



UrbanConsulting Filip Sokołowski
ul. Strzelców 46/35, 81-586 Gdynia
NIP: 575-176-28-94
e-mail: filip@urbanconsulting.pl
tel. (+48)608-292-492

PROJEKT MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

dla części obrębu ewidencyjnego Gwizd

ETAP: WYŁOŻENIE DO PUBLICZNEGO WGLĄDU

mgr Filip Sokołowski – Główny projektant

Uprawniony projektant w planowaniu przestrzennym

/Dz.U. z 2021 r. poz. 741 z późn. zm. art. 5 pkt 3/

mgr Anna Łączkowska-Sokołowska – planowanie przestrzenne,

Uprawniony projektant w planowaniu przestrzennym

/Dz.U. z 2021 r. poz. 741 z późn. zm. art. 5 pkt 3/

mgr Kamila Szmytkowska – planowanie przestrzenne

mgr inż. Katarzyna Chlebowska – planowanie przestrzenne

mgr Patrycja Budnik – prognoza oddziaływania na środowisko

mgr Marek Żuchowski – prognoza skutków finansowych

marzec 2022 r.

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

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części
obrębów ewidencyjnych Gwizd**

Działając na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 1372; zm.: Dz. U. z 2021 r. poz. 1834) i art. 20 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 741; zm.: Dz. U. z 2021 r. poz. 784, poz. 922, poz. 1873 i poz. 1986), Rada Gminy Ustronie Morskie uchwała, co następuje:

Rozdział 1
Przepisy ogólne

§ 1.

1. Zgodnie z uchwałą XXII/176/2020 Rady Gminy Ustronie Morskie, z dnia 25 czerwca 2020r., w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obrębów ewidencyjnych Gwizd, zmienionej uchwałą nr XXIX/240/2021 Rady Gminy Ustronie Morskie, z dnia 28 stycznia 2021r., po stwierdzeniu braku naruszenia ustaleń „*Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Ustronie Morskie*”, uchwalonego uchwałą nr XLV/370/2018 z dnia 6 września 2018 r., uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części obrębów ewidencyjnych Gwizd.
2. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części obrębów ewidencyjnych Gwizd, zwany dalej planem, obejmuje obszar o powierzchni około 56ha, którego granice określono na załączniku nr 1 do niniejszej uchwały.

§ 2.

Integralnymi częściami uchwały są:

- 1) rysunek planu w skali 1:1000, wraz z wrysem ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, stanowiący załącznik nr 1;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu, stanowiące załącznik nr 2;
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowiące załącznik nr 3;
- 4) dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, stanowiące załącznik nr 4.

§ 3.

Na terenie objętym planem nie występują uwarunkowania wymagające ustaleń w zakresie:

- 1) ochrony dóbr kultury współczesnej;
- 2) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, obszarów osuwania się mas ziemnych oraz krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;
- 3) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania

terenów.

§ 4.

1. Plan zawiera dwustopniowy układ ustaleń:
 - 1) ustalenia ogólne, obowiązujące na całym obszarze planu, zawarte w rozdziałach 2-11;
 - 2) ustalenia szczegółowe, obowiązujące dla poszczególnych terenów, wydzielonych liniami rozgraniczającymi na rysunku planu, zawarte w rozdziale 12.
2. Dla każdego terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi obowiązują jednocześnie ustalenia ogólne i szczegółowe.

§ 5.

Ilekroć w dalszych przepisach uchwały jest mowa o:

- 1) **agroturystyce** – należy przez to rozumieć działalność turystyczną realizowaną w ramach prowadzonego gospodarstwa rolnego;
- 2) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci do 12 stopni włącznie;
- 3) **dachu stromym** – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci powyżej 12 stopni;
- 4) **dachu symetrycznym** – należy przez to rozumieć dach, którego połacie są nachylone pod tym samym kątem względem płaszczyzny pionowej zawierającej kalenicę tego dachu;
- 5) **działaniach inwestycyjnych** – wszelkie działania w obrębie działki budowlanej wymagające uzyskania pozwolenia na budowę, zgłoszenia budowy lub wykonania innych robót budowlanych, a także uzyskania innych zgód wymaganych obowiązującymi przepisami prawa;
- 6) **działce siedliskowej** - należy przez to rozumieć część składową gospodarstwa rolnego w rozumieniu przepisów kodeksu cywilnego, obejmującą działkę gruntu, kilka sąsiadujących ze sobą działek gruntu albo ich części, w granicach której dopuszcza się lokalizację zabudowy związanej funkcjonalnie z prowadzonym gospodarstwem rolnym;
- 7) **miejscach parkingowych** – należy przez to rozumieć miejsca przeznaczone na postój pojazdów, wyznaczone w obrębie budynku lub na zewnątrz w obrębie działki budowlanej;
- 8) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię, poza którą wyklucza się lokalizację budynków. Linia ta nie dotyczy podziemnych części budynków. Dopuszcza się wysunięcie poza wyznaczone linie zabudowy elementów drugorzędnych takich jak:
 - a) balkony, werandy, wykusze, niezabudowane schody zewnętrzne, zadaszenia nad wejściami, markizy, rampy, pochylnie – do 1,5m poza wyznaczoną linię zabudowy,
 - b) gzymsy, okapy – do 0,6m poza wyznaczoną linię zabudowy.Na każdym terenie dopuszcza się dodatkowo wysunięcie elewacji budynku poza nieprzekraczalną linię zabudowy w przypadku realizacji zewnętrznej termomodernizacji do 0,3 m poza wyznaczoną linię zabudowy;
- 9) **obowiązującej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linie, przy których lokalizować należy zewnętrzne ściany budynków. Linia ta nie dotyczy podziemnych części budynków;
- 10) **powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć teren biologicznie czynny, którego definicja zawarta jest w przepisach dotyczących warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie;
- 11) **powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć powierzchnię wyznaczoną przez rzut pionowy zewnętrznych krawędzi wszystkich budynków zlokalizowanych w granicach

działki budowlanej albo działki siedliskowej odpowiednio na powierzchnię tej działki budowlanej albo działki siedliskowej. Do powierzchni zabudowy nie wlicza się: powierzchni obiektów budowlanych innych niż budynki, części budynków niewystających ponad powierzchnię terenu, tarasów, schodów zewnętrznych niezabudowanych, ramp zewnętrznych, daszków, markiz, występów dachowych i oświetlenia zewnętrznego. Powierzchnia zabudowy w ustaleniach szczegółowych określona jest w stosunku do powierzchni działki budowlanej albo działki siedliskowej;

- 12) **przestrzeni publicznej** – należy przez to rozumieć teren lub część terenu, którego cechą charakterystyczną jest powszechna dostępność, służąca nawiązywaniu relacji społecznych;
- 13) **urządzeniu fotowoltaicznym** – należy przez to rozumieć urządzenie składające się z połączonych ze sobą ogniw fotowoltaicznych, służące do wytwarzania energii elektrycznej poprzez konwersję promieni słonecznych;
- 14) **usługach nieuciążliwych** – należy przez to rozumieć rodzaje usług niekonfliktowych w stosunku do funkcji mieszkaniowej. Do usług nieuciążliwych nie zalicza się przedsięwzięć mogących potencjalnie i zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, zgodnie z przepisami z zakresu ochrony środowiska, oraz takich, które mogą powodować negatywne oddziaływanie na otoczenie wynikające z przekroczenia standardów środowiskowych określonych przepisami prawa, powodowane między innymi emisją pyłów i gazów, odorów, hałasu, promieniowania, a także wynikające ze wzmożonego ruchu pojazdów, związanego z funkcjonowaniem obiektów i urządzeń generujących ten ruch, w szczególności warsztat mechaniki pojazdowej, warsztat wulkanizacyjny, usługi transportowe;
- 15) **zapleczu działki** – należy przez to rozumieć część działki znajdującą się za budynkiem mieszkalnym lub mieszkalno-usługowym, patrząc od strony frontu tej działki, tj. części działki budowlanej, która przylega do drogi, z której odbywa się główny wjazd lub wejście na działkę;
- 16) **zieleni wysokiej** – należy przez to rozumieć zadrzewienia liściaste i iglaste.

§ 6.

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

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) symbol cyfrowy oznaczający numer terenu;
- 4) symbol literowy oznaczający przeznaczenie terenu;
- 5) obowiązujące linie zabudowy;
- 6) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 7) strefa biologicznie czynna;
- 8) drzewa do zachowania;
- 9) zabytki ujęte w gminnej ewidencji zabytków, chronione ustaleniami planu;
- 10) budynki i obiekty budowlane o wysokich walorach historyczno-kulturowych, chronione ustaleniami planu.

Rozdział 2

Przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania

§ 7.

