

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

**projekt uchwały**

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obrębów  
ewidencyjnego Kukinia oraz Kukinka w części bezpośrednio sąsiadującej z węzłem  
drogowym drogi ekspresowej S6**

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

**Rozdział 1**  
**Przepisy ogólne**

**§ 1.**

1. Zgodnie z uchwałą XXIX/235/2021 Rady Gminy Ustronie Morskie z dnia 28 stycznia 2021r., w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obrębów ewidencyjnego Kukinia oraz Kukinka w części bezpośrednio sąsiadującej z węzłem drogowym drogi ekspresowej S6 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 obrębów ewidencyjnego Kukinia oraz Kukinka w części bezpośrednio sąsiadującej z węzłem drogowym drogi ekspresowej S6.
2. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obrębów ewidencyjnego Kukinia oraz Kukinka w części bezpośrednio sąsiadującej z węzłem drogowym drogi ekspresowej S6, zwany dalej planem, obejmuje obszar o powierzchni około 81,4 ha, 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) zasad ochrony dóbr kultury współczesnej;
- 2) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 3) granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;
- 4) 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 2-10;
  - 2) ustalenia szczegółowe, obowiązujące dla poszczególnych terenów, wydzielonych liniami rozgraniczającymi na rysunku planu, zawarte w rozdziale 11.
2. Dla każdego terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi obowiązują jednocześnie ustalenia ogólne i szczegółowe.

#### § 5.

Ilekcroć w dalszych przepisach uchwały jest mowa o:

- 1) **budynku istniejącym** – należy przez to rozumieć budynek istniejący przed wejściem w życie planu lub zrealizowany na podstawie pozwolenia na budowę, uzyskanego przed wejściem w życie planu lub zgłoszenia budowy i robót budowlanych, dokonanego przed wejściem w życie planu;
- 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) **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.Nie dopuszcza się wysunięcia ww. elementów budynków poza nieprzekraczalną linię zabudowy wyznaczoną od strony drogi publicznej klasy ekspresowej **01-KDS**. Linia zabudowy nie dotyczy termomodernizacji istniejących budynków;
- 6) **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;
- 7) **powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć powierzchnię wyznaczoną przez rzut pionowy zewnętrznych krawędzi wszystkich ścian budynków zlokalizowanych w granicach działki budowlanej na powierzchnię tej działki;

8) **zieleni izolacyjnej** – należy przez to rozumieć pas gruntu o szerokości nie mniejszej niż 2m, obsadzony zwartą zielenią wielopiętrową, złożoną z gatunków drzew i krzewów rodzimych, z minimum 50% udziałem liczby nasadzeń gatunków zimozielonych, oddzielający funkcjonalnie i optycznie tereny o rozbieżnych funkcjach, zgodnie z rysunkiem planu.

## § 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) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 6) pas zieleni izolacyjnej;
- 7) granica strefy „WII” częściowej ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego;
- 8) granica strefy „WIII” ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych.

## Rozdział 2

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

## § 7.

Obszar objęty planem obejmuje łącznie **30** terenów wyznaczonych na rysunku planu liniami rozgraniczającymi tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania i oznaczonych następującymi symbolami literowymi i cyfrowymi:

- 1) teren zabudowy usługowej lub zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczony symbolem cyfrowym **1** oraz symbolem literowym **U,MN**;
- 2) tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów lub zabudowy usługowej, oznaczone na rysunku planu symbolami cyfrowymi od **2** do **5** oraz symbolem literowym **P,U**;
- 3) tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów lub zabudowy usługowej, w tym obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>, oznaczone na rysunku planu symbolami cyfrowymi od **6** do **8** oraz symbolem literowym **P,UUC**;
- 4) tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych, oznaczone symbolami cyfrowymi od **9** do **12** oraz symbolem literowym **RM**;
- 5) tereny rolnicze, oznaczone symbolami cyfrowymi od **13** do **18** oraz symbolem literowym **R**;
- 6) teren wód powierzchniowych śródlądowych, oznaczony symbolem cyfrowym **19** oraz symbolem literowym **WS**;
- 7) teren elektroenergetyki, oznaczony symbolem cyfrowym **20** oraz symbolem literowym **E**;
- 8) teren kanalizacji, oznaczony symbolem cyfrowym **21** oraz symbolem literowym **K**;
- 9) teren telekomunikacji, oznaczony symbolem cyfrowym **22** oraz symbolem literowym **T**;



- 10) teren drogi publicznej klasy ekspresowej, oznaczony symbolem cyfrowym **01** oraz symbolem literowym **KDS**;
- 11) tereny dróg publicznych klasy zbiorczej, oznaczone symbolami cyfrowymi **02** i **03** oraz symbolem literowym **KDZ**;
- 12) tereny dróg publicznych klasy dojazdowej, oznaczone symbolami cyfrowymi od **04** do **08** oraz symbolem literowym **KDD**.

