

**UCHWAŁA NR .....**  
**RADY GMINY USTRONIE MORSKIE**  
**z dnia ..... 2018 r.**

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego**  
**„Ustronie Morskie - B1”**

Na podstawie art. 20 ust. 1 i art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity: Dz. U. z 2017r. poz. 1073, 1566, 1496) Rada Gminy Ustronie Morskie uchwała, co następuje:

**Rozdział 1**  
**Ustalenia wstępne**

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

§ 2. Integralnymi częściami niniejszej uchwały są:

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

**Rozdział II**  
**Ustalenia ogólne**

§ 3. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

1. terenie funkcjonalnym - należy przez to rozumieć fragment obszaru planu o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi;
2. liniach rozgraniczających – należy przez to rozumieć linie, które wyznaczają tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania i zabudowy;

3. nieprzekraczalnych liniach zabudowy – należy przez to rozumieć linię ograniczającą obszar, na którym dopuszcza się lokalizację budynków; linia ta nie dotyczy gzymsów, okapów, rur spustowych, schodów zewnętrznych i ramp;
4. wiacie - należy przez to rozumieć konstrukcję składającą się z dachu wspartego na słupach/słupie i/lub na ścianach/ścianie;
5. przepisach odrębnych – należy przez to rozumieć inne przepisy poza ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
6. jednostce mieszkalnej - należy przez to rozumieć zintegrowany przestrzennie i użytkowo zespół pomieszczeń składający się z pokoju lub kilku pokoi i węzła higieniczno-sanitarnego; jednostka mieszkalna może zawierać również uzupełniające pomieszczenia t.j kuchnia, aneks kuchenny i przedpokój; Jednostką mieszkalną jest np. dom jednorodzinny, mieszkanie, pokój hotelowy, apartament, domek wczasowy, budynek rekreacji indywidualnej;
7. terenie zabudowy usługowej z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej -oznacza to, że funkcja mieszkalna może być realizowana w formie wbudowanych lokali mieszkalnych lub budynków wolnostojących, których udział nie przekroczy 50% powierzchni użytkowej budynków o funkcji usługowej zlokalizowanych na działce budowlanej.

§ 4. 1. Ustalenia tekstu planu składają się z:

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

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

1. MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
2. U, MN – teren zabudowy usługowej z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
3. RM – tereny zabudowy zagrodowej;

4. UT - teren zabudowy usług turystycznych;
5. R – tereny rolne;
6. WS – teren wód powierzchniowych, śródlądowych;
7. KDZ – teren drogi publicznej zbiorczej klasy techniczno-użytkowej;
8. KDD – tereny dróg publicznych dojazdowej klasy techniczno-użytkowej;
9. KDW – teren drogi wewnętrznej.

§ 6. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

1. granica obszaru objętego planem;
2. oznaczenia cyfrowo - literowe terenów funkcjonalnych;
3. nieprzekraczalne linie zabudowy;
4. linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
5. obiekt wpisany do gminnej ewidencji zabytków objęty ochroną ustaleniami planu;
6. granice strefy WIII ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych.

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

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

§ 8. Ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

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

**§ 9.** Ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

1. Budynek na terenie funkcjonalnym 18RM chroniony jest ustaleniami niniejszego planu;

2. Dla ww. obiektu, ustala się następujące zasady ochrony:

- 1) obowiązuje zakaz nadbudowy;
- 2) dopuszcza się przebudowę i rozbudowę obiektu od strony elewacji podwórzowych, przy zachowaniu następujących warunków:
  - a) maksymalna wysokość części przebudowywanej i rozbudowywanej budynku nie może przekraczać wysokości budynku istniejącego,
  - b) odtworzenie i ujednoczenie kolorystyki elewacji w obrębie całego budynku,
  - c) obowiązuje zakaz zmiany historycznej geometrii dachów budynków oraz lokalizowania lukarn,
  - d) obowiązuje zakaz zmiany wysokości ścian elewacji,
  - e) obowiązuje zachowanie i odtworzenie detali architektonicznych elewacji,
  - f) dopuszcza się wprowadzenie okien połaciowych,
  - g) w przypadku wymiany okien obowiązuje przywrócenie historycznych proporcji, podziałów, wielkości i profili okien historycznych,
  - h) w elewacji frontowej (od strony drogi publicznej) wprowadza się:
    - zakaz budowy balkonów, loggii, tarasów i wykuszy,
    - zakaz wykonywania nowych otworów okiennych i drzwiowych oraz likwidacji istniejących, z dopuszczeniem odtworzenia otworów okiennych lub drzwiowych,
    - zakaz zamiany istniejących otworów okiennych na drzwiowe i odwrotnie,
    - nakaz ujednoczenia architektonicznego i materiałowego – forma okien i drzwi, kolorystyka, rytm i podziały;
- 3) zakazuje się lokalizacji nośników reklamy i szyldów przesłaniających elewacje;
- 4) przed zgłoszeniem rozbiórki z powodu złego stanu technicznego budynku, nakazuje się opracowanie inwentaryzacji obiektu i przekazanie przedmiotowej inwentaryzacji właściwemu organowi ochrony zabytków;