Obszar planu obejmuje łącznie **48** terenów wyznaczonych na rysunku planu liniami rozgraniczającymi tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania i oznaczonych następującymi symbolami literowymi i cyfrowymi:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczone symbolami cyfrowymi od **1** do **9** oraz symbolem literowym **MN**;
- 2) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej oznaczone symbolami cyfrowymi od **10** do **14** oraz symbolem literowym **MN,U**;
- 3) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług turystyki oznaczony symbolem cyfrowym **15** oraz symbolem literowym **MN,UT**;
- 4) tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych oznaczone symbolami cyfrowymi od **16** do **25** oraz symbolem literowym **RM**;
- 5) tereny rolnicze oznaczone symbolami cyfrowymi **26** i **27** oraz symbolem literowym **R**;
- 6) tereny lasów oznaczone symbolami cyfrowymi **28** i **29** oraz symbolem literowym **ZL**;
- 7) tereny zieleni krajobrazowej oznaczone symbolami cyfrowymi od **30** do **32** oraz symbolem literowym **ZK**;
- 8) tereny wód powierzchniowych śródlądowych oznaczone symbolami cyfrowymi od **33** do **38** oraz symbolem literowym **WS**;
- 9) teren infrastruktury technicznej – elektroenergetycznej oznaczony symbolem cyfrowym **39** oraz symbolem literowym **E**;
- 10) teren drogi publicznej klasy lokalnej oznaczony symbolem cyfrowym **01** oraz symbolem literowym **KDL**;
- 11) tereny dróg publicznych klasy dojazdowej oznaczone symbolami cyfrowymi od **02** do **05** oraz symbolem literowym **KDD**;
- 12) tereny dróg wewnętrznych oznaczone symbolami cyfrowymi **06** i **07** oraz symbolem literowym **KDW**;
- 13) tereny ciągów pieszo-jezdnych oznaczone symbolami cyfrowymi **08** i **09** oraz symbolem literowym **KDX**.

Rozdział 3

Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego

§ 8.

1. W nowych budynkach zlokalizowanych w granicach jednej działki budowlanej na terenach oznaczonych symbolami **MN**, **MN,U**, **MN,UT** ustala się nakaz zachowania jednakowego kąta nachylenia połaci dachowych, rodzaju materiału i kolorystyki pokrycia dachów oraz wykończenia elewacji, z uwzględnieniem ustaleń zawartych w rozdziale 5. Nakaz nie dotyczy budynków gospodarczych. W przypadku przebudowy, rozbudowy lub nadbudowy budynków istniejących, dopuszcza się stosowanie dotychczasowych materiałów i kolorystyki dachu i elewacji, a w przypadku rozbudowy lub przebudowy dopuszcza się dodatkowo zachowanie dotychczasowego kąta nachylenia połaci dachowych.

2. W granicach jednej działki budowlanej na terenach oznaczonych symbolami **MN, MN,U, MN,UT** obowiązuje zakaz lokalizacji więcej niż jednego budynku mieszkalnego lub mieszkalno-usługowego, a na terenach oznaczonych symbolem **RM** obowiązuje zakaz lokalizacji więcej niż jednego budynku mieszkalnego w granicach jednego siedliska, z zastrzeżeniem ust. 3.
3. Na działkach zabudowanych w dniu wejścia w życie planu budynkiem mieszkalnym lub mieszkalno-usługowym dopuszcza się budowę drugiego budynku mieszkalnego, zgodnie z ustaleniami planu.
4. Na terenach oznaczonych symbolami **MN, MN,U, MN,UT** obowiązuje zakaz sytuowania wolnostojących urządzeń fotowoltaicznych na działkach od strony eksponowanej z dróg publicznych bez uprzedniego nasadzenia zieleni izolacyjnej. Zakaz nie dotyczy nieruchomości posiadających żywopłot od strony drogi publicznej.
5. Zakazuje się lokalizacji blaszanych garaży oraz blaszanych budynków gospodarczych.

Rozdział 4

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu

§ 9.

1. W granicach obszaru objętego planem ustala się następujący sposób klasyfikacji terenów pod względem dopuszczalnych poziomów hałasu, o których mowa w przepisach wykonawczych regulujących dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku:
 - 1) tereny oznaczone symbolem **MN** zalicza się do terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
 - 2) tereny oznaczone symbolami **MN,U, MN,UT** zalicza się do terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej;
 - 3) tereny oznaczone symbolem **RM** zalicza się do terenów zabudowy zagrodowej.
2. W granicach obszaru objętego planem ustala się nakaz:
 - 1) zagospodarowania powierzchni działki budowlanej w sposób zabezpieczający sąsiednie nieruchomości, w tym drogi, przed spływem wód opadowych i roztopowych;
 - 2) zachowania przepustowości i ciągłości rowów melioracyjnych istniejących w granicach planu, z dopuszczeniem ich przebudowy lub kanalizacji;
 - 3) stosowania przy zagospodarowywaniu terenów zróżnicowanych gatunków drzew i krzewów, zgodnych z lokalnymi warunkami siedliskowymi;
 - 4) zachowania i ochrony istniejących zadrzewień, z dopuszczeniem ich niezbędnej wycinki w miejscach kolizji z planowanym zainwestowaniem, z zastrzeżeniem pkt 5;
 - 5) zachowania i ochrony drzew do zachowania, oznaczonych na rysunku planu. W uzasadnionych przypadkach wynikających:
 - a) ze złego stanu zdrowotnego drzewa, zagrażającego bezpieczeństwu ludzi i mienia,
 - b) z zagrożenia bezpieczeństwa ruchu drogowego,
 - c) z braku możliwości zachowania drzewa przy przebudowie, odbudowie, rozbudowie czy remoncie drogi,dopuszcza się wycinkę drzew do zachowania, jednak braki te należy uzupełnić nasadzeniami gatunków rodzimych, z dopuszczeniem zmiany pierwotnej lokalizacji;
 - 6) zapewnienia ochrony dziko występujących roślin, zwierząt i grzybów, zgodnie z przepisami dotyczącymi ochrony przyrody.

3. W granicach obszaru objętego planem ustala się zakaz:
 - 1) lokalizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie i zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, zgodnie z przepisami wykonawczymi wskazującymi rodzaje przedsięwzięć znacząco oddziałujących na środowisko. Zakaz nie dotyczy inwestycji celu publicznego;
 - 2) użytkowania i zagospodarowania terenu, które:
 - a) może stanowić źródło przekraczających normy zanieczyszczeń dla środowiska wodno-gruntowego,
 - b) powoduje zmianę stosunków wodnych na obszarze planu lub na terenach przyległych,
 - c) wpływa na pogorszenie stanu czystości powietrza na obszarze objętym planem lub na terenach przyległych,
 - d) generuje uciążliwości dla środowiska, powodowane przez hałas, wibracje, zakłócenia elektroenergetyczne i promieniowanie, przekraczające standardy jakości środowiska, odpowiednie dla przeznaczenia poszczególnych terenów zlokalizowanych w granicach planu lub na terenach przyległych.
4. W granicach stref biologicznie czynnych, oznaczonych na rysunku planu, ustala się:
 - 1) nakaz zachowania oczek wodnych i rowów oraz wszelkich elementów ukształtowania terenu, wpływających na naturalny obieg wody w przyrodzie;
 - 2) nakaz zachowania min. 80% powierzchni jako biologicznie czynnej;
 - 3) nakaz zagospodarowania strefy zielenią, w tym zielenią średnią i wysoką;
 - 4) zakaz zabudowy kubaturowej.

Rozdział 5

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych

§ 10.

W granicach obszaru objętego planem, na terenach **16-RM** i **18-RM**, zlokalizowane są zabytki ujęte w gminnej ewidencji zabytków, chronione ustaleniami planu, tj. dom mieszkalny – Gwizd 4, dom mieszkalny – Gwizd 18, oznaczone na rysunku planu, podlegające ochronie na podstawie ustaleń planu, dla których ustala się:

- 1) nakaz ochrony i zachowania cech historycznej zabudowy, takich jak: lokalizacja, forma i bryła budynków, w tym w szczególności ich obrysy zewnętrzne, kształt dachu, kąt nachylenia połaci dachu, pokrycie dachu, dyspozycja ścian (rozmieszczenie i kształt otworów okiennych i drzwiowych, podziały architektoniczne elewacji), układ kalenic, detal architektoniczny (w tym kształt, wielkość okien, podziały stolarki okiennej i drzwiowej, obramienia otworów okiennych i drzwiowych itp.), materiał i kolorystyka elewacji;
- 2) nakaz odtworzenia historycznej zabudowy w przypadku jej częściowego lub całkowitego zniszczenia w zakresie cech określonych w pkt 1, na podstawie dokumentacji, źródeł archiwalnych oraz ikonograficznych;
- 3) zakaz ocieplania i tynkowania od zewnątrz budynków z zachowanymi elewacjami deskowanymi, kamiennymi i z cegły, elewacjami posiadającymi wystrój sztukatorski, boniowanie, gzymsy, opaski, napisy i inne formy detalu architektonicznego;
- 4) zakaz nadbudowy i rozbudowy budynków;

- 5) dopuszczenie adaptacji poddaszy na cele użytkowe oraz adaptację budynków na inne cele, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi;
- 6) dopuszczenie rozbiórki zabytków ujętych w gminnej ewidencji zabytków, chronionych ustaleniami planu, wyłącznie w przypadku złego stanu technicznego budynku potwierdzonego opinią techniczną. Przed uzyskaniem zgody na rozbiórkę, właściciel zobowiązany jest wykonać inwentaryzację pomiarową i fotograficzną budynku przeznaczonego do rozbiórki i przekazać ją gminie oraz organowi ds. ochrony zabytków;
- 7) nakaz stosowania przepisów odrębnych dotyczących ochrony zabytków i opieki nad zabytkami podczas realizacji wszelkich działań inwestycyjnych.

§ 11.