### **Rozdział 3**

#### **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu**

##### **§ 8.**

1. W granicach obszaru objętego planem występują tereny podlegające ochronie akustycznej, dla których ustala się następujący sposób klasyfikacji pod względem dopuszczalnych poziomów hałasu, o których mowa w przepisach wykonawczych regulujących dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku:
  - 1) teren oznaczony symbolem **U,MN** zalicza się do terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej;
  - 2) tereny oznaczone symbolem **RM** zalicza się do terenów zabudowy zagrodowej.
2. W granicach obszaru objętego planem ustala się nakaz:
  - 1) zachowania przepustowości i ciągłości rowów odwodnieniowych, melioracyjnych i sieci drenarskich istniejących w granicach planu, z dopuszczeniem ich przebudowy lub kanalizacji;
  - 2) stosowania przy zagospodarowywaniu terenów gatunków drzew i krzewów, zgodnych z lokalnymi warunkami siedliskowymi.
3. W granicach obszaru objętego planem ustala się zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, określonych w przepisach wykonawczych wskazujących rodzaje przedsięwzięć znacząco oddziałujących na środowisko. Zakaz nie dotyczy inwestycji celu publicznego.

### **Rozdział 4**

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

##### **§ 9.**

1. W granicach obszaru objętego planem, zgodnie z rysunkiem planu, wyznacza się strefę „WII” częściowej ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego, dla której ustala się:
  - 1) nakaz współdziałania w zakresie robót budowlanych związanych z pracami ziemnymi z odpowiednim organem ds. ochrony zabytków;
  - 2) nakaz przeprowadzenia archeologicznych przedinwestycyjnych badań ratunkowych na terenie objętym realizacją prac ziemnych, na zasadach określonych w przepisach odrębnych.
2. W granicach obszaru objętego planem, zgodnie z rysunkiem planu, wyznacza się strefy „WIII” ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych, dla których ustala się:
  - 1) nakaz współdziałania w zakresie robót budowlanych 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 5**

### **Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu**

#### **§ 10.**

1. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, z zastrzeżeniem ust. 2, obowiązują dla:
  - a) budowy nowych budynków i innych obiektów budowlanych,
  - b) przebudowy, rozbudowy, nadbudowy i zmiany sposobu użytkowania budynków istniejących i innych obiektów budowlanych.
2. Dla działek budowlanych wydzielanych wyłącznie dla obiektów i urządzeń infrastruktury, dojazdów i dojazdów do działek budowlanych, ścieżek pieszych i rowerowych, nie obowiązują ustalenia dotyczące minimalnej powierzchni działki budowlanej i powierzchni biologicznie czynnej, określone w ustaleniach szczegółowych.
3. Parametr dotyczący minimalnej powierzchni nowo wydzielonej działki budowlanej określony w ustaleniach szczegółowych obowiązuje wyłącznie przy podziale nieruchomości na działki budowlane.
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, a dla budynków z dachem płaskim do górnej krawędzi elewacji budynku.
5. W przypadku wydzielenia dodatkowych dojazdów do działek budowlanych zabudowę należy lokalizować w minimalnej odległości 8m od granic ewidencyjnych terenu wydzielonego pod dojazd.
6. Dla budynków istniejących, zlokalizowanych niezgodnie z wyznaczoną na rysunku planu linią zabudowy, w części wystającej poza linię zabudowy dopuszcza się wyłącznie przebudowę i remont.

## **Rozdział 6**

### **Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów**

#### **§ 11.**

W granicach obszaru objętego planem, na terenie 3-P,U ustanowiono granice stref ochrony bezpośredniej ujęcia wody, oznaczoną na rysunku planu, dla których obowiązują przepisy odrębne z zakresu prawa wodnego.

