrębnych.
- 3. Przez obszar objęty planem przebiega linia energetyczna średniego napięcia 15kV oznaczona na rysunku planu. Do czasu jej skablowania lub likwidacji w sąsiedztwie linii obowiązuje strefa ograniczeń dla wysokości obiektów budowlanych i lokalizacji obiektów przeznaczonych na stały pobyt ludzi. Szerokość strefy wynosi 15m, po 7,5m w każdą stronę od osi słupów.
- 4. Przez obszar objęty planem przebiega napowietrzna linia energetyczna wysokiego napięcia oznaczona na rysunku planu. W sąsiedztwie linii obowiązuje strefa ograniczeń dla wysokości obiektów budowlanych i lokalizacji obiektów przeznaczonych na stały pobyt ludzi. Szerokość strefy wynosi 39m, po 19,5m w każdą stronę od osi słupów.
- 5. Na północ od granic planu (poza obszarem opracowania) znajduje się stacja 110/15kV GPZ Ustronie Morskie. Należy zachować pas wolny od zabudowy o szerokości 30m od ogrodzenia stacji.

6. Przez obszar objęty planem przebiega gazociąg wysokiego ciśnienia DN150, ciśnienie 5,4MPa relacji Kołobrzeg-Koszalin. Wyznacza się strefę kontrolowaną z ograniczeniami zagospodarowania na podstawie przepisów odrębnych. Szerokość strefy 40m, po 20m w każdą stronę od osi gazociągu.
7. Lokalizacja budowli o wysokości całkowitej 50m i więcej nad poziom terenu wymaga zgłoszenia do Szefostwa Służb Ruchu Lotniczego Sił Zbrojnych RP.
8. Na terenie planu nie występują tereny górnicze oraz obszary osuwania się mas ziemnych.

## **§ 12.**

Ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości.

1. Plan w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów określa minimalne powierzchnie działek budowlanych.
2. Ustalenia minimalnych powierzchni działek nie dotyczą działek wyodrębnianych w celu wydzielenia dojazdu do działek budowlanych lub w celu wydzielenia działki na powiększenie działki sąsiedniej.
3. W przypadku, w którym powierzchnia istniejącej działki jest mniejsza od minimalnej powierzchni działki budowlanej ustalonej dla danego terenu, nie stanowi to naruszenia ustaleń planu.
4. W granicach planu, dla terenów przeznaczonych pod zabudowę ustala się możliwość wydzielenia odrębnych działek dla realizacji dojazdów, nieoznaczonych w planie;
5. Jeżeli w związku z podziałem nieruchomości na działki budowlane lub łączeniem i ponownym podziałem, niezbędne jest zapewnienie dojazdu do działek, musi on odpowiadać następującym warunkom:
  - 1) dla obsługi do 4 działek budowlanych łącznie - dopuszcza się wydzielenie dojazdu o minimalnej szerokości 5 m,
  - 2) dla obsługi od 5 do 10 działek budowlanych łącznie - dopuszcza się wydzielenie dojazdu o minimalnej szerokości 6 m,
  - 3) dla obsługi więcej niż 10 działek budowlanych - dopuszcza się wydzielenie dojazdu o minimalnej szerokości 10 m,
  - 4) jeśli długość dojazdu w osi przekracza 100m - nakazuje się zakończyć go placem do zawracania samochodów o wymiarach minimalnych 12,5x12,5m lub zapewnienie wyjazdu na drogę publiczną bez konieczności zawracania;
6. W granicach planu nie ustala się obowiązku dokonania scaleń nieruchomości.

## **§ 13.**

Ustalenia zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów obsługi komunikacyjnej.

1. Drogi i ciągi komunikacyjne - w granicach planu projektuje się:
  - 1) drogę publiczną zbiorczej klasy techniczno-użytkowej oznaczoną symbolem KDZ - o minimalnej szerokości pasa drogowego w liniach rozgraniczających - zgodnie z rysunkiem planu;
  - 2) drogi publiczne dojazdowej klasy techniczno-użytkowej oznaczone symbolem KDD - o minimalnych szerokościach pasa drogowego w liniach rozgraniczających - zgodnie z rysunkiem planu;
  - 3) drogi wewnętrzne oznaczone symbolem KDW - o minimalnych szerokościach pasa drogowego w liniach rozgraniczających - zgodnie z rysunkiem planu;
2. Miejsca parkingowe należy lokalizować w granicach terenu inwestycji wg niżej ustalonych minimalnych wskaźników miejsc parkingowych:
  - 1) budynki mieszkalne jednorodzinne: 2 miejsca (w tym garaż) dla 1 mieszkania;
  - 2) budynki agroturystyczne - 1 miejsce na 1 jedną jednostkę mieszkalną;
  - 3) restauracje, kawiarnie, bary: 1 miejsce postojowe na każde 50m<sup>2</sup> powierzchni

- użytkowej lokalu;
- 4) hotele, pensjonaty i obiekty turystyczne: 1 miejsca postojowe na 1 jednostkę mieszkalną;
  - 5) handel, biura – 1 miejsce postojowe na każde 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej;
3. W granicach planu na terenach przeznaczonych pod zabudowę zezwala się na realizację parkingów podziemnych, zgodnie z przepisami odrębnymi.
  4. Dla terenów, dla której w skład funkcji wchodzi zabudowa usługowa, ustala się obowiązek lokalizacji minimum jednego miejsca postojowego przeznaczonego do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową na każde 10 miejsc postojowych.

