

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

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego**  
**"Kukinia-wschód", gmina Ustronie Morskie**

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

**Rozdział 1**  
**Przepisy ogólne**

**§ 1.**

1. Zgodnie z uchwałą nr XXIX/239/2021 Rady Gminy Ustronie Morskie, z dnia 28 stycznia 2021 r., w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego "Kukinia-wschód", gmina Ustronie Morskie, po stwierdzeniu braku naruszenia ustaleń „*Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Ustronie Morskie*”, uchwalonego uchwałą nr XLV/370/2018, z dnia 6 września 2018r., uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego "Kukinia-wschód", gmina Ustronie Morskie.
2. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego "Kukinia-wschód", gmina Ustronie Morskie, zwany dalej planem, obejmuje obszar o powierzchni około 30,1ha, którego granice określono na załączniku nr 1 do niniejszej uchwały.

**§ 2.**

Integralnymi częściami uchwały są:

- 1) rysunek planu w skali 1:1000, wraz z wyrysem ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, stanowiący załącznik nr 1;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu, 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.

Ilekróć 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 i wiat. 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 linię, przy której lokalizować należy minimum 60% długości ściany frontowej budynków mieszkalnych, o ile z ustaleń dotyczących ochrony konserwatorskiej nie wynika inaczej. 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, rampy, pochylnie – do 1,5m poza wyznaczoną linię zabudowy,
  - b) gzymsy, okapy – do 0,6 m poza wyznaczoną linię zabudowy.

Na każdym terenie dopuszcza się dodatkowo wysunięcie elewacji budynku poza obowiązującą linię zabudowy w przypadku realizacji zewnętrznej termomodernizacji do 0,3 m poza wyznaczoną linię zabudowy;

- 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 mechanicznej pojazdowej, warsztat wulkanizacyjny, usługi transportowe;
- 15) **zaplaczu 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) zabytek ujęty w gminnej ewidencji zabytków, chroniony ustaleniami planu;
- 10) granica strefy VIII ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych.

## **Rozdział 2**

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

#### **§ 7.**

Obszar planu obejmuje łącznie **25** 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 **4** oraz symbolem literowym **MN**;
- 2) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej oznaczone symbolami cyfrowymi od **5** do **7** oraz symbolem literowym **MN,U**;
- 3) teren zabudowy usługowej oznaczony symbolem cyfrowym **8** oraz symbolem literowym **U**;
- 4) teren obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych oznaczony symbolem cyfrowym **9** oraz symbolem literowym **RU**;
- 5) tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych oznaczone symbolami cyfrowymi od **10** do **15** oraz symbolem literowym **RM**;
- 6) teren rolniczy oznaczony symbolem cyfrowym **16** oraz symbolem literowym **R**;
- 7) tereny zieleni krajobrazowej oznaczone symbolami cyfrowymi **17** i **18** oraz symbolem literowym **ZK**;
- 8) teren infrastruktury technicznej – ujęcie wody oznaczony symbolem cyfrowym **19** oraz symbolem literowym **W**;
- 9) teren drogi publicznej klasy zbiorczej oznaczony symbolem cyfrowym **01** oraz symbolem literowym **KDZ**;
- 10) tereny dróg wewnętrznych oznaczone na rysunku planu symbolami cyfrowymi od **02** do **06** oraz symbolem literowym **KDW**.

## **Rozdział 3**

### **Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego**

#### **§ 8.**

1. W nowych budynkach zlokalizowanych w granicach jednej działki budowlanej na terenach oznaczonych symbolami **MN** oraz **MN,U**, 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** 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**, obowiązuje zakaz sytuowania wolnostojących urządzeń fotowoltaicznych na działkach od strony eksponowanej z dróg publicznych bez uprzedniego nasadzenia zieleni izolacyjnej. Zakaz nie dotyczy nieruchomości posiadających żywoplot 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** 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 budynkami.

## **Rozdział 5**

### **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych**

#### **§ 10.**

W granicach obszaru objętego planem, na terenie **9-RU**, zlokalizowany jest zabytek ujęty w gminnej ewidencji zabytków, chroniony ustaleniami planu, tj. dom mieszkalny – Kukinia 25, oznaczony na rysunku planu, podlegający ochronie na podstawie ustaleń planu, dla którego ustala się:

- 1) nakaz ochrony i zachowania cech historycznej zabudowy, takich jak: lokalizacja, forma i bryła budynku, w tym w szczególności jego obrys zewnętrzny, 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 budynku z zachowaną elewacją posiadającą wystrój sztukatorski, boniowanie, gzymsy, opaski, napisy i inne formy detalu architektonicznego;

- 4) na elewacji frontowej i eksponowanych elewacjach bocznych ustala się zakaz montowania urządzeń technicznych, przewodów wentylacyjno-spalinowych, kabli, rur, itp.;
- 5) zakaz nadbudowy i rozbudowy budynku;
- 6) dopuszczenie adaptacji poddasza na cele użytkowe oraz adaptację budynku na inne cele, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi;
- 7) dopuszczenie rozbiórki zabytku ujętego w gminnej ewidencji zabytków, chronionego 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;
- 8) nakaz stosowania przepisów odrębnych dotyczących ochrony zabytków i opieki nad zabytkami podczas realizacji wszelkich działań inwestycyjnych.