## **Rozdział 7**

### **Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym**

#### **§ 12.**

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 terenu oznaczonego symbolem **U,MN**: 1500m<sup>2</sup>,
    - b) w granicach terenów oznaczonych symbolami **P,U, P,UUC**:
      - na działkach przeznaczonych wyłącznie pod obiekty produkcyjne, składy i magazyny: 5000 m<sup>2</sup>,
      - na działkach przeznaczonych pod zabudowę produkcyjno-usługową lub usługową, z zastrzeżeniem tiret trzecie: 3000 m<sup>2</sup>,
      - na działkach przeznaczonych pod obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>: 6000 m<sup>2</sup>;
  - 2) minimalną szerokość frontu dla nowo wydzielanych działek: 30m. Dopuszcza się mniejszą szerokość frontu pod warunkiem, że przeciwległa granica do frontu działki będzie miała długość nie mniejszą niż 30m;
  - 3) kąt położenia granic działek, w stosunku do pasa drogowego: przynajmniej jedna z bocznych granic działki musi być zlokalizowana pod kątem 90 stopni w stosunku do pasa drogowego, z dopuszczalną tolerancją do 10 stopni.
3. Ustalenia ust. 2 nie dotyczą działek wydzielanych dla obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej oraz dojazdów i dojazdów.

## **Rozdział 8**

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

#### **§ 13.**

W granicach obszaru objętego planem, zgodnie z rysunkiem planu, przebiegają dystrybucyjne napowietrzne linie elektroenergetyczne WN wraz z pasami ochrony funkcyjnej o szerokości 39m (po 19,5 m od osi) oraz SN wraz z pasami ochrony funkcyjnej o szerokości 15m (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.

## **Rozdział 9**

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

#### **§ 14.**

1. Obsługę komunikacyjną ustala się z dróg publicznych klas zbiorczych i dojazdowych oraz dróg wewnętrznych przebiegających w granicach planu, zgodnie z rysunkiem planu.
2. Za zgodą zarządcy drogi dopuszcza się obsługę komunikacyjną z dodatkowych jezdni drogi klasy ekspresowej, po uprzednim dostosowaniu ich parametrów technicznych (np. szerokość jezdni, rodzaj zastosowanej nawierzchni, wyposażenie) do wymogów odpowiednich dla planowanego przeznaczenia terenu.
3. Powiązanie komunikacyjne obszaru objętego planem z istniejącym, zewnętrznym układem komunikacyjnym, zapewnia przebiegająca w granicach planu droga powiatowa nr P3324Z, oznaczona na rysunku planu symbolami **02-KDZ** i **03-KDZ**.
4. 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 20m x 20m.



5. Dopuszcza się lokalizację ścieżek rowerowych, ścieżek pieszych i pieszo-rowerowych na każdym terenie, w sposób niekolidujący z ich podstawowym przeznaczeniem.
6. W zakresie zapewnienia miejsc do parkowania ustala się:
  - 1) minimalną liczbę miejsc do parkowania w liczbie:
    - a) dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych: 2 miejsca/1 mieszkanie,
    - b) dla lokali usługowych, z zastrzeżeniem lit. c: 1 miejsce na każde rozpoczęte 50m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu usługowego,
    - c) dla obiektów handlowych: 1 miejsce na każde rozpoczęte 35m<sup>2</sup> powierzchni sprzedaży,
    - d) dla budynków produkcyjnych i magazynowych: 1 miejsce na 5 zatrudnionych;
  - 2) dla każdego obiektu wymagana jest sumaryczna liczba miejsc wynikająca z pkt 1;
  - 3) zapewnienie minimalnej liczby miejsc do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w odniesieniu do ogólnej liczby miejsc, ustalonych zgodnie z pkt. 1:
    - a) 1 miejsce jeżeli ogólna liczba miejsc wynosi 6 – 15,
    - b) 2 miejsca jeżeli ogólna liczba miejsc wynosi 16 – 40,
    - c) 3 miejsca jeżeli ogólna liczba miejsc wynosi 41 – 100,
    - d) 4% ogólnej liczby miejsc jeśli ogólna liczba miejsc do parkowania wynosi więcej niż 100;
  - 4) miejsca do parkowania należy przewidzieć w obrębie budynku lub na zewnątrz, w granicach działki budowlanej;
  - 5) zakaz lokalizacji miejsc do parkowania na terenach oznaczonych symbolami **R**;
  - 6) wymagany wskaźnik miejsc do parkowania obowiązuje także dla przebudowy, rozbudowy, nadbudowy, a także zmiany sposobu użytkowania istniejących obiektów w granicach obszaru objętego planem.

## **Rozdział 10**

### **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej**

#### **§ 15.**

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;
  - 2) stosowania wyłącznie sieci kablowych przy budowie nowych oraz przebudowie i rozbudowie istniejących sieci elektroenergetycznych średniego i niskiego napięcia.
3. W zakresie zaopatrzenia w energię cieplną ustala się nakaz zasilania w ciepło z indywidualnych systemów grzewczych na paliwa charakteryzujące się zerowymi lub niskimi wskaźnikami emisji. Dopuszcza się zaopatrzenie w ciepło ze źródeł odnawialnych.