W granicach obszaru objętego planem, na terenach **2-MN, 3-MN, 4-MN, 16-RM, 17-RM, 21-RM, 39-E**, zlokalizowane są budynki i obiekty budowlane o wysokich walorach historyczno-kulturowych, chronione ustaleniami planu, oznaczone na rysunku planu, dla których ustala się:

- 1) nakaz ochrony i zachowania cech historycznej zabudowy, takich jak: lokalizacja, forma i bryła budynków, w tym w szczególności ich obrysy zewnętrzne, kształt dachu, kąt nachylenia połączy dachu, pokrycie dachu, dyspozycja ścian (rozmieszczenie i kształt otworów okiennych i drzwiowych, podziały architektoniczne elewacji), układ kalenic, detal architektoniczny (w tym kształt, wielkość okien, podziały stolarki okiennej i drzwiowej, obramienia otworów okiennych i drzwiowych itp.), materiał i kolorystyka elewacji;
- 2) nakaz odtworzenia historycznej zabudowy w przypadku jej częściowego lub całkowitego zniszczenia w zakresie cech określonych w pkt 1, na podstawie dokumentacji, źródeł archiwalnych oraz ikonograficznych;
- 3) zakaz ocieplania i tynkowania od zewnątrz budynków z zachowanymi elewacjami deskowanymi i z cegły, elewacjami posiadającymi wystrój sztukatorski, boniowanie, gzymsy, opaski, napisy i inne formy detalu architektonicznego;
- 4) zakaz nadbudowy budynków;
- 5) dopuszczenie adaptacji poddaszy na cele użytkowe oraz adaptację budynków na inne cele, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi;
- 6) dopuszczenie rozbudowy budynków wyłącznie od strony nieekspozowanej z dróg publicznych;
- 7) dopuszczenie rozbiórki budynków o wysokich walorach historyczno-kulturowych, chronionych ustaleniami planu, wyłącznie w przypadku złego stanu technicznego budynku potwierdzonego ekspertyzą techniczną. Przed uzyskaniem zgody na rozbiórkę, właściciel zobowiązany jest wykonać inwentaryzację pomiarową i fotograficzną budynku przeznaczonego do rozbiórki i przekazać ją gminie oraz organowi ds. ochrony zabytków.

Rozdział 6

Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

§ 12.

1. W granicach obszaru objętego planem nie występują obszary przestrzeni publicznych w rozumieniu przepisów z zakresu planowania i zagospodarowania przestrzennego.

2. Przestrzeń publiczną w granicach obszaru objętego planem stanowią drogi publiczne.
3. Dopuszcza się urządzenie przestrzeni publicznych na pozostałych terenach, niewymienionych w ust. 2.
4. Dla nowych przestrzeni publicznych ustala się nakaz:
 - 1) zagospodarowania minimum 40% powierzchni, jako powierzchni biologicznie czynnej, z uwzględnieniem nasadzeń zieleni wysokiej. Nakaz nie dotyczy dróg, ciągów pieszo-jezdnych, pieszych i pieszo-rowerowych;
 - 2) zagospodarowania terenu w sposób zapewniający dostępność osobom ze szczególnymi potrzebami.
5. W granicach przestrzeni publicznych, poza terenami dróg, dopuszcza się urządzenia rekreacyjne i sportowe oraz place zabaw dla dzieci.
6. W obrębie jednej urządzonej przestrzeni publicznej, ustala się nakaz stosowania jednolitego, zharmonizowanego w formie, materiale i kolorze wyposażenia powtarzalnego, takiego jak np. latarnie, ławki, donice, kwietniki, kosze na śmieci, barierki, słupki, stojaki na rowery, itp.

Rozdział 7

Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu

§ 13.

1. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu określone w ustaleniach szczegółowych obowiązują dla:
 - a) budowy nowych budynków,
 - b) przebudowy, rozbudowy, nadbudowy i zmiany sposobu użytkowania budynków istniejących.
2. Zasady i wskaźniki, o których mowa w ust. 1, nie obowiązują dla działek budowlanych wydzielanych wyłącznie dla obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej oraz dojść i dojazdów do działek budowlanych, a także ścieżek pieszych i rowerowych.
3. Parametr dotyczący minimalnej powierzchni nowo wydzielonej działki budowlanej określony w ustaleniach szczegółowych obowiązuje wyłącznie przy podziale nieruchomości na działki budowlane, co nie wyklucza możliwości zabudowy istniejących w dniu wejścia w życie planu działek o mniejszej powierzchni lub wydzielenia mniejszej działki gruntu w celu regulacji granic pomiędzy sąsiednimi nieruchomościami, poprawy funkcjonowania działki sąsiedniej czy regulacji stanów prawnych.
4. Dla budynków z dachem stromym maksymalna wysokość zabudowy określona w ustaleniach szczegółowych niniejszej uchwały dotyczy wysokości mierzonej od naturalnej rzędnej terenu przed najniższym położonym wejściem do budynku do najwyższej położonej kalenicy budynku.
5. W granicach obszaru objętego planem ustala się następujące ogólne zasady dotyczące lokalizacji nowych budynków na działkach budowlanych:
 - 1) w przypadku, gdy w ustaleniach szczegółowych dla danego terenu dopuszczone są różne sposoby lokalizacji budynków na działce, wszystkie nowe budynki w granicach jednej działki należy lokalizować względem tej samej linii odniesienia (np. względem granicy działki albo linii zabudowy);

- 2) w przypadku wydzielenia dodatkowych dojazdów do działek budowlanych zabudowę należy lokalizować w minimalnej odległości 6m od granic ewidencyjnych terenu wydzielonego pod dojazd;
- 3) w przypadku nieregularnego przebiegu linii zabudowy na działce, podstawą do ustalenia kierunku głównej kalenicy budynku jest najdłuższy prosty odcinek linii zabudowy, przy którym zlokalizowany ma zostać dany budynek.
6. W granicach każdej działki budowlanej na terenach oznaczonych symbolami **MN, MN,U, MN,UT**, dopuszcza się dodatkowo, tj. ponad maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy ustalony w ustaleniach szczegółowych dla danego terenu, lokalizację wiat o łącznej powierzchni nieprzekraczającej 30m².
7. Przy wydzieleniu nowych działek budowlanych dopuszcza się tolerancję do 2% w stosunku do powierzchni wskazanej w ustaleniach szczegółowych.
8. Za zgodną z planem uznaje się funkcję budynków istniejących przed wejściem w życie planu oraz budynków, zrealizowanych na podstawie pozwoleń na budowę, uzyskanych przed wejściem w życie planu lub zgłoszeń budowy i robót budowlanych, dokonanych przed wejściem w życie planu.
9. Dla budynków istniejących przed wejściem w życie planu oraz budynków, zrealizowanych na podstawie pozwoleń na budowę, uzyskanych przed wejściem w życie planu lub zgłoszeń budowy i robót budowlanych, dokonanych przed wejściem w życie planu, zlokalizowanych niezgodnie z wyznaczoną na rysunku planu linią zabudowy, dopuszcza się przebudowę w granicach wyznaczonych przez obrys ich ścian zewnętrznych, z możliwością zachowania dotychczasowych wskaźników zabudowy i zagospodarowania terenu.
10. Dla budynków istniejących przed wejściem w życie planu oraz budynków, zrealizowanych na podstawie pozwoleń na budowę, uzyskanych przed wejściem w życie planu lub zgłoszeń budowy i robót budowlanych, dokonanych przed wejściem w życie planu, posiadających inny rodzaj dachu niż ustalony w niniejszym planie, zezwala się na ich przebudowę, rozbudowę i nadbudowę zgodnie z ustaleniami planu, z możliwością zachowania dotychczasowej geometrii dachu.

Rozdział 8

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym

§ 14.

1. Nie wyznacza się obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości.
2. W zakresie warunków scalania i podziału działek ustala się:
 - 1) minimalną powierzchnię dla nowo wydzielonych działek w granicach terenów oznaczonych symbolami **MN, MN,U, MN,UT**: 1500m²;
 - 2) minimalną szerokość frontu dla nowo wydzielanych działek:
 - a) na terenach **MN, MN,U, MN,UT**: 20m,
 - b) dopuszcza się mniejszą szerokość frontu pod warunkiem, że przeciwległa granica do frontu działki będzie miała długość niemniejszą niż ustalona w lit. a,
 - c) na pozostałych terenach: nie ustala się;

- 3) kąt położenia granic działek, w stosunku do pasa drogowego: przynajmniej jedna z bocznych granic działki musi być zlokalizowana pod kątem 90 stopni w stosunku do pasa drogowego, z dopuszczalną tolerancją do 10 stopni.
3. Ustalenia ust. 1 nie dotyczą działek wydzielanych dla stacji transformatorowych, przepompowni ścieków lub innych tego typu obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej oraz dojazdów i dojazdów.

Rozdział 9

Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy

§ 15.