#### **§ 11.**

W granicach obszaru objętego planem, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowane są stanowiska archeologiczne, objęte strefami WIII ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych, dla których ustala się:

- 1) nakaz współdziałania w zakresie działań inwestycyjnych i innych związanych z pracami ziemnymi z odpowiednim organem ds. ochrony zabytków;
- 2) nakaz przeprowadzenia archeologicznych badań ratunkowych na terenie objętym realizacją prac ziemnych, na zasadach określonych przepisami szczególnymi dot. 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 stanowi droga publiczna.
3. Dopuszcza się urządzenie przestrzeni publicznych na pozostałych terenach, niewymienionych w ust. 2.
4. Dla nowych przestrzeni publicznych ustala się nakaz:
  - 1) zagospodarowania minimum 60% powierzchni, jako powierzchni biologicznie czynnej, z uwzględnieniem nasadzeń zieleni wysokiej. Nakaz nie dotyczy dróg, ciągów pieszo-jezdnych i ciągów 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.

### **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 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 wydzielania 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 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;
    - 2) dla wolnostojących budynków garażowych i gospodarczych obowiązującą linię zabudowy wyznaczoną na działce, należy traktować jak nieprzekraczalną linię zabudowy;
    - 3) w przypadku wtórnego podziału nieruchomości obowiązująca linia zabudowy dotyczy wyłącznie nieruchomości bezpośrednio graniczących z drogą publiczną, od której została wyznaczona przedmiotowa linia zabudowy;
    - 4) w przypadku, gdy w ustaleniach szczegółowych dla danego terenu oznaczonego symbolem dopuszczone są różne sposoby lokalizacji budynków gospodarczych i garażowych na działce, wszystkie nowe budynki gospodarcze i garażowe w granicach jednej działki należy lokalizować względem tej samej linii odniesienia (np. względem granicy działki albo linii zabudowy);
    - 5) w przypadku wydzielenia dodatkowych dojazdów do działek budowlanych zabudowę należy lokalizować w minimalnej odległości 6m od granic ewidencyjnych terenu wydzielonego pod dojazd.
  6. W granicach każdej działki budowlanej na terenach oznaczonych symbolami **MN** i **MN,U**, dopuszcza się dodatkowo, tj. ponad maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy ustalony w ustaleniach szczegółowych dla danego terenu, lokalizację wiat o łącznej powierzchni nieprzekraczającej 30m<sup>2</sup>.
  7. Przy wydzielaniu 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:
    - a) w granicach terenów oznaczonych symbolami **MN, MN,U**: 1500m<sup>2</sup>,
    - b) w granicach terenu oznaczonego symbolem **U**: 1200m<sup>2</sup>;
  - 2) minimalną szerokość frontu dla nowo wydzielanych działek:
    - a) na terenach **MN, MN,U**: 20m,
    - b) dopuszcza się mniejszą szerokość frontu pod warunkiem, że przeciwległa granica do frontu działki będzie miała długość nie mniejszą 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.

## **Rozdział 9**

### **Szczegółne 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 15 m (po 7,5 m 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.

## **Rozdział 10**

### **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji**

#### **§ 16.**

1. Obsługę komunikacyjną ustala się z drogi publicznej oraz dróg wewnętrznych przebiegających w granicach planu, zgodnie z rysunkiem planu, a także z dróg wewnętrznych przebiegających w bezpośrednim sąsiedztwie obszaru objętego planem.
2. Powiązanie komunikacyjne obszaru objętego planem z istniejącym, zewnętrznym układem komunikacyjnym, zapewnia przebiegająca w granicach planu droga powiatowa nr P3327Z.
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, ścieżek pieszych i pieszorowerowych 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 50m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu usługowego,
    - c) dla budynków o funkcji agroturystycznej: 1 miejsce parkingowe/1 pokój gościnny;
  - 2) dla każdego obiektu wymagana jest sumaryczna liczba stanowisk 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 **ZK** i **R**;
  - 6) nie dopuszcza się bilansowania miejsc parkingowych, o których mowa w pkt. 1, w granicach terenów oznaczonych symbolami **KDZ**, **KDW**;
  - 7) wymagany wskaźnik miejsc parkingowych obowiązuje także dla przebudowy, rozbudowy, nadbudowy, a także zmiany sposobu użytkowania istniejących obiektów w granicach obszaru objętego planem, 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 cieplną ustala się nakaz zasilania w ciepło z systemów grzewczych na paliwa charakteryzujące się zerowymi lub niskimi wskaźnikami emisji. Dopuszcza się zaopatrzenie w ciepło ze źródeł odnawialnych 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. 2,29ha), **2-MN** (o powierzchni ok. 2,30ha), **3-MN** (o powierzchni ok. 1,15ha), **4-MN** (o powierzchni ok. 1,74ha), 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;
  - 6) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: 1500m<sup>2</sup>;
  - 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) maksymalny poziom posadowienia posadzki parteru: 0,5m ponad poziom terenu, mierzony przed głównym wejściem do budynku;
  - 12) 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 dachówkopodobny; w odcieniach: grafitu, brązu, naturalnej dachówki ceramicznej. Dopuszcza się blachę na rąbek stojący w odcieniach grafitu;
  - 13) 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. Tereny **1-MN**, **2-MN**, **3-MN**, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowane są w granicach strefy WIII ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 11.
5. Przez tereny **2-MN**, **4-MN** zgodnie z rysunkiem planu, przebiega napowietrzna linia elektroenergetyczna SN 15kV wraz z pasami ochrony funkcyjnej, dla której obowiązują ustalenia zawarte w §15.
6. Zasady obsługi komunikacji: 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 30%.