4. W zakresie zaopatrzenia w gaz dopuszcza się zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej lub ze źródeł indywidualnych.
5. W zakresie odprowadzenia ścieków sanitarnych ustala się nakaz odprowadzenia ścieków sanitarnych do sieci kanalizacji sanitarnej. 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 się nakaz uzbrojenia obszaru w oparciu o sieć telekomunikacyjną.
8. W zakresie gospodarowania odpadami stałymi: zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa o odpadach.

#### **§ 16.**

1. Dopuszcza się budowę, przebudowę, rozbudowę i modernizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, z uwzględnieniem § 15 ust. 2 pkt 2.
2. Nowe sieci infrastruktury technicznej należy realizować w liniach rozgraniczających dróg, z uwzględnieniem przepisów z zakresu dróg publicznych.
3. 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 11**

#### **Ustalenia szczegółowe**

#### **§ 17.**

Dla terenu **1-U,MN** (o powierzchni ok. 0,67ha), oznaczonego na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: teren zabudowy usługowej lub zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Nie ustala się proporcji pomiędzy ww. funkcjami. Dopuszcza się samodzielne wystąpienie jednej z ww. funkcji.
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):
    - a) przeznaczonej wyłącznie pod zabudowę mieszkaniową lub mieszkaniowo-usługową: 25%,



- b) przeznaczonej wyłącznie pod zabudowę usługową: 35%;
- 4) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy (dla działki budowlanej):
  - a) przeznaczonej wyłącznie pod zabudowę mieszkaniową lub mieszkaniowo-usługową: 0,5,
  - b) przeznaczonej wyłącznie pod zabudowę usługową: 0,7;
- 5) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy (dla działki budowlanej): 0;
- 6) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: 1500 m<sup>2</sup>;
- 7) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej (dla działki budowlanej):
  - a) przeznaczonej wyłącznie pod zabudowę mieszkaniową lub mieszkaniowo-usługową: 65%,
  - b) przeznaczonej wyłącznie pod zabudowę usługową: 35%;
- 8) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych: 2;
- 9) maksymalna wysokość zabudowy: 10m;
- 10) geometria połaci, pokrycie i kolorystyka dachu:
  - a) dach symetryczny dwuspadowy lub dach wielospadowy o kącie nachylenia 30-45 stopni,
  - b) w wolnostojących budynkach gospodarczych i garażowych dopuszcza się dachy o kącie nachylenia poniżej 30 stopni,
  - c) w budynkach wyłącznie usługowych dopuszcza się dachy płaskie,
  - d) dopuszcza się lukarny.
- 3. Przez teren, zgodnie z rysunkiem planu, przebiega napowietrzna linia elektroenergetyczna SN wraz z pasami ochrony funkcyjnej, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 13.
- 4. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 14.
- 5. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 15 i § 16.
- 6. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 30%.

## § 18.

Dla terenów **2-P,U** (o powierzchni ok. 3,67 ha), **3-P,U** (o powierzchni ok. 8,11 ha), **4-P,U** (o powierzchni ok. 0,58 ha), **5-P,U** (o powierzchni ok. 3,00 ha), oznaczonych na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:

- 1. Przeznaczenie terenów: tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów lub zabudowy usługowej. Dopuszcza się lokalizację stacji paliw.
- 2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - 1) linie zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu;
  - 2) maksymalna powierzchnia zabudowy (dla działki budowlanej): 40%;
  - 3) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy (dla działki budowlanej): 1,2;
  - 4) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy (dla działki budowlanej): 0;
  - 5) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej:
    - a) przeznaczonej wyłącznie pod obiekty produkcyjne, składy lub magazyny: 5000 m<sup>2</sup>,
    - b) przeznaczonej pod zabudowę produkcyjno-usługową lub usługową: 3000 m<sup>2</sup>;
  - 6) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej (dla działki budowlanej): 20%;