#### **§ 14.**

Ustalenia zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej.

1. Dopuszcza się likwidację, przebudowę i rozbudowę istniejącej infrastruktury technicznej oraz wprowadzenia rozwiązań zamiennych projektowanej infrastruktury technicznej pod warunkiem, że wprowadzone zmiany nie spowodują pogorszenia działania istniejącej i projektowanej sieci oraz zapewnią właściwą, zgodną z ustaleniami planu obsługę terenów i funkcji ustalonych w planie.
2. Przy zachowaniu przepisów odrębnych, sieci infrastruktury technicznej można prowadzić na każdym terenie funkcjonalnym.
3. Dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowych na każdym terenie funkcjonalnym, przy zachowaniu przepisów odrębnych;
4. Każda z działek budowlanych przeznaczonych pod zabudowę budynkami przeznaczonymi na pobyt ludzi powinna mieć zapewnioną możliwość przyłączenia uzbrojenia działki lub bezpośrednio budynku do zewnętrznych sieci: wodociągowej, kanalizacji sanitarnej i elektroenergetycznej;
5. Zaopatrzenie w ciepło należy zapewnić z indywidualnych źródeł ciepła;
6. Zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej, dowiązanej do istniejącego wodociągu zlokalizowanego poza granicami planu.
7. Dla projektowanej sieci wodociągowej ustala się następujące minimalne parametry:
  - 1) Dla magistralnej sieci wodociągowej: 300mm
  - 2) Dla rozdzielczej sieci wodociągowej: 80;
8. Do czasu realizacji sieci wodociągowej, dopuszcza się zaopatrzenie w wodę z indywidualnych ujęć wody;
9. Odprowadzanie ścieków komunalnych, poprzez system kanalizacji w układzie grawitacyjno-ciśnieniowym, do istniejących gminnych systemów kanalizacji sanitarnej (poza granicami planu);
10. Dla projektowanej sieci kanalizacyjnej ustala się następujące minimalne parametry:
  - 1) Dla kolektorów głównych: 300mm
  - 2) Dla zbiorczej sieci kanalizacyjnej: 150mm
11. Do czasu realizacji sieci kanalizacji sanitarnej, dopuszcza się odprowadzanie ścieków do zbiorników bezodpływowych lub biologicznych oczyszczalni ścieków;
12. Odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z terenów działek budowlanych – do kanalizacji deszczowej komunalnej, po uprzednim podczyszczeniu do parametrów określonych w przepisach odrębnych; dopuszcza się gromadzenie wody opadowej w granicach własnej działki budowlanej na potrzeby gospodarcze;
13. Usuwanie odpadów stałych - zgodnie z przepisami odrębnymi.
14. Dopuszcza się wprowadzenia zmian parametrów ustalonych w pkt. 7 i 10, pod warunkiem zapewnienia właściwej obsługi w zakresie infrastruktury technicznej terenów zgodnie z pozostałymi ustaleniami planu.

### Rozdział III Ustalenia szczegółowe

#### § 15.

Dla terenu funkcjonalnego oznaczonego na rysunku planu symbolem **1RM** obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu – teren zabudowy zagrodowej;
2. Zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:
  - a) linie zabudowy – nieprzekraczalne:
    - od zachodu - w odległości 7,5m od osi linii elektroenergetycznej napowietrznej 15kV;
    - od północy - w odległości 20m od osi skrajnego toru kolejowego;
    - od południa - w odległości 6m od drogi oznaczonej w planie symbolem KDW 3;
    - odległość zabudowy od pozostałych granic działki budowlanej - zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - b) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 10%;
  - c) wskaźnik intensywności zabudowy: od 0,1 do 0,5;
  - d) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego: 50% powierzchni działki budowlanej;
  - e) wysokość zabudowy:
    - dla budynków mieszkalnych: do 11m;
    - dla budynków gospodarczych, garażowych, zaplecza technicznego i budynków inwentarskich - do 6,0m;
  - f) geometria dachu: dachy płaskie lub strome - dwuspadowe lub wielospadowe (w tym naczółkowe) o jednakowym pochyleniu połaci dachowych, o kącie nachylenia do 45°;
  - g) dopuszcza się wyburzenia, przebudowę, rozbudowę, nadbudowę istniejących budynków;
3. Zasady i warunki podziału nieruchomości:
  - a) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej – 3000m<sup>2</sup>, z zastrzeżeniem treści §12 uchwały;
  - b) minimalna szerokość frontu wydzielanej działki - nie ustala się;
4. Zasady ochrony środowiska i przyrody: obowiązują ustalenia zawarte w § 8;
5. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków: nie występują obiekty i obszary objęte ochroną konserwatorską;
6. Zasady obsługi komunikacyjnej:
  - a) obsługa komunikacyjna - z przyległych istniejących i projektowanych dróg publicznych i wewnętrznych;
  - b) miejsca parkingowe: zgodnie z § 13 ustaleń planu.
7. Zasady obsługi infrastruktury technicznej- zgodnie z ustaleniami w § 14.
8. Ustalenia dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych - obowiązują zasady określone w §11 uchwały.
9. Ustalenia dotyczące stawek procentowych – ustala się stawkę służącą naliczaniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 10%;