## § 20.

Dla terenów **5-MN,U** (o powierzchni ok. 2,10ha), **6-MN,U** (o powierzchni ok. 1,86ha), **7-MN,U** (o powierzchni ok. 0,68ha), oznaczonych na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub 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:
    - a) przeznaczonej wyłącznie pod zabudowę mieszkaniową lub mieszkaniowo-usługową: 25%,

- b) przeznaczonych wyłącznie pod zabudowę usługową: 30%;
  - 3) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy dla działki budowlanej:
    - a) przeznaczonych wyłącznie pod zabudowę mieszkaniową lub mieszkaniowo-usługową: 0,75, w tym dla kondygnacji nadziemnych 0,5,
    - b) przeznaczonych wyłącznie pod zabudowę usługową: 0,9, w tym dla kondygnacji nadziemnych 0,6;
  - 4) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy (dla działki budowlanej): 0;
  - 5) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: 1500m<sup>2</sup>;
  - 6) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej dla działki budowlanej:
    - a) przeznaczonych wyłącznie pod zabudowę mieszkaniową lub mieszkaniowo-usługową: 55%,
    - b) przeznaczonych wyłącznie pod zabudowę usługową: 30%;
  - 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: 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 dachówkopodobny, 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. W granicach terenu **6-MN,U** zgodnie z rysunkiem planu, ustala się strefę biologicznie czynną, dla której obowiązują ustalenia § 9 ust. 4.
5. Tereny **6-MN,U**, **7-MN,U**, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowane są w granicach strefy VIII ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 11.

6. Przez teren **6-MN,U**, zgodnie z rysunkiem planu, przebiega napowietrzna linia elektroenergetyczna SN 15kV wraz z pasami ochrony funkcyjnej, dla której obowiązują ustalenia zawarte w §15.
7. Zasady obsługi komunikacji: zgodnie z § 16.
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 30%.

## **§ 21.**

Dla terenu **8-U** (o powierzchni ok. 1,28ha), oznaczonego na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: teren zabudowy usługowej. Dopuszcza się lokalizację budynków gospodarczych i magazynowych, towarzyszących funkcji usługowej. Dopuszcza się lokalizację jednego budynku mieszkalnego na działce.
2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - 1) linie zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu;
  - 2) maksymalna powierzchnia zabudowy dla działki budowlanej: 30%;
  - 3) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy dla działki budowlanej: 0,9, w tym dla kondygnacji nadziemnych 0,6;
  - 4) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy (dla działki budowlanej): 0;
  - 5) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: 1200m<sup>2</sup>;
  - 6) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej dla działki budowlanej: 30%;
  - 7) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych: 2;
  - 8) dopuszcza się 1 kondygnację podziemną;
  - 9) maksymalna wysokość zabudowy oraz obiektów budowlanych: 10m;
- 10) geometria połaci dachu:
  - a) dach symetryczny dwuspadowy o kącie nachylenia 25-45 stopni. Dopuszcza się dach płaski,
  - b) w budynkach magazynowych i gospodarczych dopuszcza się symetryczne dachy dwuspadowe o kącie nachylenia poniżej 25 stopni;
- 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 najdłuższego prostego odcinka 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) przy lokalizowaniu budynków na działce obowiązują także ogólne zasady ustalone w § 13 ust. 5.
4. Przez teren, zgodnie z rysunkiem planu, przebiega napowietrzna linia elektroenergetyczna SN 15kV wraz z pasami ochrony funkcyjnej, dla której obowiązują ustalenia zawarte w §15.