- 7) maksymalna wysokość zabudowy: 15m;
- 8) geometria połaci, pokrycie i kolorystyka dachu: dach symetryczny dwuspadowy o kącie nachylenia do 45 stopni lub dach płaski.
3. W granicach terenów **2-P,U**, **5-P,U**, zgodnie z rysunkiem planu, ustala się obowiązek realizacji pasa zieleni izolacyjnej.
4. Tereny **2-P,U** i **3-P,U**, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowane są częściowo w granicach strefy „WII” częściowej ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 9 ust. 1.
5. Tereny **2-P,U** i **3-P,U**, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowane są częściowo w granicach strefy „WIII” ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 9 ust. 2.
6. Teren **3-P,U**, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowany jest w granicach strefy ochrony bezpośredniej ujęcia wody, dla której obowiązują ustalenia § 11.
7. Przez tereny **2-P,U** i **3-P,U**, zgodnie z rysunkiem planu, przebiega napowietrzna linia elektroenergetyczna SN wraz z pasami ochrony funkcyjnej, dla której obowiązują ustalenia zawarte w §13.
8. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 14.
9. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 15 i § 16.
10. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 30%.

#### **§ 19.**

Dla terenów **6-P,UUC** (o powierzchni ok. 10,34 ha), **7-P,UUC** (o powierzchni ok. 1,50ha), **8-P,UUC** (o powierzchni ok. 14,70 ha), oznaczonych na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenów: tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów lub zabudowy usługowej, w tym obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>. Dopuszcza się lokalizację stacji paliw.
2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - 1) linie zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu;
  - 2) maksymalna powierzchnia zabudowy (dla działki budowlanej): 40%;
  - 3) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy (dla działki budowlanej): 1,2;
  - 4) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy (dla działki budowlanej): 0;
  - 5) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej:
    - a) przeznaczonej wyłącznie pod obiekty produkcyjne, składy i magazyny: 5000 m<sup>2</sup>,
    - b) przeznaczonej pod zabudowę produkcyjno-usługową lub usługową, z zastrzeżeniem lit. c: 3000 m<sup>2</sup>,
    - c) przeznaczonej pod obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>: 6000 m<sup>2</sup>;
  - 6) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej (dla działki budowlanej): 25%;
  - 7) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych: 3;
  - 8) maksymalna wysokość zabudowy: 15m;



- 9) geometria połaci, pokrycie i kolorystyka dachu: dach symetryczny dwuspadowy o kącie nachylenia do 45 stopni lub dach płaski.
3. W granicach terenu **8-P,UUC**, zgodnie z rysunkiem planu, ustala się obowiązek realizacji pasa zieleni izolacyjnej.
  4. Tereny **6-P,UUC**, **8-P,UUC**, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowane są częściowo w granicach stref „WIII” ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych, dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 9 ust. 2.
  5. Przez teren **7-P,UUC**, zgodnie z rysunkiem planu, przebiega napowietrzna linia elektroenergetyczna WN wraz z pasami ochrony funkcyjnej, dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 13.
  6. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 14.
  7. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 15 i 16.
  8. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 30%.

## **§ 20.**

Dla terenów **9-RM** (o powierzchni ok. 0,72 ha), **10-RM** (o powierzchni ok. 0,48 ha), **11-RM** (o powierzchni ok. 0,45ha), **12-RM** (o powierzchni ok. 1,02 ha), oznaczonych obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenów: tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych.
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): 0,5;
  - 4) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy (dla działki budowlanej): 0;
  - 5) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej (dla działki budowlanej): 50%;
  - 6) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych: 2;
  - 7) maksymalna wysokość zabudowy: 10m;
  - 8) geometria połaci, pokrycie i kolorystyka dachu:
    - a) dach symetryczny dwuspadowy lub dach wielospadowy o kącie nachylenia 30-45 stopni,
    - b) w wolnostojących budynkach gospodarczych, garażowych i inwentarskich dopuszcza się symetryczne dachy dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia poniżej 30 stopni,
    - c) dopuszcza się lukarny.
3. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 14.
4. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 15 i § 16.
5. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 30%.

## § 21.

Dla terenów **13-R** (o powierzchni ok. 0,91ha), **14-R** (o powierzchni ok. 1,13ha), **15-R** (o powierzchni ok. 13,62 ha), oznaczonych na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenów: tereny rolnicze. Dopuszcza się wyłącznie lokalizację budynków gospodarczych oraz wiat, służących gospodarstwu rolnemu.
2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - 1) linie zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu;
  - 2) maksymalna powierzchnia zabudowy (dla działki budowlanej): 10%;
  - 3) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy (dla działki budowlanej): 0,1;
  - 4) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy (dla działki budowlanej): 0;
  - 5) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej (dla działki budowlanej): 80%;
  - 6) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych: 1;
  - 7) maksymalna wysokość zabudowy: 6m;
  - 8) geometria połaci, pokrycie i kolorystyka dachu: dach symetryczny dwuspadowy o kącie nachylenia 20-45 stopni.
3. Przez teren **15-R**, zgodnie z rysunkiem planu, przebiegają napowietrzne linie elektroenergetyczne SN i WN wraz z pasami ochrony funkcyjnej, dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 13.
4. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 14.
5. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 15 i § 16.
6. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 0%.