1. W granicach obszaru objętego planem, zgodnie z rysunkiem planu, przebiegają dystrybucyjne napowietrzne linie elektroenergetyczne SN wraz z pasami ochrony funkcyjnej o szerokości 15m (po 7,5m od osi), oraz napowietrzne linie elektroenergetyczne WN wraz z pasami ochrony funkcyjnej o szerokości 40m (po 20m od osi), w granicach których należy uwzględnić ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenu, wynikające z przebiegu tych linii, zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie dopuszczalnych poziomów pól elektromagnetycznych w środowisku, przepisami regulującymi poziom dopuszczalnych stężeń i natężeń czynników szkodliwych w środowisku pracy oraz ogólnymi przepisami dotyczącymi bezpieczeństwa i higieny pracy.
2. W przypadku skablowania linii, ograniczenia wynikające ust. 1 tracą moc.
3. Część obszaru objętego planem, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowana jest w granicach strefy kontrolowanej z ograniczeniami dla lokalizacji zagospodarowania od gazociągu DN150 relacji Kołobrzeg-Koszalin, w której obowiązują przepisy odrębne z zakresu warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe i ich usytuowanie.
4. Część obszaru objętego planem, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowana jest w strefie z ograniczeniami w zabudowie, zagospodarowaniu i użytkowaniu terenów zlokalizowanych wzdłuż linii kolejowej, w której obowiązują przepisy odrębne z zakresu odległości i warunków dopuszczających usytuowanie budowli, budynków, drzew i krzewów, elementów ochrony akustycznej, a także wykonywania robót ziemnych w sąsiedztwie linii kolejowej oraz sposobu urządzania i utrzymywania zasłon odśnieżnych oraz pasów przeciwpożarowych.

Rozdział 10

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji

§ 16.

1. Obsługę komunikacyjną ustala się z dróg publicznych oraz dróg wewnętrznych przebiegających w granicach obszaru objętego planem.
2. Powiązanie komunikacyjne obszaru objętego planem z istniejącym, zewnętrznym układem komunikacyjnym, zapewnia przebiegająca w granicach planu droga publiczna gminna nr 871036Z oraz drogi publiczne gminne oznaczone symbolami **02-KDD, 05-KDD**.

3. Dopuszcza się wydzielenie działek pełniących funkcję dojazdów do nowo wydzielonych działek budowlanych, o minimalnej szerokości 8m, zakończonych, w przypadku dojazdu nieprzelotowego, placem do zawracania o wymiarach co najmniej 12,5m x 12,5m.
4. W przypadku, gdy długość dojazdu, o którym mowa w ust. 6 nie przekracza 50 metrów, a służy on do obsługi komunikacyjnej nie więcej niż 4 działek budowlanych, dopuszcza się zmniejszenie szerokości dojazdu do 6m i odstąpienie od wykonania placu do zawracania.
5. Dopuszcza się lokalizację ścieżek rowerowych oraz ciągów pieszo-rowerowych na każdym terenie, w sposób niekolidujący z ich podstawowym przeznaczeniem.
6. W zakresie zapewnienia miejsc parkingowych ustala się:
 - 1) minimalną liczbę miejsc parkingowych w liczbie:
 - a) dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych: 2 miejsca parkingowe/1 mieszkanie,
 - b) dla lokali usługowych: 1 miejsce parkingowe na każde rozpoczęte 50m² powierzchni użytkowej lokalu usługowego;
 - c) dla budynków o funkcji turystycznej i agroturystycznej: 1 miejsce parkingowe/1 pokój gościnny;
 - 2) dla każdego obiektu wymagana jest sumaryczna liczba miejsc wynikająca z pkt 1;
 - 3) zapewnienie minimalnej liczby miejsc parkingowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w odniesieniu do ogólnej liczby miejsc parkingowych ustalonych zgodnie z pkt. 1:
 - a) 1 miejsce jeżeli ogólna liczba miejsc parkingowych wynosi 5 – 20,
 - b) 2 miejsca jeżeli ogólna liczba miejsc parkingowych wynosi 21 – 100;
 - 4) miejsca parkingowe należy przewidzieć w granicach działki budowlanej lub terenu wyznaczonego liniami rozgraniczającymi;
 - 5) zakaz lokalizacji miejsc parkingowych na terenach oznaczonych symbolami **ZL**, **ZK** i **R**;
 - 6) nie dopuszcza się bilansowania miejsc parkingowych, o których mowa w pkt. 1, w granicach terenów oznaczonych symbolami **KDL**, **KDW**, **KDX**;
 - 7) wymagany wskaźnik miejsc parkingowych obowiązuje także dla przebudowy, rozbudowy, nadbudowy, a także zmiany sposobu użytkowania istniejących obiektów w obszarze planu, która ze względu na swój charakter lub rozmiar może powodować zwiększenie potrzeb parkingowych.

Rozdział 11

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej

§ 17.

1. W zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się nakaz:
 - 1) zaopatrzenia w wodę z sieci wodociągowej. Dopuszcza się korzystanie z indywidualnych ujęć wody do czasu rozbudowy sieci wodociągowej. Po rozbudowie sieci wodociągowej ustala się obowiązek przyłączenia do sieci;
 - 2) zapewnienia wody dla celów p.poż. w ilości zgodnej z obowiązującymi przepisami prawa z sieci wodociągowej, uzbrojonej w hydranty lub z innych źródeł zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę oraz dróg pożarowych.
2. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się nakaz:

- 1) zasilania energetycznego terenów objętych planem z sieci elektroenergetycznych. Dopuszcza się zaopatrzenie w energię ze źródeł odnawialnych z uwzględnieniem ustaleń planu;
- 2) budowy, przebudowy i rozbudowy sieci elektroenergetycznych niskich i średnich napięć wyłącznie jako sieci kablowych.
3. W zakresie zaopatrzenia w energię ciepłą ustala się nakaz zasilania w ciepło z systemów grzewczych na paliwa charakteryzujące się zerowymi lub niskimi wskaźnikami emisji. Dopuszcza się zaopatrzenie w ciepło ze źródeł odnawialnych za wyjątkiem przydomowych elektrowni wiatrowych, z uwzględnieniem ustaleń zawartych w § 8 ust. 4 oraz w rozdziale 5.
4. W zakresie zaopatrzenia w gaz ustala się nakaz:
 - 1) zaopatrzenia w gaz z sieci gazowej lub ze źródeł indywidualnych;
 - 2) zachowania normatywnych odległości projektowanych urządzeń i obiektów od sieci gazowej na podstawie przepisów odrębnych.
5. W zakresie odprowadzenia ścieków sanitarnych ustala się nakaz odprowadzenia ścieków sanitarnych do sieci kanalizacji sanitarnej. Nakaz ten nie dotyczy działek z istniejącymi, na dzień wejścia w życie planu, przydomowymi oczyszczalniami ścieków. Dopuszcza się indywidualne, szczelne, bezodpływowe zbiorniki na ścieki do czasu rozbudowy kanalizacji sanitarnej.
6. W zakresie odprowadzenia wód opadowych i roztopowych ustala się nakaz:
 - 1) odprowadzenia wód opadowych i roztopowych zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa wodnego;
 - 2) zagospodarowania wód opadowych i roztopowych z dachów obiektów budowlanych w granicach działki. Dopuszcza się gromadzenie wód opadowych w celu późniejszego wykorzystania do nawodnienia trawników, zieleńców, do prac porządkowych lub celów ppoż.;
 - 3) stosowania rozwiązań technicznych, technologicznych i organizacyjnych gwarantujących zabezpieczenie przed zanieczyszczeniem warstwy wodonośnej;
 - 4) zabezpieczenia odpływu wód opadowych w sposób chroniący teren przed erozją wodną oraz zaleganiem wód opadowych.
7. W zakresie infrastruktury telekomunikacyjnej ustala nakaz uzbrojenia obszaru w zakresie usług telekomunikacyjnych w oparciu o sieć telekomunikacyjną;
8. W zakresie gospodarowania odpadami stałymi: zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa o odpadach.

§ 18.

1. Dopuszcza się budowę, przebudowę, rozbudowę i modernizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, z zastrzeżeniem § 17 ust. 2 pkt 2.
2. Lokalizację urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii dopuszcza się wyłącznie w formie mikroinstalacji, o których mowa w przepisach odrębnych dotyczących odnawialnych źródeł energii. Dopuszczenie nie dotyczy elektrowni wiatrowych i biogazowni.
3. Nowe sieci infrastruktury technicznej należy realizować w liniach rozgraniczających dróg, zgodnie z przepisami odrębnymi, dotyczącymi dróg publicznych.
4. W przypadku braku możliwości realizacji sieci infrastruktury technicznej w liniach

rozgraniczających dróg, dopuszcza się realizację tych sieci na pozostałych terenach wydzielonych liniami rozgraniczającymi z uwzględnieniem istniejącej i projektowanej zabudowy oraz w sposób nieograniczający podstawowego przeznaczenia tych terenów.

Rozdział 12

Ustalenia szczegółowe

§ 19.