5. Zasady obsługi komunikacji: 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%.

## § 22.

Dla terenu **9-RU** (o powierzchni ok. 1,39ha), oznaczonego na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: teren obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych. Dopuszcza się lokalizację budynków mieszkalnych jednorodzinnych dla właściciela prowadzonego gospodarstwa.
2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - 1) linie zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu;
  - 2) maksymalna powierzchnia zabudowy (dla działki siedliskowej): 30%;
  - 3) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy (dla działki siedliskowej): 0,9, w tym dla kondygnacji nadziemnych 0,6;
  - 4) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy (dla działki siedliskowej): 0;
  - 5) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej (dla działki siedliskowej): 40%;
  - 6) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych: 2;
  - 7) dopuszcza się 1 kondygnację podziemną;
  - 8) maksymalna wysokość zabudowy oraz obiektów budowlanych: 9,5m;
  - 9) geometria połaci, pokrycie i kolorystyka dachu:
    - a) dach symetryczny dwuspadowy o kącie nachylenia 20-45 stopni,
    - b) pokrycie i kolorystyka dachów: dachówka lub materiał dachówko podobny; w odcieniach: grafitu, brązu, naturalnej dachówki ceramicznej. Dopuszcza się dachówkę fotowoltaiczną, za wyjątkiem zabytku ujętego w gminnej ewidencji zabytków, chronionego ustaleniami planu. W budynkach garażowych, gospodarczych, magazynowych i inwentarskich dopuszcza się pokrycie dachu płytą warstwową;
  - 10) materiał i kolorystyka elewacji: tynk w kolorze białym, beżowym, écru; kamień, płytki elewacyjne, drewno lub materiał drewnopodobny, cegła licowa, szkło. Dopuszcza się okładziny z tworzyw sztucznych wyłącznie w budynkach garażowych, gospodarczych, magazynowych i inwentarskich.
3. Zasady lokalizacji budynków na działce:
  - a) budynki należy lokalizować kalenicą lub ścianą frontową równolegle lub prostopadle do linii zabudowy, wyznaczonej w granicach terenu. Dopuszcza się lokalizację budynków kalenicą prostopadle lub równolegle do jednej z bocznych granic danej działki,
  - b) przy lokalizowaniu budynków na działce obowiązują także ogólne zasady ustalone w § 13 ust. 5.
4. W granicach terenu zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowany jest zabytek ujęty w gminnej ewidencji zabytków, chroniony ustaleniami planu, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w §10.



5. Teren, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowany jest w granicach stref WIII ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego, dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 11.
6. Zasady obsługi komunikacji: 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 15%.

### § 23.

Dla terenów **10-RM** (o powierzchni ok. 1,23ha), **11-RM** (o powierzchni ok. 3,50ha), **12-RM** (o powierzchni ok. 0,60ha), **13-RM** (o powierzchni ok. 1,99ha), **14-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, 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) w budynkach gospodarczych, związanych z produkcją rolniczą i budynkach inwentarskich dopuszcza się symetryczne dachy dwuspadowe o kącie nachylenia poniżej 30 stopni,
    - c) dopuszcza się dachy naczółkowe i lukarny,
    - 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;
  - 10) materiał i kolorystyka elewacji: tynk w kolorze białym, beżowym, écru, szarym. Dopuszcza się płytkę elewacyjną, cegłę, drewno lub materiał drewnopodobny, kamień, szkło.

3. Zasady lokalizacji budynków na działce:
  - a) budynki należy lokalizować kalenicą równoległą lub prostopadłą do jednej z bocznych granic działki lub do linii zabudowy od strony wjazdu na daną działkę,
  - b) przy lokalizowaniu budynków na działce obowiązują także ogólne zasady ustalone w § 13 ust. 5.
4. W granicach terenów **11-RM, 13-RM** zgodnie z rysunkiem planu, ustala się strefę biologicznie czynną, dla której obowiązują ustalenia § 9 ust. 4.
5. Tereny **10-RM, 11-RM, 12-RM, 13-RM**, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowane są w granicach strefy VIII ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 11.
6. Zasady obsługi komunikacji: 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 30%.

#### § 24.

Dla terenu **15-RM** (o powierzchni ok. 1,29ha), oznaczonego 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): 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, budowli rolniczych: 9m,
    - c) dla budynków garażowych, 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) w budynkach gospodarczych, związanych z produkcją rolniczą i budynkach inwentarskich dopuszcza się symetryczne dachy dwuspadowe o kącie nachylenia poniżej 30 stopni,
    - c) dopuszcza się dachy naczółkowe i lukarny,

- 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 budynków na działce:
- a) budynki należy lokalizować kalenicą równoległą lub prostopadłą do jednej z granic terenu,
  - b) przy lokalizowaniu budynków na działce obowiązują także ogólne zasady ustalone w § 13 ust. 5.
4. W granicach terenu obowiązuje nakaz zachowania drzew, oznaczonych na rysunku planu, zgodnie z § 9 ust. 2 pkt 5.
5. W granicach terenu, zgodnie z rysunkiem planu, ustala się strefę biologicznie czynną, dla której obowiązują ustalenia § 9 ust. 4.
6. Teren, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowany jest w granicach strefy WIII ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 11.
7. Zasady obsługi komunikacji: zgodnie z § 16.
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 15%.