#### § 16.

Dla terenów funkcjonalnych oznaczonych na rysunku planu symbolami: **2MN, 3MN, 4MN, 5MN**, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej i bliźniaczej;
2. Zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:

- a) linie zabudowy – nieprzekraczalne:
    - w odległości 6m od dróg oznaczonych w planie symbolem KDW 4, KDW 5, KDW 6, KDW 7 i KDD 8;
    - od południa - w odległości 20m od osi gazociągu;
    - od północy - w odległości 20m od osi skrajnego toru kolejowego;
    - odległość zabudowy od pozostałych granic działki budowlanej - zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - b) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 30%;
  - c) wskaźnik intensywności zabudowy: od 0,1 do 1;
  - d) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego: 50% powierzchni działki budowlanej;
  - e) wysokość zabudowy:
    - dla budynków mieszkalnych: do 11m;
    - dla budynków gospodarczych i garażowych - do 6,0m;
  - f) geometria dachu: dachy płaskie lub strome - dwuspadowe lub wielospadowe (w tym naczółkowe) o jednakowym pochyleniu połaci dachowych, o kącie nachylenia do 45°;
  - g) dopuszcza się wyburzenia, przebudowę, rozbudowę, nadbudowę istniejących budynków;
3. Zasady i warunki podziału nieruchomości:
- a) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej:
    - dla zabudowy wolnostojącej: 1000 m<sup>2</sup>,
    - dla zabudowy bliźniaczej – 600m<sup>2</sup>,
 z zastrzeżeniem treści §12 uchwały;
  - b) minimalna szerokość frontu wydzielanej działki - 25m;
4. Zasady ochrony środowiska i przyrody: obowiązują ustalenia zawarte w §8;
5. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków: nie występują obiekty i obszary objęte ochroną konserwatorską;
6. Zasady obsługi komunikacyjnej:
- c) obsługa komunikacyjna - z przyległych istniejących dróg publicznych oraz projektowanych dróg wewnętrznych;
  - d) miejsca parkingowe: zgodnie z § 13 ustaleń planu.
7. Zasady obsługi infrastruktury technicznej - zgodnie z ustaleniami w § 14.
8. Ustalenia dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych - obowiązują zasady określone w §11 uchwały.
9. Ustalenia dotyczące stawek procentowych – ustala się stawkę służącą naliczaniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 30%;

### § 17.

Dla terenu funkcjonalnego oznaczonego na rysunku planu symbolem **6RM** obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu – teren zabudowy zagrodowej;
2. Zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:
  - a) linie zabudowy – nieprzekraczalne:
    - w odległości 6m od drogi oznaczonej w planie symbolem KDD 8;
    - od wschodu - w odległości 8m od przyległej drogi (poza granicami planu);
    - w odległości 20m od osi gazociągu;
    - w odległości 19,5m od osi linii elektroenergetycznej napowietrznej 110kV;



- odległość zabudowy od pozostałych granic działki budowlanej - zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - b) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 10%;
  - c) wskaźnik intensywności zabudowy: od 0,1 do 1;
  - d) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego: 30% powierzchni działki budowlanej;
  - e) wysokość zabudowy:
    - dla budynków mieszkalnych: do 11m;
    - dla budynków gospodarczych, garażowych i zaplecza technicznego - do 6,0m;
  - f) geometria dachu: dachy płaskie lub strome - dwuspadowe lub wielospadowe (w tym naczółkowe) o jednakowym pochyleniu połaci dachowych, o kącie nachylenia do 45°;
  - g) dopuszcza się wyburzenia, przebudowę, rozbudowę, nadbudowę istniejących budynków;
3. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
- a) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej – 3000m<sup>2</sup>, z zastrzeżeniem treści §12 uchwały;
  - b) minimalna szerokość frontu wydzielanej działki - nie ustala się;
4. Zasady ochrony środowiska i przyrody: obowiązują ustalenia zawarte w 8;  
Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków: teren znajduje się częściowo w granicach strefy VIII ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych; obowiązują ustalenia zawarte w §9;
5. Zasady obsługi komunikacyjnej:
- a) obsługa komunikacyjna - z istniejących dróg publicznych;
  - b) miejsca parkingowe: zgodnie z § 13 ustaleń planu.
6. Zasady obsługi infrastruktury technicznej - zgodnie z ustaleniami w § 14.
7. Ustalenia dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych - obowiązują zasady określone w §11 uchwały.
8. Ustalenia dotyczące stawek procentowych – ustala się stawkę służącą naliczaniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 30%;