Dla terenów: **1-MN** (o powierzchni ok. 0,66ha), **2-MN** (o powierzchni ok. 2,18ha), **3-MN** (o powierzchni ok. 0,68ha), **4-MN** (o powierzchni ok. 0,59ha), **5-MN** (o powierzchni ok. 2,08ha), **6-MN** (o powierzchni ok. 5,05ha), **7-MN** (o powierzchni ok. 1,91ha), **8-MN** (o powierzchni ok. 1,83ha), **9-MN** (o powierzchni ok. 2,68ha), oznaczonych na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Dopuszcza się lokalizację usług wyłącznie nieuciążliwych w budynkach mieszkalnych jednorodzinnych, zgodnie z obowiązującymi przepisami z zakresu prawa budowlanego.
2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - 1) forma zabudowy: wolnostojąca;
 - 2) linie zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu;
 - 3) maksymalna powierzchnia zabudowy (dla działki budowlanej): 20%;
 - 4) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy (dla działki budowlanej): 0,6, w tym dla kondygnacji nadziemnych 0,4;
 - 5) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy (dla działki budowlanej): 0,05;
 - 6) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: 1500m²;
 - 7) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej (dla działki budowlanej): 60%;
 - 8) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych:
 - a) dla budynków mieszkalnych: 2, w tym poddasze,
 - b) dla budynków gospodarczych i garażowych: 1;
 - 9) dopuszcza się 1 kondygnację podziemną;
 - 10) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) dla budynków mieszkalnych: 9,5m,
 - b) dla budynków gospodarczych i garażowych: 6m,
 - c) dla pozostałych obiektów budowlanych: 9m;
 - 11) geometria połaci, pokrycie i kolorystyka dachu:
 - a) dach symetryczny dwuspadowy o kącie nachylenia 30-45 stopni,
 - b) dopuszcza się dachy naczółkowe i lukarny,
 - c) w wolnostojących budynkach gospodarczych dopuszcza się symetryczne dachy dwuspadowe o kącie nachylenia poniżej 30 stopni,
 - d) pokrycie i kolorystyka dachów: dachówka ceramiczna, cementowa, materiał dachówko podobny; w odcieniach: grafitu, brązu, naturalnej dachówki ceramicznej.
Dopuszcza się blachę na rąbek stojący w odcieniach grafitu;
 - 12) materiał i kolorystyka elewacji: tynk w kolorze białym, beżowym, écru, szarym.
Dopuszcza się cegłę, płytkę elewacyjną, drewno lub materiał drewnopodobny, kamień, szkło.
3. Zasady lokalizacji budynków na działce:

- a) budynki należy lokalizować kalenicą równoległą lub prostopadłą do linii zabudowy, wyznaczonej od strony głównego wjazdu na działkę. Dopuszcza się lokalizację budynków kalenicą prostopadłą lub równoległą do jednej z bocznych granic danej działki. Na terenie **2-MN** dopuszcza się lokalizację budynków kalenicą prostopadłą lub równoległą do głównej kalenicy budynku mieszkalnego, istniejącego w granicach danej działki,
 - b) budynki gospodarcze należy lokalizować na zapleczu działki,
 - c) przy lokalizowaniu budynków na działce obowiązują także ogólne zasady ustalone w § 13 ust. 5.
4. W granicach terenów **4-MN**, **9-MN** zgodnie z rysunkiem planu, ustala się strefę biologicznie czynną, dla której obowiązują ustalenia § 9 ust. 4.
 5. W granicach terenów **2-MN**, **3-MN**, **4-MN**, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowane są budynki o wysokich walorach historyczno-kulturowych, chronione ustaleniami planu, dla których obowiązują ustalenia zawarte w §11.
 6. Tereny **1-MN**, **2-MN**, **3-MN** zlokalizowane są częściowo w strefie z ograniczeniami w zabudowie, zagospodarowaniu i użytkowaniu terenów zlokalizowanych wzdłuż linii kolejowej, w której obowiązują przepisy odrębne z zakresu odległości i warunków dopuszczających usytuowanie budowli, budynków, drzew i krzewów, elementów ochrony akustycznej, a także wykonywania robót ziemnych w sąsiedztwie linii kolejowej oraz sposobu urządzania i utrzymywania zasłon odśnieżnych oraz pasów przeciwpożarowych.
 7. Przez tereny **1-MN**, **2-MN**, **3-MN**, **5-MN**, zgodnie z rysunkiem planu, przebiegają napowietrzne linie elektroenergetyczne SN i WN, wraz z pasami ochrony funkcyjnej, dla których obowiązują ustalenia zawarte w §15 ust. 1.
 8. Teren **5-MN**, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowany jest w granicach strefy kontrolowanej z ograniczeniami dla lokalizacji zagospodarowania od gazociągu DN150, w której obowiązują ustalenia zawarte w §15 ust. 3.
 9. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 16.
 10. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 17.
 11. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 30%.

§ 20.

Dla terenów: **10-MN,U** (o powierzchni ok. 1,66ha), **11-MN,U** (o powierzchni ok. 0,62ha), **12-MN,U** (o powierzchni ok. 0,30ha), oznaczonych na rysunku planu obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej. Nie ustala się proporcji pomiędzy ww. funkcjami.
2. Zasady kształtowania nowej zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - 1) forma zabudowy: wolnostojąca;
 - 2) linie zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu;
 - 3) maksymalna powierzchnia zabudowy (dla działki budowlanej): 25%;
 - 4) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy (dla działki budowlanej): 0,75, w tym dla kondygnacji nadziemnych 0,5;
 - 5) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy (dla działki budowlanej): 0;

- 6) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: 1500m²;
 - 7) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej (dla działki budowlanej): 50%;
 - 8) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych:
 - a) dla budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych i usługowych: 2, w tym poddasze,
 - b) dla budynków gospodarczych i garażowych: 1;
 - 9) dopuszcza się 1 kondygnację podziemną;
 - 10) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) dla budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych i usługowych: 9,5m,
 - b) dla budynków gospodarczych i garażowych: 6m,
 - c) dla pozostałych obiektów budowlanych: 9m;
 - 11) geometria połaci, pokrycie i kolorystyka dachu:
 - a) dach symetryczny dwuspadowy o kącie nachylenia 30-45 stopni,
 - b) dopuszcza się dachy naczółkowe i lukarny,
 - c) w wolnostojących budynkach gospodarczych dopuszcza się symetryczne dachy dwuspadowe o kącie nachylenia poniżej 30 stopni,
 - d) pokrycie i kolorystyka dachów: dachówka ceramiczna, cementowa lub materiał dachówko podobny, w odcieniach: grafitu, brązu, naturalnej dachówki ceramicznej. Dopuszcza się blachę na rąbek stojący w odcieniach grafitu;
 - 12) materiał i kolorystyka elewacji: tynk w kolorze białym, beżowym, écru, szarym. Dopuszcza się cegłę, płytkę elewacyjną, drewno lub materiał drewnopodobny, kamień, szkło.
3. Zasady lokalizacji budynków na działce:
- a) budynki należy lokalizować kalenicą równoległe lub prostopadle do linii zabudowy, wyznaczonej od strony głównego wjazdu na działkę. Dopuszcza się lokalizację budynków kalenicą prostopadle lub równoległe do jednej z bocznych granic danej działki,
 - b) budynki gospodarcze należy lokalizować na zapleczu działki,
 - c) przy lokalizowaniu budynków na działce obowiązują także ogólne zasady ustalone w § 13 ust. 5.
4. Przez teren **10-MN,U**, zgodnie z rysunkiem planu, przebiegają napowietrzne linie elektroenergetyczne SN, wraz z pasami ochrony funkcyjnej, dla których obowiązują ustalenia zawarte w §15 ust. 1.
5. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 16.
6. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 17.
7. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 30%.

§ 21.

Dla terenów: **13-MN,U** (o powierzchni ok. 1,75ha), **14-MN,U** (o powierzchni ok. 0,61ha), oznaczonych na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej. Nie ustala się proporcji pomiędzy ww. funkcjami. Dopuszcza się samodzielne wystąpienie jednej z ww. funkcji.
2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - 1) linie zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu;
 - 2) maksymalna powierzchnia zabudowy dla działki budowlanej: 25%,
 - 3) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy dla działki budowlanej: 0,75, w tym dla kondygnacji nadziemnych 0,5;
 - 4) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy (dla działki budowlanej): 0;
 - 5) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: 1500m²;
 - 6) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej dla działki budowlanej: 55%;
 - 7) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych:
 - a) dla budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych i usługowych: 2, w tym poddasze,
 - b) dla budynków gospodarczych i garażowych: 1;
 - 8) dopuszcza się 1 kondygnację podziemną;
 - 9) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) dla budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych i usługowych: 9m,
 - b) dla budynków gospodarczych i garażowych: 6m,
 - c) dla pozostałych obiektów budowlanych: 9m;
 - 10) geometria połaci, pokrycie i kolorystyka dachu:
 - a) dach symetryczny dwuspadowy o kącie nachylenia 30-45 stopni,
 - b) dopuszcza się dachy naczółkowe i lukarny,
 - c) w wolnostojących budynkach gospodarczych dopuszcza się symetryczne dachy dwuspadowe o kącie nachylenia poniżej 30 stopni,
 - d) pokrycie i kolorystyka dachów: dachówka ceramiczna, cementowa lub materiał dachówko podobny, w odcieniach: grafitu, brązu, naturalnej dachówki ceramicznej. Dopuszcza się blachę na rąbek stojący w odcieniach grafitu;
 - 11) materiał i kolorystyka elewacji: tynk w kolorze białym, beżowym, écru, szarym. Dopuszcza się cegłę, płytkę elewacyjną, drewno lub materiał drewnopodobny, kamień, szkło.
3. Zasady lokalizacji budynków na działce:
 - a) budynki należy lokalizować kalenicą równoległą lub prostopadłą do linii zabudowy, wyznaczonej od strony głównego wjazdu na działkę. Dopuszcza się lokalizację budynków kalenicą prostopadłą lub równoległą do jednej z bocznych granic danej działki,
 - b) budynki gospodarcze należy lokalizować na zapleczu działki,
 - c) przy lokalizowaniu budynków na działce obowiązują także ogólne zasady ustalone w § 13 ust. 5.
4. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 16.
5. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 17.
6. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 30%.