#### **§ 25.**

Dla terenu **16-R** (o powierzchni ok. 1,57ha), oznaczonego na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: teren rolniczy. Obowiązuje zakaz realizacji wszelkiej zabudowy kubaturowej.
2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu: nie dotyczy.
3. Zasady obsługi komunikacji: zgodnie z § 16.
4. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 17.
5. 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 **17-ZK** (o pow. ok. 0,10ha), **18-ZK** (o pow. ok. 0,74ha), 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. Zasady obsługi komunikacji: zgodnie z § 16.
4. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 17.
5. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 0%.

### § 27.

Dla terenu **19-W** (o powierzchni ok. 0,34ha), oznaczonego na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: tereny infrastruktury technicznej – ujęcie wody.
2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu: dopuszcza się lokalizację obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej o parametrach wynikających z ich specyfikacji technicznej.
3. Przez teren, zgodnie z rysunkiem planu, przebiega napowietrzna linia elektroenergetyczna SN 15kV wraz z pasami ochrony funkcyjnej, dla której obowiązują ustalenia zawarte w §15.
4. Zasady obsługi komunikacji: 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%.

### § 28.

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

1. Przeznaczenie terenu: teren drogi publicznej klasy zbiorczej.
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, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowany jest w granicach stref WIII ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego, dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 11.
5. Przez teren, zgodnie z rysunkiem planu, przebiegają napowietrzne linie elektroenergetyczna SN 15kV wraz z pasami ochrony funkcyjnej, dla których obowiązują ustalenia zawarte w §15.
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 terenów **02-KDW, 03-KDW, 04-KDW, 05-KDW, 06-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. Tereny **03-KDW, 04-KDW, 05-KDW, 06-KDW**, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowane są w granicach stref WIII ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego, dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 11.
4. Przez tereny **02-KDW, 03-KDW**, zgodnie z rysunkiem planu, przebiega napowietrzna linia elektroenergetyczna SN 15kV wraz z pasami ochrony funkcyjnej, dla której obowiązują ustalenia zawarte w §15.
5. 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**

**§ 30.**

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Ustronie Morskie.

**§ 31.**

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

Przewodniczącą Rady Gminy Ustronie Morskie

.....

  
JAN WÓJT  
Rada Gminy  
10-82

  
**WÓJT GMINY**  
*mgr Bernadeta Bałkowska*

## UZASADNIENIE

### **do Uchwały Nr ..... Rady Gminy Ustronie Morskie, z dnia...../...../..... w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego "Kukinia- wschód", gmina Ustronie Morskie**

Podstawą prawną do sporządzenia niniejszego uzasadnienia jest art. 15 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 503), zwanej dalej „*upizp*”.

Na części obszaru objętego planem obowiązywał uprzednio 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 uprzednio akt prawa miejscowego dopuszczał na obszarze planu realizację zabudowy produkcyjno-usługowej.

Zgodnie z rysunkiem Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Ustronie Morskie, dla przedmiotowego obszaru planu 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. 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 "Kukinia-wschód", gmina Ustronie Morskie*, prowadzona była na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 559), art. 20 *upizp* oraz w związku z *Uchwałą nr XXIX/239/2021 Rady Gminy Ustronie Morskie z dnia 28 stycznia 2021 r., w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego "Kukinia-wschód", gmina Ustronie Morskie*.

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

Projekt planu wyłożony był do publicznego wglądu, w dniach od 14.02.2022 r. do 07.03.2022 r., w trakcie którego została przeprowadzona dyskusja publiczna, w dniu 01.03.2022 r. Uwagi do projektu planu można było składać do dnia 21.03.2021 r. Do projektu planu wyłożonego do publicznego wglądu nie wpłynęły żadne uwagi.

Zakres sporządzonego 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 planu). Wpływ ustaleń planu na poszczególne komponenty środowiska został poddany ocenie w prognozie oddziaływania na środowisko sporządzonej w toku trwania procedury planistycznej. Zapisy planu zostały także poddane ocenie m.in. pod względem wpływu na zdrowie i bezpieczeństwo ludzi. Poszczególne ustalenia planu, jak i prognoza oddziaływania na środowisko zostały zaopiniowane przez Regionalną Dyрекję Ochrony Środowiska w Szczecinie oraz Państwowy Powiatowy Inspektorat Sanitarny w Kołobrzegu.

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

Przy ustalaniu funkcji terenu, a także parametrów zabudowy brano pod uwagę prawo własności zgodnie z art. 1 ust. 2 pkt 7 *upizp*. Ponadto, przy pracy projektowej uwzględniono 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 § 17 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 § 17 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 była przeprowadzona w sposób jawny i przejrzysty z wykorzystaniem środków komunikacji elektronicznej. Udział społeczeństwa był zapewniony 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 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.