### **§ 18.**

Dla terenu funkcjonalnego oznaczonego na rysunku planu symbolem **7UT** obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu – teren zabudowy usług turystycznych;
2. Zakaz realizacji nowych i rozbudowy istniejących budynków mieszkalnych i budynków o funkcji mieszanej, w skład którego wchodzi funkcja mieszana;
3. Dla istniejącej zabudowy usługowej dopuszcza się rozbudowę, nadbudowę i przebudowę;
4. Zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:
  - a) linie zabudowy – nieprzekraczalne:
    - w odległości 6m od drogi oznaczonej w planie symbolem KDW 9
    - od wschodu - w odległości 8m od przyległej drogi (poza granicami planu);
    - w odległości 19,5m od osi linii elektroenergetycznej napowietrznej 110kV;
    - odległość zabudowy od pozostałych granic działki budowlanej - zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - b) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 30%;
  - c) wskaźnik intensywności zabudowy: od 0,1 do 1;
  - d) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego: 30% powierzchni działki budowlanej;

- e) wysokość zabudowy:
  - dla budynków usługowych: do 11m;
  - dla budynków gospodarczych i garażowych - do 6,0m;
- f) geometria dachu: dachy płaskie lub strome, dwuspadowe lub wielospadowe (w tym naczółkowe) o jednakowym pochyleniu połaci dachowych, o kącie nachylenia do 45°;
- g) dopuszcza się wyburzenia, przebudowę, rozbudowę, nadbudowę istniejących budynków;
- 5. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
  - a) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej: 1100 m<sup>2</sup>, z zastrzeżeniem treści §12 uchwały;
  - b) minimalna szerokość frontu wydzielanej działki - 25m;
- 6. Zasady ochrony środowiska i przyrody: obowiązują ustalenia zawarte w §8;
- 7. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków: nie występują obiekty i obszary objęte ochroną konserwatorską;
- 8. Zasady obsługi komunikacyjnej:
  - a) obsługa komunikacyjna - z istniejących dróg publicznych oraz projektowanych dróg wewnętrznych;
  - b) miejsca parkingowe: zgodnie z § 13 ustaleń planu.
- 9. Zasady obsługi infrastruktury technicznej - zgodnie z ustaleniami w § 14.
- 10. Ustalenia dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych - obowiązują zasady określone w §11 uchwały.
- 11. Ustalenia dotyczące stawek procentowych – ustala się stawkę służącą naliczaniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 30%;

### § 19.

Dla terenu funkcjonalnego oznaczonego na rysunku planu symbolem **8RM** obowiązują następujące ustalenia:

- 1. Przeznaczenie terenu – teren zabudowy zagrodowej;
- 2. Zakaz realizacji nowych i rozbudowy istniejących budynków mieszkalnych i budynków o funkcji mieszanej, w skład którego wchodzi funkcja mieszana;
- 3. Dla pozostałej zabudowy dopuszcza się rozbudowę, nadbudowę i przebudowę;
- 4. Zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:
  - a) linie zabudowy – nieprzekraczalne:
    - w odległości 6m od drogi oznaczonej w planie symbolem KDW 9;
    - od wschodu - w odległości 8m od przyległej drogi (poza granicami planu);
    - odległość zabudowy od pozostałych granic działki budowlanej - zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - b) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 10%;
  - c) wskaźnik intensywności zabudowy: od 0,1 do 1;
  - d) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego: 50% powierzchni działki budowlanej;
  - e) wysokość zabudowy: do 6,0m;
  - f) geometria dachu: dachy płaskie lub strome, dwuspadowe lub wielospadowe (w tym naczółkowe) o jednakowym pochyleniu połaci dachowych, o kącie nachylenia do 45°;
  - g) dopuszcza się wyburzenia, przebudowę, rozbudowę, nadbudowę istniejących budynków;
- 5. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
  - a) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej: 1100 m<sup>2</sup>, z zastrzeżeniem treści §12 uchwały;

- b) minimalna szerokość frontu wydzielanej działki - 25m;
- 6. Zasady ochrony środowiska i przyrody: obowiązują ustalenia zawarte w § 8;
- 7. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków: nie występują obiekty i obszary objęte ochroną konserwatorską;
- 8. Zasady obsługi komunikacyjnej:
  - a) obsługa komunikacyjna - z istniejącej drogi publicznej (poza granicami opracowania) oraz projektowanej drogi wewnętrznej;
  - b) miejsca parkingowe: zgodnie z § 13 ustaleń planu.
- 7. Zasady obsługi infrastruktury technicznej - zgodnie z ustaleniami w § 14.
- 8. Ustalenia dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych - obowiązują zasady określone w §11 uchwały.
- 9. Ustalenia dotyczące stawek procentowych – ustala się stawkę służącą naliczaniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 30%;