§ 22.

Dla terenu **15-MN,UT** (o powierzchni ok. 5,16ha), oznaczonego na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług turystyki.
Dopuszcza się lokalizację obiektów hotelarskich, o których mowa w przepisach odrębnych z zakresu usług hotelarskich oraz usług pilotów wycieczek i przewodników turystycznych, za wyjątkiem pól namiotowych i kempingowych. Nie ustala się proporcji pomiędzy ww. funkcjami. Dopuszcza się samodzielne wystąpienie jednej z ww. funkcji.
2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - 1) linie zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu;
 - 2) maksymalna powierzchnia zabudowy dla działki budowlanej: 25%;
 - 3) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy dla działki budowlanej: 0,75, w tym dla kondygnacji nadziemnych 0,5;
 - 4) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy (dla działki budowlanej): 0;
 - 5) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: 1500m²;
 - 6) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej dla działki budowlanej: 55%;
 - 7) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych:
 - a) dla budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych, hotelarskich i usługowych: 2, w tym poddasze,
 - b) dla budynków gospodarczych i garażowych: 1;
 - 8) dopuszcza się 1 kondygnację podziemną;
 - 9) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) dla budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych, hotelarskich i usługowych: 9,5m,
 - b) dla budynków gospodarczych i garażowych: 6m,
 - c) dla pozostałych obiektów budowlanych: 9m;
 - 10) geometria połaci, pokrycie i kolorystyka dachu:
 - a) dach symetryczny dwuspadowy o kącie nachylenia 30-45 stopni,
 - b) dopuszcza się dachy naczółkowe i lukarny,
 - c) w wolnostojących budynkach gospodarczych dopuszcza się symetryczne dachy dwuspadowe o kącie nachylenia poniżej 30 stopni,
 - d) pokrycie i kolorystyka dachów: dachówka ceramiczna, cementowa lub materiał dachówko podobny, w odcieniach: grafitu, brązu, naturalnej dachówki ceramicznej.
Dopuszcza się blachę na rąbek stojący w odcieniach grafitu;
 - 11) materiał i kolorystyka elewacji: tynk w kolorze białym, beżowym, écru, szarym.
Dopuszcza się cegłę, płytkę elewacyjną, drewno lub materiał drewnopodobny, kamień, szkło.
3. Zasady lokalizacji budynków na działce:
 - a) budynki należy lokalizować kalenicą równoległą lub prostopadle do linii zabudowy, wyznaczonej od strony głównego wjazdu na działkę. Dopuszcza się lokalizację budynków kalenicą prostopadle lub równoległą do jednej z bocznych granic danej działki,
 - b) budynki gospodarcze należy lokalizować na zapleczu działki,

- c) przy lokalizowaniu budynków na działce obowiązują także ogólne zasady ustalone w § 13 ust. 5.
4. W granicach terenu, zgodnie z rysunkiem planu, ustala się strefę biologicznie czynną, dla której obowiązują ustalenia § 9 ust. 4.
 5. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 16.
 6. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 17.
 7. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 30%.

§ 23.

Dla terenów: **17-RM** (o powierzchni ok. 0,74ha), **19-RM** (o powierzchni ok. 1,38ha), **20-RM** (o powierzchni ok. 0,67ha), **21-RM** (o powierzchni ok. 3,99ha), **23-RM** (o powierzchni ok. 1,14ha), oznaczonych obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych. Dopuszcza się agroturystykę.
2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - 1) linie zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu;
 - 2) maksymalna powierzchnia zabudowy (dla działki siedliskowej): 20%;
 - 3) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy (dla działki siedliskowej): 0,6, w tym dla kondygnacji nadziemnych 0,4;
 - 4) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy (dla działki siedliskowej): 0;
 - 5) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej (dla działki siedliskowej): 60%;
 - 6) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych:
 - a) dla budynków mieszkalnych: 2, w tym poddasze,
 - b) dla budynków gospodarczych i inwentarskich: 2,
 - c) dla budynków garażowych: 1;
 - 7) dopuszcza się 1 kondygnację podziemną;
 - 8) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) dla budynków mieszkalnych: 9,5m,
 - b) dla budynków gospodarczych, inwentarskich, urządzeń rolniczych: 10m,
 - c) dla budynków garażowych i wiat: 6m,
 - d) dla pozostałych obiektów budowlanych: 9m;
 - 9) geometria połaci, pokrycie i kolorystyka dachu:
 - a) dach symetryczny dwuspadowy o kącie nachylenia 30-45 stopni,
 - b) dopuszcza się dachy naczółkowe i lukarny,
 - c) w budynkach gospodarczych, związanych z produkcją rolniczą i budynkach inwentarskich dopuszcza się symetryczne dachy dwuspadowe o kącie nachylenia poniżej 30 stopni,
 - d) pokrycie i kolorystyka dachów: dachówka ceramiczna, cementowa lub materiał dachówko podobny, w odcieniach: grafitu, brązu, naturalnej dachówki ceramicznej;
 - 10) materiał i kolorystyka elewacji: tynk w kolorze białym, beżowym, écru, szarym. Dopuszcza się cegłę, drewno, kamień, szkło.
3. Zasady lokalizacji nowych budynków na działkach:

- a) budynki mieszkalne należy lokalizować kalenicą równoległą lub prostopadłą do najdłuższego odcinka linii zabudowy, wyznaczonej od strony głównego wjazdu na daną działkę. Na terenie **23-RM** dopuszcza się lokalizację budynków mieszkalnych równoległą lub prostopadłą do jednej z bocznych granic działki,
 - b) budynki gospodarcze, inwentarskie i garażowe należy lokalizować równoległą lub prostopadłą do kalenicy budynku mieszkalnego, zlokalizowanego w granicach działki,
 - c) przy lokalizowaniu budynków na działce obowiązują także ogólne zasady ustalone w § 13 ust. 5.
4. W granicach terenu **21-RM** obowiązuje nakaz zachowania drzew, oznaczonych na rysunku planu, zgodnie z § 9 ust. 2 pkt 5.
 5. W granicach terenów **19-RM, 20-RM, 21-RM**, zgodnie z rysunkiem planu, ustala się strefę biologicznie czynną, dla której obowiązują ustalenia § 9 ust. 4.
 6. W granicach terenów **17-RM, 21-RM**, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowane są budynki o wysokich walorach historyczno-kulturowych, chronione ustaleniami planu, dla których obowiązują ustalenia zawarte w §11.
 7. Tereny **17-RM** i **19-RM** zlokalizowane są częściowo w strefie z ograniczeniami w zabudowie, zagospodarowaniu i użytkowaniu terenów zlokalizowanych wzdłuż linii kolejowej, w której obowiązują przepisy odrębne z zakresu odległości i warunków dopuszczających usytuowanie budowli, budynków, drzew i krzewów, elementów ochrony akustycznej, a także wykonywania robót ziemnych w sąsiedztwie linii kolejowej oraz sposobu urządzania i utrzymywania zasłon odśnieżnych oraz pasów przeciwpożarowych.
 8. Przez tereny **19-RM, 20-RM**, zgodnie z rysunkiem planu, przebiegają napowietrzne linie elektroenergetyczne SN i WN, wraz z pasami ochrony funkcyjnej, dla których obowiązują ustalenia zawarte w §15 ust. 1.
 9. Teren **19-RM**, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowany jest w granicach strefy kontrolowanej z ograniczeniami dla lokalizacji zagospodarowania od gazociągu DN150, w której obowiązują ustalenia zawarte w §15 ust. 3.
 10. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 16.
 11. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 17.
 12. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 15%.

§ 24.

Dla terenów: **16-RM** (o powierzchni ok. 3,30ha), **18-RM** (o powierzchni ok. 1,27ha), **22-RM** (o powierzchni ok. 1,60ha), **24-RM** (o powierzchni ok. 3,34ha), **25-RM** (o powierzchni ok. 0,67ha), oznaczonych na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych. Dopuszcza się agroturystykę.
2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - 1) linie zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu;
 - 2) maksymalna powierzchnia zabudowy (dla działki siedliskowej): 15%;
 - 3) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy (dla działki siedliskowej): 0,45, w tym dla kondygnacji nadziemnych 0,3;