**Załącznik nr 2**  
**do Uchwały Nr .....**  
**Rady Gminy Ustronie Morskie**  
**z dnia ..... 2022 roku**

**Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu**

Do projektu planu nie wpłynęły uwagi w trybie art. 17 pkt 11 i art. 18 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 503).

**Załącznik nr 3**  
**do Uchwały Nr .....**  
**Rady Gminy Ustronie Morskie**  
**z dnia ..... 2022 roku**

**Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu  
infrastruktury technicznej oraz zasad ich finansowania**

**SPOSOBY REALIZACJI INWESTYCJI Z ZAKRESU INFRASTRUKTURY  
TECHNICZNEJ DLA TERENU OBJĘTEGO PLANEM**

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 obszarze projektu planu realizację zabudowy produkcyjno-usługowej.

W granicach objętych planem występuje sieć elektroenergetyczna, wodociągowa, kanalizacji sanitarnej, telekomunikacyjna oraz gazowa. W związku z uchwaleniem planu może wystąpić konieczność rozbudowy sieci infrastruktury technicznej. Na terenie objętym planem nie przewiduje się wydzielenia nowych dróg publicznych.

1. Zagospodarowanie obszaru objętego planem powinno być realizowane w sposób umożliwiający spójne przygotowanie poszczególnych terenów w zakresie obsługi komunikacyjnej i infrastrukturalnej. Oznacza to:
  - dzielenie obszarów rozwojowych na fragmenty pozwalające na skoordynowany rozwój zabudowy i wykonanie infrastruktury technicznej i komunikacyjnej,
  - wyznaczanie terenów do zainwestowania winno być oparte o ocenę dostępności do infrastruktury i obsługi komunikacyjnej, zaczynając od terenów już uzbrojonych, następnie przeznaczając do zainwestowania tereny w bezpośrednim sąsiedztwie uzbrojonych obszarów istniejącej zabudowy, w dalszej kolejności tereny w sąsiedztwie dróg i terenów już zabudowanych, do których doprowadzenie infrastruktury jest możliwe w przewidywanej perspektywie zagospodarowania przedmiotowego terenu,
  - terminy dopuszczania terenów do zainwestowania powinny być zgodne z etapowaniem rozwoju infrastruktury technicznej i możliwościami budżetowymi właściwych organów administracji publicznej, zgodnie z przepisami o finansach publicznych.
2. Zaleca się bieżące koordynowanie realizacji programów budowy i modernizacji infrastruktury technicznej.
3. Zaleca się stosowanie zasady realizacji przedsięwzięć kompleksowych, łączących wykonawstwo robót drogowych oraz urządzeń technicznych związanych z drogą z innymi branżami infrastruktury technicznej, co pozwala uzyskać oszczędności na części wspólnej robót oraz rozwiązać problem kolizji technicznych. Podejmując decyzje o budowie

infrastruktury, trzeba się jednak kierować rachunkiem ekonomicznym i uruchamiać takie programy, które zapewniają uzyskiwanie określonego potencjału infrastruktury przy możliwie najniższych nakładach jednostkowych. W związku z tym zaleca się wybór takich rozwiązań i programów budowy, udoskonalień lub rozbudowy infrastruktury, które dają gwarancję możliwie szybkiej realizacji całego zamierzenia i stworzenie korzystnej sytuacji lokalizacyjnej.

## **ZASADY FINANSOWANIA INWESTYCJI Z ZAKRESU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ**

Źródła finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury mogą stanowić: środki pochodzące z budżetu Gminy (środki własne), środki pomocowe, partycypacja inwestorów w kosztach budowy. Będzie to realizowane za pomocą montażu finansowych, ogólnie przyjętej metody konstruowania budżetu projektów.

Programy realizujące poszczególne cele powinny zostać podzielone na projekty realizujące zamknięte zadania, w ramach których jednoznacznie można skalkulować koszty oraz ściśle zdefiniować efekty na poszczególnych etapach realizacji. Dla tak skonstruowanych projektów można ubiegać się o dofinansowanie ze środków pomocowych (UE, Narodowego Funduszu Ochrony Środowiska, Ekofunduszu).

Finansowanie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej (rozbudowa/modernizacja):

- I. Opracowanie wieloletniego planu finansowego zapewniającego realizację inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, stanowiącego podstawę konstruowania budżetów rocznych.
- II. Wynegocjowanie i zawarcie z partnerami publicznymi i prywatnymi umów na współfinansowanie zapisanych w wieloletnim planie finansowym przedsięwzięć będących podstawą budowy montażu finansowych niezbędnych do realizacji inwestycji.
- III. Zapewnienie finansowania programów lokalnych, w takim stopniu, aby gmina posiadała udział własny niezbędny do ubiegania się o środki pomocowe.
- IV. Wsparcie finansów gminy środkami zewnętrznymi (kredytami, pożyczkami, dotacjami, emisją obligacji), w celu zapewnienia środków na szczególnie kosztowne w realizacji projekty, np. w zakresie infrastruktury technicznej i drogownictwa.