3. W granicach planu występuje strefa VIII ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych, polegającej na prowadzeniu interwencyjnych badań archeologicznych w przypadku podejmowania prac ziemnych. W strefie VIII obowiązuje:

- 1) współdziałanie w zakresie zamierzeń inwestycyjnych i innych związanych z pracami ziemnymi z odpowiednim organem ds. ochrony zabytków;
- 2) przeprowadzenie archeologicznych badań ratunkowych na terenie objętym realizacją prac ziemnych, na zasadach określonych przepisami szczególnymi dot. ochrony zabytków.

**§ 10.** Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

1. W planie wyznacza się następujące przestrzenie publiczne – tereny dróg publicznych;

2. Dla terenów wymienionych w ust. 1:

- 1) dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury oraz wiat przystankowych;

- 2) w zakresie zasad umieszczania w przestrzeni publicznej nośników reklamowych i szyldów – zgodnie z § 7 ustaleń planu;
3. Wszystkie publiczne obiekty budowlane powszechnie dostępne muszą być dostępne dla osób niepełnosprawnych.

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

1. Na terenie planu występują obszary zmeliorowanych gruntów za pomocą systematycznej sieci drenarskiej, rowów i rurociągów, które na podstawie przepisów odrębnych, stanowią urządzenia melioracji szczegółowych i podlegają przepisom odrębnym;
2. W przypadku nowego zagospodarowania terenu, które spowoduje ingerencję w istniejące urządzenia melioracji szczegółowych i wymusi konieczność ich rozbiórki lub przebudowy niezbędnej dla realizacji zamierzenia - należy stosować się do przepisów odrębnych;
3. Przez obszar objęty planem przebiega linia energetyczna średniego napięcia 15kV oznaczona na rysunku planu. Do czasu jej skablowania lub likwidacji w sąsiedztwie linii obowiązuje strefa ograniczeń dla wysokości obiektów budowlanych i lokalizacji obiektów przeznaczonych na stały pobyt ludzi. Szerokość strefy wynosi 15m, po 7,5m w każdą stronę od osi słupów;
4. Przez obszar objęty planem przebiega napowietrzna linia energetyczna wysokiego napięcia oznaczona na rysunku planu. W sąsiedztwie linii obowiązuje strefa ograniczeń dla wysokości obiektów budowlanych i lokalizacji obiektów przeznaczonych na stały pobyt ludzi. Szerokość strefy wynosi 39m, po 19,5m w każdą stronę od osi słupów;
5. Na północ od granic planu (poza obszarem opracowania) znajduje się stacja 110/15kV GPZ Ustronie Morskie. Należy zachować pas wolny od zabudowy o szerokości 30m od ogrodzenia stacji;
6. Przez obszar objęty planem przebiega gazociąg wysokiego ciśnienia DN150, ciśnienie 5,4MPa relacji Kołobrzeg-Koszalin. Wyznacza się strefę kontrolowaną z ograniczeniami zagospodarowania na podstawie przepisów odrębnych. Szerokość strefy 40m, po 20m w każdą stronę od osi gazociągu;
7. Lokalizacja budowli o wysokości całkowitej 50m i więcej nad poziom terenu wymaga zgłoszenia do Szefostwa Służb Ruchu Lotniczego Sił Zbrojnych RP;
8. Tereny funkcjonalne oznaczone symbolami 7UT, 8RM i 9UT znajdują się w strefie oddziaływania istniejących elektrowni wiatrowych; Należy stosować się do przepisów odrębnych o lokalizacji inwestycji w zakresie elektrowni wiatrowych;
9. Na terenie planu nie występują tereny górnicze oraz obszary osuwania się mas ziemnych.

**§ 12.** Ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości.

1. Plan w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów określa minimalne powierzchnie działek budowlanych;
2. Ustalenia minimalnych powierzchni działek nie dotyczą działek wyodrębnianych w celu wydzielenia dojazdu do działek budowlanych lub w celu wydzielenia działki na

powiększenie działki sąsiedniej;