- 4) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy (dla działki siedliskowej): 0;
 - 5) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej (dla działki siedliskowej): 60%;
 - 6) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych:
 - a) dla budynków mieszkalnych: 2, w tym poddasze,
 - b) dla budynków gospodarczych i inwentarskich: 2,
 - c) dla budynków garażowych: 1;
 - 7) dopuszcza się 1 kondygnację podziemną;
 - 8) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) dla budynków mieszkalnych: 9,5m,
 - b) dla budynków gospodarczych, inwentarskich, budowli rolniczych: 9m,
 - c) dla budynków garażowych i wiat: 6m,
 - d) dla pozostałych obiektów budowlanych: 9m;
 - 9) geometria połaci, pokrycie i kolorystyka dachu:
 - a) dach symetryczny dwuspadowy o kącie nachylenia 30-45 stopni,
 - b) dopuszcza się dachy naczółkowe i lukarny,
 - c) w budynkach gospodarczych, związanych z produkcją rolniczą i budynkach inwentarskich dopuszcza się symetryczne dachy dwuspadowe o kącie nachylenia poniżej 30 stopni,
 - d) pokrycie i kolorystyka dachów: dachówka ceramiczna, cementowa lub materiał dachówko podobny, w odcieniach: brązu, naturalnej dachówki ceramicznej grafitu;
 - 10) materiał i kolorystyka elewacji: tynk w kolorze białym, beżowym, écru, szarym. Dopuszcza się cegłę, płytkę elewacyjną, drewno lub materiał drewnopodobny, kamień, szkło.
3. Zasady lokalizacji nowych budynków na działkach:
- a) budynki mieszkalne należy lokalizować kalenicą równoległą lub prostopadłą do najdłuższego odcinka linii zabudowy, wyznaczonej od strony głównego wjazdu na daną działkę. Na terenie **22-RM** dopuszcza się lokalizację budynków mieszkalnych równoległą lub prostopadłą do jednej z bocznych granic działki,
 - b) budynki gospodarcze, inwentarskie i garażowe należy lokalizować równoległą lub prostopadłą do kalenicy budynku mieszkalnego, zlokalizowanego w granicach działki,
 - c) budynki gospodarcze, garażowe i inwentarskie należy lokalizować na zapleczu działki,
 - d) przy lokalizowaniu budynków na działce obowiązują także ogólne zasady ustalone w § 13 ust. 5.
4. W granicach terenów **16-RM, 24-RM** zgodnie z rysunkiem planu, ustala się strefę biologicznie czynną, dla której obowiązują ustalenia § 9 ust. 4.
5. W granicach terenów **16-RM, 18-RM**, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowane są zabytki ujęte w gminnej ewidencji zabytków, chronione ustaleniami planu, dla których obowiązują ustalenia zawarte w §10.
6. W granicach terenu **16-RM**, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowany jest budynek o wysokich walorach historyczno-kulturowych, chroniony ustaleniami planu, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w §11.

7. Teren **16-RM** zlokalizowany jest częściowo w strefie z ograniczeniami w zabudowie, zagospodarowaniu i użytkowaniu terenów zlokalizowanych wzdłuż linii kolejowej, w której obowiązują przepisy odrębne z zakresu odległości i warunków dopuszczających usytuowanie budowli, budynków, drzew i krzewów, elementów ochrony akustycznej, a także wykonywania robót ziemnych w sąsiedztwie linii kolejowej oraz sposobu urządzania i utrzymywania zasłon odśnieżnych oraz pasów przeciwpożarowych.
8. Przez teren **16-RM**, zgodnie z rysunkiem planu, przebiega napowietrzna linia elektroenergetyczna SN, wraz z pasami ochrony funkcyjnej, dla której obowiązują ustalenia zawarte w §15 ust. 1.
9. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 16.
10. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 17.
11. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 30%.

§ 25.

Dla terenów: **26-R** (o powierzchni ok. 0,69ha), **27-R** (o powierzchni ok. 1,43ha),znaczonych na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: tereny rolnicze. Obowiązuje zakaz realizacji wszelkiej zabudowy kubaturowej.
2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu: nie dotyczy.
3. Przez tereny, zgodnie z rysunkiem planu, przebiegają napowietrzne linie elektroenergetyczne SN i WN, wraz z pasami ochrony funkcyjnej, dla których obowiązują ustalenia zawarte w §15 ust. 1.
4. Tereny, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowane są w granicach strefy kontrolowanej z ograniczeniami dla lokalizacji zagospodarowania od gazociągu DN150, w której obowiązują ustalenia zawarte w §15 ust. 3.
5. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 16.
6. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 17.
7. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 0%.

§ 26.

Dla terenów: **28-ZL** (o powierzchni ok. 0,16ha), **29-ZL** (o powierzchni ok. 0,50ha), oznaczonych na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: lasy. Obowiązuje zakaz realizacji wszelkiej zabudowy kubaturowej.
2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu: nie dotyczy.
3. Tereny **29-ZL** zlokalizowany jest częściowo w strefie z ograniczeniami w zabudowie, zagospodarowaniu i użytkowaniu terenów zlokalizowanych wzdłuż linii kolejowej, w której obowiązują przepisy odrębne z zakresu odległości i warunków dopuszczających usytuowanie budowli, budynków, drzew i krzewów, elementów ochrony akustycznej, a także wykonywania robót ziemnych w sąsiedztwie linii kolejowej oraz sposobu urządzania i utrzymywania zasłon odśnieżnych oraz pasów przeciwpożarowych.

4. Przez teren **29-ZL**, zgodnie z rysunkiem planu, przebiega napowietrzna linia elektroenergetyczna WN, wraz z pasami ochrony funkcyjnej, dla której obowiązują ustalenia zawarte w §15 ust. 1.
5. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 16.
6. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 17.
7. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 0%.

§ 27.

Dla terenów **30-ZK** (o pow. ok. 0,13ha), **31-ZK** (o pow. ok. 0,78ha), **32-ZK** (o pow. ok. 1,85ha), oznaczonych na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: tereny zieleni krajobrazowej. Obowiązuje zakaz zabudowy kubaturowej.
2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu: nie dotyczy.
3. W granicach terenu **30-ZK** obowiązuje nakaz zachowania drzew, oznaczonych na rysunku planu, zgodnie z § 9 ust. 2 pkt 5.
4. Tereny **30-ZK** i **31-ZK** zlokalizowane są częściowo w strefie z ograniczeniami w zabudowie, zagospodarowaniu i użytkowaniu terenów zlokalizowanych wzdłuż linii kolejowej, w której obowiązują przepisy odrębne z zakresu odległości i warunków dopuszczających usytuowanie budowli, budynków, drzew i krzewów, elementów ochrony akustycznej, a także wykonywania robót ziemnych w sąsiedztwie linii kolejowej oraz sposobu urządzania i utrzymywania zasłon odśnieżnych oraz pasów przeciwpożarowych.
5. Przez tereny **30-ZK**, **31-ZK**, zgodnie z rysunkiem planu, przebiega napowietrzna linia elektroenergetyczna WN, wraz z pasami ochrony funkcyjnej, dla której obowiązują ustalenia zawarte w §15 ust. 1.
6. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 16.
7. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 17.
8. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 0%.

§ 28.

Dla terenów **33-WS** (o powierzchni ok. 0,18ha), **34-WS** (o powierzchni ok. 0,06ha), **35-WS** (o powierzchni ok. 0,07ha), **36-WS** (o powierzchni ok. 0,21ha), **37-WS** (o powierzchni ok. 1,48ha), **38-WS** (o powierzchni ok. 0,13ha), oznaczonych na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: tereny wód powierzchniowych śródlądowych. Obowiązuje zakaz lokalizacji zabudowy.
2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu: nie dotyczy.
3. Przez tereny **35-WS**, **36-WS**, zgodnie z rysunkiem planu, przebiega napowietrzna linia elektroenergetyczna WN, wraz z pasami ochrony funkcyjnej, dla której obowiązują ustalenia zawarte w §15 ust. 1.
4. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 16.
5. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 17.

6. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 0%.

§ 29.

Dla terenu **39-E** (o powierzchni ok. 0,01ha), oznaczonego na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: tereny infrastruktury technicznej – elektroenergetycznej.
2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu: dopuszcza się lokalizację obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej o parametrach wynikających z ich specyfikacji technicznej.
3. W granicach terenu, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowany jest obiekt budowlany o wysokich walorach historyczno-kulturowych, chroniony ustaleniami planu, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w §11.
4. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 16.
5. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 17.
6. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 0%.

§ 30.

Dla terenu **01-KDL**, oznaczonego na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: teren drogi publicznej klasy lokalnej.
2. Szerokość w liniach rozgraniczających terenu: zgodnie z rysunkiem planu.
3. Miejsca parkingowe dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu dróg publicznych.
4. W granicach terenu obowiązuje nakaz zachowania drzew, oznaczonych na rysunku planu, zgodnie z § 9 ust. 2 pkt 5.
5. Teren zlokalizowany jest częściowo w strefie z ograniczeniami w zabudowie, zagospodarowaniu i użytkowaniu terenów zlokalizowanych wzdłuż linii kolejowej, w której obowiązują przepisy odrębne z zakresu odległości i warunków dopuszczających usytuowanie budowli, budynków, drzew i krzewów, elementów ochrony akustycznej, a także wykonywania robót ziemnych w sąsiedztwie linii kolejowej oraz sposobu urządzania i utrzymywania zasłon odśnieżnych oraz pasów przeciwpożarowych.
6. Przez teren, zgodnie z rysunkiem planu, przebiegają napowietrzne linie elektroenergetyczne SN i WN, wraz z pasami ochrony funkcyjnej, dla których obowiązują ustalenia zawarte w §15 ust. 1.
7. Teren, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowany jest w granicach strefy kontrolowanej z ograniczeniami dla lokalizacji zagospodarowania od gazociągu DN150, w której obowiązują ustalenia zawarte w §15 ust. 3.
8. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 17.
9. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 0%.

§ 31.