## § 22.

Dla terenów **16-R** (o powierzchni ok. 1,19ha), **17-R** (o powierzchni ok. 0,14ha), **18-R** (o powierzchni ok. 0,99ha), oznaczonych na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenów: tereny rolnicze.
2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu: zakaz zabudowy budynkami oraz wiatami.
3. Teren **18-R**, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowany jest częściowo w granicach strefy „WIII” ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 9 ust. 2.
4. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 14.
5. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 15 i § 16.
6. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 0%.

## § 23.

Dla terenu **19-WS** (o powierzchni ok. 0,17ha), oznaczonego na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: teren wód powierzchniowych śródlądowych.
2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu: zakaz lokalizacji zabudowy, z wyjątkiem budowli hydrotechnicznych.



3. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 0%.

#### § 24.

Dla terenu **20-E** (o powierzchni ok. 0,37ha), oznaczonego na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: teren elektroenergetyki.
2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu: dopuszcza się lokalizację obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej o wysokości nie większej niż 15m.
3. Przez teren, zgodnie z rysunkiem planu, przebiega napowietrzna linia elektroenergetyczna WN wraz z pasami ochrony funkcyjnej, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 13.
4. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 14.
5. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 15 i § 16.
6. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 0%.

#### § 25.

Dla terenu **21-K** (o powierzchni ok. 0,03ha), oznaczonego na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: teren kanalizacji.
2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu: dopuszcza się lokalizację obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej o wysokości nie większej niż 5m.
3. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 14.
4. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 15 i § 16.
5. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 0%.

#### § 26.

Dla terenu **22-T** (o powierzchni ok. 0,01ha), oznaczonego na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: teren telekomunikacji.
2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu: dopuszcza się lokalizację obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej o wysokości nie większej niż 50m.
3. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 14.
4. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 15 i § 16.
5. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 0%.

#### § 27.

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

1. Przeznaczenie terenu: teren drogi publicznej klasy ekspresowej.

2. Szerokość w liniach rozgraniczających terenu: zgodnie z rysunkiem planu.
3. Teren, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowany jest częściowo w granicach stref „WIII” ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych, dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 9 ust. 2.
4. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 0%.

#### **§ 28.**

Dla terenów **02-KDZ**, **03-KDZ**, oznaczonych na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenów: tereny dróg publicznych klasy zbiorczej.
2. Szerokość w liniach rozgraniczających terenu: zgodnie z rysunkiem planu.
3. Należy zapewnić miejsca parkingowe dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi.
4. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 0%.

#### **§ 29.**

Dla terenów **04-KDD**, **05-KDD**, **06-KDD**, **07-KDD**, **08-KDD**, oznaczonych na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenów: tereny dróg publicznych klasy dojazdowej
2. Szerokość w liniach rozgraniczających terenu: zgodnie z rysunkiem planu.
3. Należy zapewnić miejsca parkingowe dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi.
4. Przez tereny **04-KDD**, **05-KDD**, **06-KDD**, **07-KDD**, zgodnie z rysunkiem planu, przebiegają napowietrzne linie elektroenergetyczne SN wraz z pasami ochrony funkcyjnej, dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 13.
5. Przez teren **07-KDD**, zgodnie z rysunkiem planu, przebiega napowietrzna linia elektroenergetyczna WN wraz z pasami ochrony funkcyjnej, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 13.
6. Teren **05-KDD**, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowany jest częściowo w granicach strefy „WII” częściowej ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 9 ust. 1.
7. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 0%.

## **Rozdział 12** **Ustalenia końcowe**

#### **§ 30.**

Na podstawie decyzji nr DNI.tr.6-2.109.2023 z dnia 17 maja 2023 r. na cele nierolnicze przeznacza się 3,3933 ha gruntów rolnych, wymagających uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia na cele nierolnicze i nieleśne, oznaczonych na rysunku planu.

#### **§ 31.**

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Ustronie Morskie.



§ 32.

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

Przewodniczący Rady Gminy Ustronie Morskie

.....