## § 20.

Dla terenu funkcjonalnego oznaczonego na rysunku planu symbolem **9UT** obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu – teren zabudowy usług turystycznych;
2. Zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:
  - a) linie zabudowy – nieprzekraczalne:
    - od wschodu - w odległości 8m od przyległej drogi (poza granicami planu);
    - odległość zabudowy od pozostałych granic działki budowlanej - zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - b) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 30%;
  - c) wskaźnik intensywności zabudowy: od 0,1 do 1;
  - d) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego: 30% powierzchni działki budowlanej;
  - e) wysokość zabudowy:
    - dla budynków usługowych: do 11m;
    - dla budynków gospodarczych i garażowych - do 6,0m;
  - f) geometria dachu: dachy płaskie lub strome, dwuspadowe lub wielospadowe (w tym naczółkowe) o jednakowym pochyleniu połaci dachowych, o kącie nachylenia do 45°;
  - g) dopuszcza się wyburzenia, przebudowę, rozbudowę, nadbudowę istniejących budynków;
3. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
  - a) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej: 1100 m<sup>2</sup>, z zastrzeżeniem treści §12 uchwały;
  - b) minimalna szerokość frontu wydzielanej działki - 25m;
4. Zasady ochrony środowiska i przyrody: obowiązują ustalenia zawarte w §8;
5. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków: teren znajduje się częściowo w granicach strefy VIII ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych; obowiązują ustalenia zawarte w §9;
6. Zasady obsługi komunikacyjnej:
  - a) obsługa komunikacyjna - z istniejących dróg publicznych oraz projektowanych dróg wewnętrznych;
  - b) miejsca parkingowe: zgodnie z § 13 ustaleń planu.
7. Zasady obsługi infrastruktury technicznej - zgodnie z ustaleniami w § 14.

8. Ustalenia dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych - obowiązują zasady określone w §11 uchwały.
9. Ustalenia dotyczące stawek procentowych – ustala się stawkę służącą naliczaniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 30%;

### **§ 21.**

Dla terenów funkcjonalnych oznaczonych na rysunku planu symbolami: **10RM, 12RM i 14RM**, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu – teren zabudowy zagrodowej;
2. Zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:
  - a) linie zabudowy – nieprzekraczalne:
    - w odległości 5m od rowu melioracyjnego na terenie 10RM;
    - w odległości 6m od drogi oznaczonej w planie symbolem KDW 3;
    - w odległości 10 i 15mm od przyległej drogi oznaczonej w planie symbolem KDZ 1;
    - w odległości 20m od osi gazociągu;
    - w odległości 19,5m od osi linii elektroenergetycznej napowietrznej 110kV;
    - odległość zabudowy od pozostałych granic działki budowlanej - zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - b) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 30%;
  - c) wskaźnik intensywności zabudowy: od 0,1 do 1;
  - d) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego: 30% powierzchni działki budowlanej;
  - e) wysokość zabudowy:
    - dla budynków mieszkalnych: do 11m;
    - dla budynków gospodarczych i garażowych - do 6,0m;
  - f) geometria dachu: dachy płaskie lub strome, dwuspadowe lub wielospadowe (w tym naczółkowe) o jednakowym pochyleniu połaci dachowych, o kącie nachylenia do 45°;
3. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
  - a) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej: 3000 m<sup>2</sup>, z zastrzeżeniem treści §12 uchwały;
  - b) minimalna szerokość frontu wydzielanej działki - 25m;
4. Zasady ochrony środowiska i przyrody: obowiązują ustalenia zawarte w §8;
5. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków: nie występują obiekty i obszary objęte ochroną konserwatorską;
6. Zasady obsługi komunikacyjnej:
  - a) obsługa komunikacyjna - z istniejących dróg publicznych oraz projektowanych dróg wewnętrznych;
  - b) miejsca parkingowe: zgodnie z § 13 ustaleń planu.
7. Zasady obsługi infrastruktury technicznej - zgodnie z ustaleniami w § 14.
8. Ustalenia dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych - obowiązują zasady określone w §11 uchwały.
9. Ustalenia dotyczące stawek procentowych – ustala się stawkę służącą naliczaniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 30%;

## § 22.

Dla terenów funkcjonalnych oznaczonych na rysunku planu symbolami: **11U, MN i 13U, MN** obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu – teren zabudowy usługowej z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, bliźniaczej i szeregowej;
2. Zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:
  - a) linie zabudowy – nieprzekraczalne:
    - w odległości 10m od drogi oznaczonej w planie symbolem KDZ 1;
    - odległość zabudowy od pozostałych granic działki budowlanej - zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - b) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 30%;
  - c) wskaźnik intensywności zabudowy: od 0,1 do 1;
  - d) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego: 30% powierzchni działki budowlanej;
  - e) wysokość zabudowy:
    - dla budynków usługowych i mieszkalnych: do 11m;
    - dla budynków gospodarczych i garażowych - do 6,0m;
  - f) geometria dachu: dachy płaskie lub strome, dwuspadowe lub wielospadowe (w tym naczółkowe) o jednakowym pochyleniu połaci dachowych, o kącie nachylenia do 45°;
3. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
  - a) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej: 1500 m<sup>2</sup>, z zastrzeżeniem treści §12 uchwały;
  - b) minimalna szerokość frontu wydzielanej działki - 25m;
4. Zasady ochrony środowiska i przyrody: obowiązują ustalenia zawarte w §8;
5. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków: teren 11U, MN znajduje się częściowo w granicach strefy VIII ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych; obowiązują ustalenia zawarte w §9;
6. Zasady obsługi komunikacyjnej:
  - a) obsługa komunikacyjna - z istniejącej drogi publicznej;
  - b) miejsca parkingowe: zgodnie z § 13 ustaleń planu.
7. Zasady obsługi infrastruktury technicznej - zgodnie z ustaleniami w § 14.
8. Ustalenia dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych - obowiązują zasady określone w §11 uchwały.
9. Ustalenia dotyczące stawek procentowych – ustala się stawkę służącą naliczaniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 30%;