Zasady prowadzenia polityki finansowej:

- I. Konstruowanie rocznych budżetów powinno odbywać się w kontekście wieloletniej polityki finansowej gminy, nastawionej na realizację inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej.
- II. Źródła finansowe związane z korzyściami opracowanego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego powinny być przeznaczone na rozwój przestrzenny i infrastrukturalny.

**Załącznik nr 4**  
**do Uchwały nr .....**  
**Rady Gminy Ustronie Morskie**  
**z dnia .....2022 roku**

Rada Gminy Ustronie Morskie na podstawie art. 67a ust. 3 i 5, ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 503) przygotowała dane przestrzenne dla planu, które stanowią załącznik w postaci cyfrowej do uchwały.

Dane przestrzenne zostały udostępnione pod poniższym adresem www:

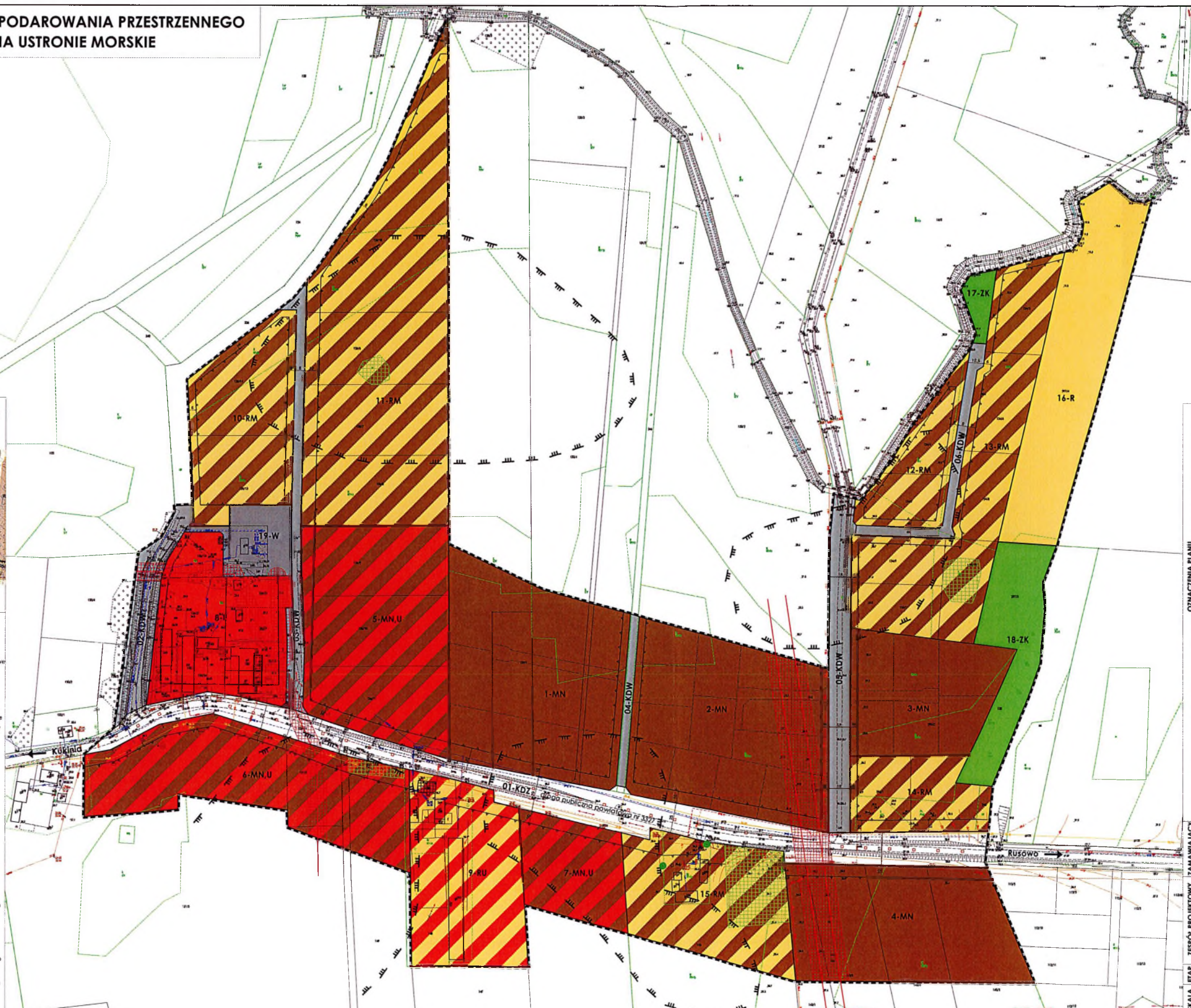
**MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO  
"KUKINIA WSCHÓD", GMINA USTRONIE MORSKIE**

Załącznik nr 1  
do Uchwały Nr ...../.....  
Rady Gminy Ustronie Morskie  
z dnia .....