Dla terenów: **02-KDD**, **03-KDD**, **04-KDD**, **05-KDD**, oznaczonych na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: tereny dróg publicznych klasy dojazdowej.
2. Szerokość w liniach rozgraniczających terenu: zgodnie z rysunkiem planu.
3. Miejsca parkingowe dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu dróg publicznych.
4. Teren **02-KDD** zlokalizowany jest w strefie z ograniczeniami w zabudowie, zagospodarowaniu i użytkowaniu terenów zlokalizowanych wzdłuż linii kolejowej, w której obowiązują przepisy odrębne z zakresu odległości i warunków dopuszczających usytuowanie budowli, budynków, drzew i krzewów, elementów ochrony akustycznej, a także wykonywania robót ziemnych w sąsiedztwie linii kolejowej oraz sposobu urządzania i utrzymywania zasłon odśnieżnych oraz pasów przeciwpożarowych.
5. Przez tereny **02-KDD**, **05-KDD**, zgodnie z rysunkiem planu, przebiegają napowietrzne linie elektroenergetyczne SN i WN, wraz z pasami ochrony funkcyjnej, dla których obowiązują ustalenia zawarte w §15 ust. 1.
6. Teren **05-KDD**, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowany jest w granicach strefy kontrolowanej z ograniczeniami dla lokalizacji zagospodarowania od gazociągu DN150, w której obowiązują ustalenia zawarte w §15 ust. 3.
7. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 17.
8. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 0%.

§ 32.

Dla terenów **06-KDW**, **07-KDW**, oznaczonych na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: tereny dróg wewnętrznych.
2. Szerokość w liniach rozgraniczających terenu: zgodnie z rysunkiem planu.
3. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 17.
4. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 0%.

§ 33.

Dla terenów **08-KDX**, **09-KDX**, oznaczonych na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: tereny ciągów pieszo-jezdných.
2. Szerokość w liniach rozgraniczających terenu: zgodnie z rysunkiem planu.
3. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 17.
4. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 0%.

Rozdział 13 **Ustalenia końcowe**

§ 34.

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Ustronie Morskie.

§ 35.

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

Przewodniczący Rady Gminy Ustronie Morskie

.....

UZASADNIENIE

do Uchwały Nr Rady Gminy Ustronie Morskie, z dnia...../...../..... w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obrębu ewidencyjnego Gwizd

Podstawą prawną do sporządzenia niniejszego uzasadnienia jest art. 15 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 741 z późn. zm.), zwanej dalej „*upizp*”.

Na części obszaru objętego planem obowiązuje obecnie miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, uchwalony *Uchwałą Nr XXX/174/97 Rady Gminy w Ustroniu Morskim z dnia 2 kwietnia 1997 roku w sprawie zmiany miejscowego ogólnego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Ustronie Morskie*. Obowiązujący akt prawa miejscowego dopuszcza na części obszaru projektu planu realizację zabudowy mieszkalnej z dopuszczeniem funkcji usługowych i produkcyjnych.

Zgodnie z rysunkiem Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Ustronie Morskie, dla przedmiotowego obszaru objętego planem przewiduje się realizację funkcji terenów zabudowy zagrodowej i mieszkaniowej oraz towarzyszącej im funkcji usługowej, w tym usług rzemieślniczych i agroturystycznych oraz szeroko pojętych funkcji rolniczych, terenów zieleni oraz wód płynących i stojących. Zgodnie z zapisami Studium, na gruntach ornych, pastwiskach i łąkach dopuszcza się realizację zabudowy zagrodowej. Ustalenia planu nie są zatem sprzeczne z ustaleniami obowiązującego Studium.

Obszar objęty planem zlokalizowany jest w sąsiedztwie farmy wiatrowej. W związku z wejściem w życie Ustawy z dnia 20 maja 2016 r. o inwestycjach w zakresie elektrowni wiatrowych (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 724) zmieniły się minimalne odległości, jakie należy zachować pomiędzy budynkami mieszkalnymi, a elektrowniami wiatrowymi. Po uwzględnieniu tych odległości znaczna część obszaru objętego opracowaniem znalazła się w oddziaływaniu elektrowni wiatrowych i zgodnie z obowiązującymi przepisami powinna zostać wyłączona z zabudowy. Na mocy art. 15 ust. 8 „*w ciągu 72 miesięcy od dnia wejścia w życie ustawy dopuszcza się uchwalanie planów miejscowych przewidujących lokalizację budynku mieszkalnego albo budynku o funkcji mieszanej, w skład której wchodzi funkcja mieszkaniowa, na podstawie przepisów dotychczasowych*”. Skorzystanie z tych przepisów pozwoli zachować prawo do zabudowy w granicach terenów objętych planem i przeznaczonych pod zabudowę, co jest głównym celem niniejszego opracowania.

Procedura sporządzenia *miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obrębu ewidencyjnego Gwizd*, prowadzona jest 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 2021 r. poz. 1372 z późn. zm.), art. 20 *upizp* oraz w związku z *Uchwałą XXII/176/2020 Rady Gminy Ustronie Morskie z dnia 25 czerwca 2020r., w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obrębu ewidencyjnego Gwizd, zmienionej uchwałą nr XXIX/240/2021 Rady Gminy Ustronie Morskie z dnia 28 stycznia 2021r.*

Projekt planu został uzgodniony i pozytywnie zaopiniowany, zgodnie z art. 17 pkt 6 *upizp*. Prezes Urzędu Transportu Kolejowego postanowieniem nr DOP-WPGP.481.848.2021.3.WP z dnia 05.01.2022 r. odmówił uzgodnienia projektu i jednocześnie wniósł o rezygnację z przeznaczenia części działki nr 37/1 pod teren drogi publicznej klasy

lokalnej (01-KDL) oraz wskazanie, w odniesieniu do terenów przylegających do linii kolejowej, informacji o występowaniu ograniczeń w ich użytkowaniu w zakresie sytuowania budowli, drzew i krzewów oraz wykonywania robót ziemnych, wynikających z obowiązujących przepisów odrębnych w zakresie transportu kolejowego. W związku z powyższym projekt planu został poprawiony we wskazanym zakresie i przekazany do ponownego uzgodnienia. Projekt otrzymał pozytywne uzgodnienie Prezesa Urzędu Transportu Kolejowego.

Aktualnie projekt planu jest wyłożony do publicznego wglądu, w dniach od 07.03.2022 r. do 28.03.2022 r., w trakcie którego zostanie przeprowadzona dyskusja publiczna, w dniu 23.03.2022 r. Uwagi do projektu planu można składać do dnia 11.04.2022 r.

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

Ustalenia miejscowego planu uwzględniają wymogi wynikające z art. 1 ust 2 pkt. 1-5 upizp poprzez ustalenie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasad kształtowania krajobrazu (§ 8-9 projektu planu). Wpływ ustaleń planu na poszczególne komponenty środowiska zostanie poddany ocenie w prognozie oddziaływania na środowisko sporządzonej w toku trwania procedury planistycznej. Zapisy projektu planu zostaną także poddane ocenie m.in. pod względem wpływu na zdrowie i bezpieczeństwo ludzi. Poszczególne ustalenia planu, jak i prognoza oddziaływania na środowisko zostaną przekazane do zaopiniowania przez Regionalną Dyрекcję Ochrony Środowiska w Szczecinie oraz Państwowy Powiatowy Inspektorat Sanitarny w Kołobrzegu.

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

Przy ustalaniu funkcji terenu, a także parametrów zabudowy brano pod uwagę prawo własności zgodnie z art. 1 ust. 2 pkt 7 upizp. Ponadto, przy pracy projektowej uwzględniano wnioski osób prywatnych.

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

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

W § 18 projektu planu zawarte są ustalenia dotyczące modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej. Zapisy planu regulują kwestię zabezpieczenia ludności w wodę, energię elektryczną, energię ciepłą, gaz, łącza telefoniczne. Ustalenia § 18 dotyczą również kwestii odprowadzenia ścieków sanitarnych, technologicznych oraz wód opadowych i roztopowych. Wypełniają one wymogi zawarte w art. 1 ust. 2 pkt 10 i 13 upizp.

Zgodnie z art. 1 ust. 2 pkt 11 i 12 upizp procedura sporządzenia planu jest przeprowadzona w sposób jawny i przejrzysty z wykorzystaniem środków komunikacji elektronicznej. Udział społeczeństwa jest zapewniany w zakresie wynikającym z

obowiązujących przepisów prawa, w tym przepisów dotyczących dostępności dla osób ze szczególnymi potrzebami.

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

Podjęcie uchwały w sprawie przystąpienia do sporządzenia przedmiotowego planu jest wyrazem efektywnego gospodarowania przestrzenią, zmierzającego do lepszego wykorzystania terenów poprzez wprowadzanie spójnego układu funkcjonalno-przestrzennego. Ustalenia planu poprzez wprowadzenie terenów ciągów pieszych i pieszo-jezdnych oraz odpowiednich parametrów dróg publicznych, uwzględniają potrzeby transportowe oraz pieszych i rowerzystów.

Przedmiotowa uchwała jest zgodna z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 *upizp*, przyjętej *Uchwałą nr XVII/137/2020 Rady Gminy Ustronie Morskie 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”*.

Uchwalenie przedmiotowego planu uznaje się za korzystne dla gminy. Głównym składnikiem dochodu gminy z tytułu miejscowego planu będą wpływy z podatku od prowadzonej działalności gospodarczej, a także podatku od nieruchomości. Oceniając wpływ niniejszego planu na finanse publiczne, w tym budżet gminy należy podkreślić, że koszty związane z realizacją jego ustaleń będą relatywnie niskie w stosunku do korzyści, jakie będą wynikały z realizacji jego ustaleń.