## § 23.

Dla terenu funkcjonalnego oznaczonego na rysunku planu symbolem **15U, MN**, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu – teren zabudowy usługowej z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej;
2. Zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:
  - a) linie zabudowy – odległość zabudowy od granic działki budowlanej - zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - b) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 30%;
  - c) wskaźnik intensywności zabudowy: od 0,1 do 1;

- d) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego: 30% powierzchni działki budowlanej;
  - e) wysokość zabudowy:
    - dla budynków usługowych i mieszkalnych: do 11m;
    - dla budynków gospodarczych i garażowych - do 6,0m;
  - f) geometria dachu: dachy płaskie lub strome, dwuspadowe lub wielospadowe (w tym naczółkowe) o jednakowym pochyleniu połaci dachowych, o kącie nachylenia do 45°;
  - g) dopuszcza się wyburzenia, przebudowę, rozbudowę, nadbudowę istniejących budynków;
3. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
- a) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej: 1500m<sup>2</sup>, z zastrzeżeniem treści §12 uchwały;
  - b) minimalna szerokość frontu wydzielanej działki - 25m;
4. Zasady ochrony środowiska i przyrody: obowiązują ustalenia zawarte w §8;
5. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków: teren znajduje się częściowo w granicach strefy VIII ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych; obowiązują ustalenia zawarte w §9;
6. Zasady obsługi komunikacyjnej:
- a) obsługa komunikacyjna - z istniejącej drogi publicznej oraz projektowanej drogi wewnętrznej;
  - b) miejsca parkingowe: zgodnie z § 13 ustaleń planu.
7. Zasady obsługi infrastruktury technicznej - zgodnie z ustaleniami w § 14.
8. Ustalenia dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych - obowiązują zasady określone w §11 uchwały.
9. Ustalenia dotyczące stawek procentowych – ustala się stawkę służącą naliczaniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 30%;

#### **§ 24.**

Dla terenu funkcjonalnego oznaczonego na rysunku planu symbolem **16U, MN** obowiązują następujące ustalenia:

- 1. Przeznaczenie terenu – teren zabudowy usługowej z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej;
- 2. Zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:
  - a) linie zabudowy – nieprzekraczalne:
    - w odległości 10m od drogi oznaczonej w planie symbolem KDZ 1;
    - w odległości 19,5m od osi linii elektroenergetycznej napowietrznej 110kV;
    - odległość zabudowy od pozostałych granic działki budowlanej - zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - b) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 30%;
  - c) wskaźnik intensywności zabudowy: od 0,1 do 1;
  - d) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego: 30% powierzchni działki budowlanej;
  - e) wysokość zabudowy:
    - dla budynków mieszkalnych i usługowych: do 11m;
    - dla budynków gospodarczych i garażowych - do 6,0m;
  - f) geometria dachu: dachy płaskie lub strome, dwuspadowe lub wielospadowe (w tym naczółkowe) o jednakowym pochyleniu połaci dachowych, o kącie nachylenia do 45°;
  - g) dopuszcza się wyburzenia, przebudowę, rozbudowę, nadbudowę istniejących budynków;
- 3. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- a) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej: 1500 m<sup>2</sup>, z zastrzeżeniem treści §12 uchwały;
- b) minimalna szerokość frontu wydzielanej działki - 15m;
- 4. Zasady ochrony środowiska i przyrody: obowiązują ustalenia zawarte w §8;
- 5. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków: nie występują obiekty i obszary objęte ochroną konserwatorską;
- 6. Zasady obsługi komunikacyjnej:
  - a) obsługa komunikacyjna - z istniejącej drogi publicznej;
  - b) miejsca parkingowe: zgodnie z § 13 ustaleń planu.
- 7. Zasady obsługi infrastruktury technicznej - zgodnie z ustaleniami w § 14.
- 8. Ustalenia dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych - obowiązują zasady określone w §11 uchwały.
- 9. Ustalenia dotyczące stawek procentowych – ustala się stawkę służącą naliczaniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 30%;

## § 25.

Dla terenu funkcjonalnego oznaczonego na rysunku planu symbolem **17RM** obowiązują następujące ustalenia:

- 1. Przeznaczenie terenu – teren zabudowy zagrodowej;
- 2. Zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:
  - a) linie zabudowy – nieprzekraczalne:
    - w odległości 10m od drogi oznaczonej w planie symbolem KDZ 1;
    - w odległości 8m od drogi oznaczonej w planie symbolem KDD 2;
    - w odległości 20m od osi gazociągu;
    - w odległości 19,5m od osi linii elektroenergetycznej napowietrznej 110kV;
    - odległość zabudowy od pozostałych granic działki budowlanej - zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - b) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 30%;
  - c) wskaźnik intensywności zabudowy: od 0,1 do 0,5;
  - d) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego: 30% powierzchni działki budowlanej;
  - e) wysokość zabudowy:
    - dla budynków mieszkalnych: do 11m;
    - dla budynków gospodarczych, garażowych, zaplecza technicznego i budynków inwentarskich - do 6,0m;
  - f) geometria dachu: dachy płaskie lub strome, dwuspadowe lub wielospadowe (w tym naczółkowe) o jednakowym pochyleniu połaci dachowych, o kącie nachylenia do 45°;
  - g) dopuszcza się wyburzenia, przebudowę, rozbudowę, nadbudowę istniejących budynków;
- 3. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
  - a) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej – 3000m<sup>2</sup>, z zastrzeżeniem treści §12 uchwały;
  - b) minimalna szerokość frontu wydzielanej działki - nie ustala się;
- 4. Zasady ochrony środowiska i przyrody: obowiązują ustalenia zawarte w § 8;
- 5. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków: nie występują obiekty i obszary objęte ochroną konserwatorską;
- 6. Zasady obsługi komunikacyjnej:

- a) obsługa komunikacyjna - z istniejących dróg publicznych i drogi wewnętrznej;
  - b) miejsca parkingowe: zgodnie z § 13 ustaleń planu.
7. Zasady obsługi infrastruktury technicznej - zgodnie z ustaleniami w § 14.
  8. Ustalenia dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych - obowiązują zasady określone w §11 uchwały.
  9. Ustalenia dotyczące stawek procentowych – ustala się stawkę służącą naliczaniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 10%;

## § 26.

Dla terenu funkcjonalnego oznaczonego na rysunku planu symbolem **18RM** obowiązują następujące ustalenia:

3. Przeznaczenie terenu – teren zabudowy zagrodowej;
4. Zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:
  - a) linie zabudowy – nieprzekraczalne:
    - w odległości 10m od drogi oznaczonej w planie symbolem KDZ 1;
    - w odległości 8m od drogi oznaczonej w planie symbolem KDD 2;
    - odległość zabudowy od pozostałych granic działki budowlanej - zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - b) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 30%;
  - c) wskaźnik intensywności zabudowy: od 0,1 do 0,5;
  - d) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego: 30% powierzchni działki budowlanej;
  - e) wysokość zabudowy:
    - dla budynków mieszkalnych: do 11m;
    - dla budynków gospodarczych, garażowych, zaplecza technicznego i budynków inwentarskich - do 6,0m;
  - f) geometria dachu: dachy płaskie lub strome, dwuspadowe lub wielospadowe (w tym naczółkowe) o jednakowym pochyleniu połaci dachowych, o kącie nachylenia do 45°;
  - g) dopuszcza się wyburzenia, przebudowę, rozbudowę, nadbudowę istniejących budynków;
4. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
  - a) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej – 3000m<sup>2</sup>, z zastrzeżeniem treści §12 uchwały;
  - b) minimalna szerokość frontu wydzielanej działki - nie ustala się;
5. Zasady ochrony środowiska i przyrody: obowiązują ustalenia zawarte w §8;
6. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków: n na terenie funkcjonalnym znajduje się obiekt objęty ochroną konserwatorską - obowiązują ustalenia zawarte w §9 uchwały;
7. Zasady obsługi komunikacyjnej:
  - a) obsługa komunikacyjna - z istniejących dróg publicznych;
  - b) miejsca parkingowe: zgodnie z § 13 ustaleń planu.
8. Zasady obsługi infrastruktury technicznej - zgodnie z ustaleniami w § 14.
9. Ustalenia dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych - obowiązują zasady określone w §11 uchwały.
10. Ustalenia dotyczące stawek procentowych – ustala się stawkę służącą naliczaniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 10%;



## § 27.

Dla terenów funkcjonalnych oznaczonych na rysunku planu symbolami: **19U, MN i 20U, MN** obowiązują następujące ustalenia:

2. Przeznaczenie terenu – teren zabudowy usługowej z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, bliźniaczej i szeregowej;
3. Zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:
  - a) linie zabudowy – nieprzekraczalne:
    - w odległości 5m od terenu oznaczonego w planie symbolem 21 WS;
    - w odległości 10m od drogi oznaczonej w planie symbolem KDZ 1;
    - w odległości 6m od drogi oznaczonej w planie symbolem KDD 10;
    - odległość zabudowy od pozostałych granic działki budowlanej - zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - b) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 30%;
  - c) wskaźnik intensywności zabudowy: od 0,1 do 1;
  - d) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego: 30% powierzchni działki budowlanej;
  - e) wysokość zabudowy:
    - dla budynków usługowych i mieszkalnych: do 11m;
    - dla budynków gospodarczych i garażowych - do 6,0m;
  - f) geometria dachu: dachy płaskie lub strome, dwuspadowe lub wielospadowe (w tym naczółkowe) o jednakowym pochyleniu połaci dachowych, o kącie nachylenia do 45°;
4. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
  - a) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej: 1500 m<sup>2</sup>, z zastrzeżeniem treści §12 uchwały;
  - b) minimalna szerokość frontu wydzielanej działki - 25m;
5. Zasady ochrony środowiska i przyrody: obowiązują ustalenia zawarte w §8;
6. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków: teren 19U, MN znajduje się częściowo w granicach strefy VIII ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych; obowiązują ustalenia zawarte w §9;
7. Zasady obsługi komunikacyjnej:
  - a) obsługa komunikacyjna - z istniejącej drogi publicznej;
  - b) miejsca parkingowe: zgodnie z § 13 ustaleń planu.
10. Zasady obsługi infrastruktury technicznej - zgodnie z ustaleniami w § 14.
11. Ustalenia dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych - obowiązują zasady określone w §11 uchwały.
12. Ustalenia dotyczące stawek procentowych – ustala się stawkę służącą naliczaniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 30%;