WYRYS ZE STUDIUM  
I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO  
GMINY USTRONIE MORSKIE  
(uchwalonego Uchwałą nr XLV/370/2018  
z dnia 6 września 2018 r.)



- SYTUACJA PLANISTYCZNA**
- obszary wyznaczone przez gminę do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
- INFRASTRUKTURA TECHNICZNA I KOMUNIKACYJNA**
- linia elektroenergetyczna średniego napięcia 15kV
  - linia wodociągowa ściekająca
  - linia kanalizacyjna ściekająca
  - obszar w którym obowiązują ograniczenia w zabudowie, o jakich mowa w przepisach odrębnych wyznaczony w strefie równoległej od granic zabudowlanych na terenie gminy i poza jej granicami elektrowymiarowymi - nie dotyczy obszarów objętych MPZP i WZ oraz MPZP uchwalonych w terminach o jakich mowa w przepisach odrębnych
  - ujęcie wody
  - drogi powiatowe
  - postoiście szlaki turystyczne, ścieżki rowerowe
- TERENY GOSPODARKI ROLNEJ I LEŚNEJ**
- R grunty orne
  - PS pastwiska
  - RL łąki
  - N nieużytki
  - WS wody płynące i wody stojące
- TERENY MIESZKANIOWE, USŁUGOWE I DZIAŁALNOŚCI GOSPODARZEJ**
- RMU tereny zabudowy zagrodowej i mieszkaniowej oraz tworzącej jej funkcję usługową, w tym usług ziemniarskich i ogrodniczych
  - RMUX tereny zabudowy zagrodowej i mieszkaniowej oraz tworzącej jej funkcję usługową, w tym usług ziemniarskich i ogrodniczych, warunkowane zgodnością z przepisami odrębnymi w zakresie minimalnych odległości od elektrowni wiatrowych
- ŚRODOWISKO PRZYRODNICZE**
- projektowane ułtiki ekologiczne
  - lokalne i regionalne korytarze ekologiczne
  - granica Obszaru Chronionego Krajobrazu - projektowanego
- ŚRODOWISKO KULTUROWE**
- strefy ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych
  - obiekty wpisane do Gminnej Ewidencji Zabytków (GEZ)



- I. OZNACZENIA OGÓLNE. BĘDĄCE USTALENIAMI OBOWIĄZUJĄCYMI PLANU:**
- 1. Oznaczenia ogólne**
- granica obszaru objętego planem
  - linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
  - 1-MN symbol cyfrowy - numer terenu
  - 1-RM symbol literowy - przeznaczenie terenu
- 2. Oznaczenia określające warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu**
- obowiązujące linie zabudowy
  - nieprzekraczalne linie zabudowy
  - strefa biologicznie czynna
  - drzewa do zachowania
- 3. Oznaczenia określające zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej**
- zabytek ujęty w gminnej ewidencji zabytków, chroniony ustaleniami planu
  - granica strefy WII ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych
- 4. Przeznaczenie terenu**
- MN tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
  - MN.U tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej
  - U teren zabudowy usługowej
  - RM tereny obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych
  - RMX tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych
  - R teren rolniczy
  - ZK tereny zieleni krajobrazowej
  - W teren infrastruktury technicznej - ujęcie wody
  - KDZ teren drogi publicznej klasy zbiorczej
  - KDW teren dróg wewnętrznych
- II. OZNACZENIA INFORMACYJNE. NIEBĘDĄCE USTALENIAMI OBOWIĄZUJĄCYMI PLANU:**
- przebieg ogólnodostępnych ścieżek pieszych i pieszo-rowerowych
  - wymiar w metrach
  - przebieg dystrybucyjnych, napowietrznych linii elektroenergetycznych SN 15kV wraz z pasami ochrony funkcjonalnej
  - proponowane linie podziału działek

**Gmina Ustronie Morskie**  
ul. Rolna 2  
78-111 Ustronie Morskie

mgr Filip Sokolowski - główny projektant, uprawniony projektant w planowaniu przestrzennym /Dz.U. z 2022 r. poz. 503 art. 5 pkt 3/  
mgr Anna Łączkowska-Sokolowska - planowanie przestrzenne uprawniony projektant w planowaniu przestrzennym /Dz.U. z 2022 r. poz. 503 art. 5 pkt 3/  
mgr Kamila Szymkowska - planowanie przestrzenne  
mgr Ina Katarzyna Chlebowska - planowanie przestrzenne  
mgr Patrycja Buchnik - prognoza oddziaływania na środowisko  
mgr Marek Żuchowski - prognoza skutków finansowych

**URBAN CONSULTING**

UCHWALENIE

SKALA 1:1000