WÓJT GMINY  
*mgr Bernadeta Berkowska*

JAN KAZIMIERZ ADAMCZYK  
Radca Prawny  
KOR 21

## UZASADNIENIE

### do Uchwały Nr ..... Rady Gminy Ustronie Morskie, z dnia...../...../..... w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obrębu ewidencyjnego Kukinia oraz Kukinka w części bezpośrednio sąsiadującej z węzłem drogowym drogi ekspresowej S6

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

Na części obszaru objętego planem obowiązują obecnie następujące akty prawa miejscowego:

- Zmiana miejscowego ogólnego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Ustronie Morskie uchwalona Uchwałą Nr XXX/174/97 Rady Gminy w Ustroniu Morskim z dnia 2 kwietnia 1997 roku;
- Zmiana miejscowego ogólnego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Ustronie Morskie z przeznaczeniem terenu pod farmę elektrowni wiatrowych, uchwalona uchwałą nr XI/55/2003 z dnia 08 września 2003 roku;
- Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obrębu ewidencyjnego Kukinka, uchwalony uchwałą nr XI/282/2010 z dnia 30 sierpnia 2010 roku;

Obowiązujące akty prawa miejscowego dopuszczają na obszarze planu m.in. realizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, usługowej z dopuszczeniem pomieszczeń mieszkalnych, terenów rolnych, terenów produkcyjno-składowych - częściowo zabudowanych oraz istniejącego zakładu przetwórstwa rybnego.

Zgodnie ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Ustronie Morskie, dla przedmiotowego obszaru planu przewiduje się realizację funkcji terenów zabudowy zagrodowej, produkcyjno-usługowej (w tym obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>) oraz funkcji rolniczej. Ustalenia planu nie są sprzeczne z ustaleniami obowiązującego Studium.

Procedura sporządzenia *miejscowego planu zagospodarowania obrębu ewidencyjnego Kukinia oraz Kukinka w części bezpośrednio sąsiadującej z węzłem drogowym drogi ekspresowej S6*, 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 2023 r. poz. 40 z późn. zm.), art. 20 upizp oraz w związku z uchwałą XXIX/235/2021 Rady Gminy Ustronie Morskie z dnia 28 stycznia 2021r., w sprawie przystąpienia do sporządzenia *miejscowego planu zagospodarowania obrębu ewidencyjnego Kukinia oraz Kukinka w części bezpośrednio sąsiadującej z węzłem drogowym drogi ekspresowej S6*.

Projekt planu został uzgodniony i pozytywnie zaopiniowany, zgodnie z art. 17 pkt 6 upizp. Następnie, projekt planu został wyłożony do publicznego wglądu, w dniach od 20.09.2023 r. do 11.10.2023 r., w trakcie którego została przeprowadzona dyskusja publiczna, w dniu 04.10.2022 r. Uwagi do projektu planu można było składać do dnia 25.10.2022 r. Do projektu wyłożonego do publicznego wglądu wpłynęła jedna uwaga, którą Wójt Gminy postanowił częściowo uwzględnić. Uwaga dotyczyła zmniejszenia odległości nieprzekraczalnej linii zabudowy z 20 m do 8 m od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi powiatowej. W związku z częściowym uwzględnieniem uwagi, odległość nieprzekraczalnej



linii zabudowy zmniejszono do 10 m od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi powiatowej. Projekt planu został ponownie wysłany do uzgodnienia z Zarządem Dróg Powiatowych, który pismem nr SU.4131.93.2023.II z dnia 07.11.2023r. postanowił uzgodnić projekt. W związku powyższym wystąpiła konieczność ponownego wyłożenia projektu do publicznego wglądu. Projekt był ponownie wyłożony od 28 listopada 2023r. do 19 grudnia 2023r. W trakcie trwania wyłożenia, dnia 13 grudnia 2023r. o godz. 15:30, odbyła się dyskusja publiczna. Uwagi można było składać do 2 stycznia 2024 roku. Do ponownie wyłożonego projektu nie wpłynęła żadna uwaga.

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 (regulowanego za pomocą ustaleń ogólnych i szczegółowych planu), zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasad kształtowania krajobrazu (§ 8 planu). Wpływ ustaleń planu na poszczególne komponenty środowiska zostanie 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 Dyрекcję 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 różnicowanie wartości nieruchomości, czego odzwierciedleniem jest ustalenie w planie stawki procentowej od wzrostu wartości nieruchomości. Dla dróg, terenów pod inwestycje celu publicznego oraz terenów niebudowlanych przyjęto stawkę procentową 0%.