## § 28.

Dla terenu funkcjonalnego oznaczonego na rysunku planu symbolem **21WS** obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu – teren wód powierzchniowych;
2. Zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy: dopuszczalne obiekty i urządzenia związane z eksploatacją i użytkowaniem wód,
3. Zasady i warunki podziału nieruchomości: obowiązują ustalenia zawarte w § 12;

4. Ustalenia komunikacyjne, ustalenia w zakresie infrastruktury technicznej: dostęp do terenu, poprzez tereny przyległe na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
5. Zasady ochrony środowiska i przyrody: obowiązują ustalenia zawarte w § 8;

#### **§ 29.**

Dla terenu funkcjonalnego oznaczonego na rysunku planu symbolem **KDZ1** obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu – teren drogi publicznej zbiorczej klasy techniczno-użytkowej;
2. Zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:
  - a) szerokość w liniach rozgraniczających - zgodnie z rysunkiem planu;
  - b) zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych;
3. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: dopuszcza się łączenie działek w celu realizacji inwestycji;
4. Zasady ochrony środowiska i przyrody:
  - a) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna – nie ustala się;
  - b) obowiązują ustalenia zawarte w §8,
5. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków: teren znajduje się w granicach strefy VIII ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych; obowiązują ustalenia §9;
6. Zasady obsługi infrastruktury technicznej - dopuszcza się budowę sieci uzbrojenia z włączeniem do infrastruktury technicznej w przyległych ciągach komunikacyjnych.

#### **§ 30.**

Dla terenów funkcjonalnych oznaczonych na rysunku planu symbolami **KDD2, KDD8 i KDD10** obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu – teren dróg publicznych dojazdowej klasy techniczno-użytkowej;
2. Zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:
  - a) szerokość w liniach rozgraniczających - zgodnie z rysunkiem planu;
  - b) zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych;
3. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: dopuszcza się łączenie działek w celu realizacji inwestycji;
4. Zasady ochrony środowiska i przyrody:
  - a) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna – nie ustala się;
  - b) obowiązują ustalenia zawarte w §8,
5. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków: nie dotyczy;
6. Zasady obsługi infrastruktury technicznej - dopuszcza się budowę sieci uzbrojenia z włączeniem do infrastruktury technicznej w przyległych ciągach komunikacyjnych.

#### **§ 31.**

Dla terenów funkcjonalnych oznaczonych na rysunku planu symbolami **KDW3, KDW4, KDW5, KDW6, KDW7, KDW9**, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu – tereny dróg wewnętrznych;
2. Zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:
  - a) szerokość w liniach rozgraniczających - zgodnie z rysunkiem planu;
  - b) zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych;
3. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: dopuszcza się łączenie działek w celu realizacji inwestycji;
4. Zasady ochrony środowiska i przyrody:
  - a) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna – nie ustala się;

- b) obowiązują ustalenia zawarte w §8,
5. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków: nie dotyczy;
6. Zasady obsługi infrastruktury technicznej - dopuszcza się budowę sieci uzbrojenia z włączeniem do infrastruktury technicznej w przyległych ciągach komunikacyjnych.

### **§ 32.**

Dla terenów funkcjonalnych oznaczonych na rysunku planu symbolami **R1** i **R2** obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu – tereny rolne;
2. Zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:
  - a) zakaz lokalizacji:
    - wszelkiej zabudowy;
    - tymczasowych obiektów budowlanych;
    - nośników reklamy i szyldów;
    - nowych napowietrznych sieci infrastruktury technicznej;
  - b) dopuszcza się lokalizację:
    - tablic informacyjnych;
    - sieci infrastruktury technicznej;
3. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: nie określa się;
4. Zasady ochrony środowiska i przyrody: obowiązują ustalenia zawarte w §8;
5. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków: nie występują obiekty i obszary objęte ochroną konserwatorską;
6. Zasady obsługi komunikacyjnej:
  - a) obsługa komunikacyjna - z istniejących dróg publicznych oraz projektowanych dróg wewnętrznych;
  - b) miejsca parkingowe: nie dotyczy.
7. Zasady obsługi infrastruktury technicznej: nie określa się;
  8. Ustalenia wynikające z przepisów odrębnych - obowiązują zasady określone w 11 uchwały.
  9. Ustalenia dotyczące stawek procentowych – ustala się stawkę służącą naliczaniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 0%;

## **Rozdział IV. Przepisy końcowe**

### **§ 33.**

Wszystkie inwestycje na terenie objętym ustaleniami planu, które zostały zrealizowane, są w trakcie realizacji lub są rozpoczęte oraz były i są zgodne z obowiązującym w momencie ich rozpoczęcia prawem, zostają uznane za przyjęte.

**§ 34.**

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Ustronie Morskie.

**§ 35.**

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

**Przewodniczący Rady  
Gminy Ustronie Morskie**