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 § 15 i 16 planu zawarte są ustalenia dotyczące modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej. Zapisy planu regulują kwestię zabezpieczenia ludności w wodę, energię elektryczną, energię cieplną, gaz, łącza telefoniczne. Ustalenia § 15 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 2020r. 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 ..... roku

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

Na podstawie art. 20 ust. 1 w związku z art. 17 pkt 11 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 977 z późn. zm.), po zapoznaniu się z nieuwzględnionymi uwagami, wniesionymi do wyłożonego do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obrębu ewidencyjnego Kukinia oraz Kukinka w części bezpośrednio sąsiadującej z węzłem drogowym drogi ekspresowej S6, wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, Rada Gminy Ustronie Morskie postanawia rozstrzygnąć uwagi w niżej opisany sposób.

#### **I wyłożenie**

W ramach wyłożenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obrębu ewidencyjnego Kukinia oraz Kukinka w części bezpośrednio sąsiadującej z węzłem drogowym drogi ekspresowej S6, wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, które miało miejsce w terminie tj. od 20 września 2023r. do 11 października 2023r., na piśmie w ustalonym terminie tj. do dnia 25 października 2023 r., wniesiona została jedna uwaga, którą Wójt postanowił częściowo nie uwzględnić.

**Uwaga, z dnia 28 września 2023r. (data wpływu), dotycząca działki nr 220/19 – terenu 4-P,U:**

**Treść uwagi:** Zmniejszenie odległości nieprzekraczalnej linii zabudowy z 20m na 8m od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi powiatowej.

**Rozstrzygnięcie Wójta Gminy Ustronie Morskie:** uwaga częściowo nieuwzględniona.

**Uzasadnienie:** Uwaga częściowo uwzględniona w zakresie zmniejszenia odległości linii zabudowy do ok. 10m od zewnętrznej krawędzi jezdni. Zaproponowana w uwadze odległość 8m od krawędzi jezdni spowodowałaby możliwość lokalizacji nowej zabudowy w odległości mniejszej niż 1m od granic pasa drogowego. W związku z powyższym, zdecydowano o ustaleniu linii zabudowy na przedłużeniu istniejącej zabudowy w granicach działki, tj. w odległości ok. 10m od zewnętrznej krawędzi jezdni.

**Rozstrzygnięcie Rady Gminy Ustronie Morskie:** uwaga częściowo nieuwzględniona.

#### **II wyłożenie**

W związku z częściowym uwzględnieniem uwagi z I wyłożenia zaszła konieczność ponownego wyłożenia projektu planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu, które miało miejsce w terminie od 28 listopada 2023r. do 19 grudnia 2023r. W ustalonym terminie, tj. do dnia 2 stycznia 2024r., nie wniesiono żadnej uwagi do projektu.



### Załącznik nr 3

do uchwały nr .....

Rady Gminy Ustronie Morskie

z dnia ..... roku

#### **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**

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

1. Na części obszaru objętego planem obowiązują obecnie następujące akty prawa miejscowego:

- Zmiana miejscowego ogólnego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Ustronie Morskie uchwalona Uchwałą Nr XXX/174/97 Rady Gminy w Ustroniu Morskim z dnia 2 kwietnia 1997 roku;
- Zmiana miejscowego ogólnego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Ustronie Morskie z przeznaczeniem terenu pod farmę elektrowni wiatrowych, uchwalona uchwałą nr XI/55/2003 z dnia 08 września 2003 roku;
- Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obrębu ewidencyjnego Kukinka, uchwalony uchwałą nr XI/282/2010 z dnia 30 sierpnia 2010 roku.

Obowiązujące akty prawa miejscowego dopuszczają na obszarze planu m.in. realizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, usługowej z dopuszczeniem pomieszczeń mieszkalnych, terenów rolnych, terenów produkcyjno-składowych - częściowo zabudowanych oraz istniejącego zakładu przetwórstwa rybnego. W granicach objętych planem oraz w jego sąsiedztwie występuje sieć elektroenergetyczna, wodociągowa, kanalizacji sanitarnej oraz telekomunikacyjna. Jednakże, w związku z uchwaleniem planu może wystąpić konieczność rozbudowy sieci infrastruktury technicznej. Na terenie objętym planem może zaistnieć potrzeba rozbudowy lub przebudowy dróg publicznych.

2. 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.

3. Zaleca się bieżące koordynowanie realizacji programów budowy i modernizacji infrastruktury technicznej.
4. 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 ..... roku**

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

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

Dane przestrzenne zostały udostępnione pod poniższym adresem www:

<https://bip.ustronie-morskie.pl/bip/prawo-lokalne/studium-i-plan-zagospodarowania/plany-zagospodarowania-przestrzennego/dane-przestrzenne-dla-planow/kukinia-s6>

---