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

**§ 13.** Ustalenia zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów obsługi komunikacyjnej.

1. Drogi i ciągi komunikacyjne - w granicach planu projektuje się:
  - 1) drogę publiczną zbiorczej klasy techniczno-użytkowej oznaczoną symbolem KDZ - o minimalnej szerokości pasa drogowego w liniach rozgraniczających - zgodnie z rysunkiem planu;
  - 2) drogi publiczne dojazdowej klasy techniczno-użytkowej oznaczone symbolem KDD - o minimalnych szerokościach pasa drogowego w liniach rozgraniczających - zgodnie z rysunkiem planu;
  - 3) drogi wewnętrzne oznaczone symbolem KDW - o minimalnych szerokościach pasa drogowego w liniach rozgraniczających - zgodnie z rysunkiem planu;
2. Miejsca parkingowe należy lokalizować w granicach terenu inwestycji wg niżej ustalonych minimalnych wskaźników miejsc parkingowych:
  - 1) budynki mieszkalne jednorodzinne: 2 miejsca (w tym garaż) dla 1 mieszkania;
  - 2) budynki agroturystyczne - 1 miejsce na 1 jedną jednostkę mieszkalną;
  - 3) restauracje, kawiarnie, bary: 1 miejsce postojowe na każde 50m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu;
  - 4) hotele, pensjonaty i obiekty turystyczne: 1 miejsca postojowe na 1 jednostkę mieszkalną;
  - 5) handel, biura – 1 miejsce postojowe na każde 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej;
3. W granicach planu na terenach przeznaczonych pod zabudowę zezwala się na realizację parkingów podziemnych, zgodnie z przepisami odrębnymi;

4. Dla terenów, dla której w skład funkcji wchodzi zabudowa usługowa, ustala się obowiązek lokalizacji minimum jednego miejsca postojowego przeznaczonego do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową na każde 10 miejsc postojowych.

#### § 14. Ustalenia zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej.

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

14. Dopuszcza się wprowadzenia zmian parametrów ustalonych w pkt. 7 i 10, pod warunkiem zapewnienia właściwej obsługi w zakresie infrastruktury technicznej terenów zgodnie z pozostałymi ustaleniami planu.

### **Rozdział III** **Ustalenia szczegółowe**

§ 15. Dla terenu funkcjonalnego oznaczonego na rysunku planu symbolem **IRM** obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu – teren zabudowy zagrodowej;
2. Zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:
  - 1) linie zabudowy – nieprzekraczalne:
    - a) od zachodu - w odległości 7,5m od osi linii elektroenergetycznej napowietrznej 15kV,
    - b) od północy - w odległości 20m od osi skrajnego toru kolejowego,
    - c) od południa - w odległości 6m od drogi oznaczonej w planie symbolem KDW 3,
    - d) odległość zabudowy od pozostałych granic działki budowlanej - zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - 2) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 10%;
  - 3) wskaźnik intensywności zabudowy: od 0,1 do 0,5;
  - 4) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego: 50% powierzchni działki budowlanej;
  - 5) wysokość zabudowy:
    - a) dla budynków mieszkalnych: do 11m,
    - b) dla budynków gospodarczych, garażowych, zaplecza technicznego i budynków inwentarskich - do 6,0m;
  - 6) geometria dachu: dachy płaskie lub strome - dwuspadowe lub wielospadowe (w tym naczółkowe) o jednakowym pochyleniu połaci dachowych, o kącie nachylenia do 45°;
  - 7) dopuszcza się wyburzenia, przebudowę, rozbudowę, nadbudowę istniejących budynków;
3. Zasady i warunki podziału nieruchomości:
  - 1) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej – 3000m<sup>2</sup>, z zastrzeżeniem treści §12 uchwały;
  - 2) minimalna szerokość frontu wydzielanej działki - nie ustala się;
4. Zasady ochrony środowiska i przyrody: obowiązują ustalenia zawarte w § 8;
5. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków: nie występują obiekty i obszary objęte ochroną konserwatorską;
6. Zasady obsługi komunikacyjnej:
  - 1) obsługa komunikacyjna - z przyległych istniejących i projektowanych dróg publicznych i wewnętrznych;
  - 2) miejsca parkingowe: zgodnie z § 13 ustaleń planu;



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

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

1. Przeznaczenie terenu – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej i bliźniaczej;
2. Zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:
  - 1) linie zabudowy – nieprzekraczalne:
    - a) w odległości 6m od dróg oznaczonych w planie symbolem KDW 4, KDW 5, KDW 6, KDW 7 i KDD 8;
    - b) od południa - w odległości 20m od osi gazociągu,
    - c) od północy - w odległości 20m od osi skrajnego toru kolejowego,
    - d) odległość zabudowy od pozostałych granic działki budowlanej - zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - 2) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 30%;
  - 3) wskaźnik intensywności zabudowy: od 0,1 do 1;
  - 4) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego: 50% powierzchni działki budowlanej;
  - 5) wysokość zabudowy:
    - a) dla budynków mieszkalnych: do 11m,
    - b) dla budynków gospodarczych i garażowych - do 6,0m;
  - 6) geometria dachu: dachy płaskie lub strome - dwuspadowe lub wielospadowe (w tym naczółkowe) o jednakowym pochyleniu połaci dachowych, o kącie nachylenia do 45°;
  - 7) dopuszcza się wyburzenia, przebudowę, rozbudowę, nadbudowę istniejących budynków.
3. Zasady i warunki podziału nieruchomości:
  - 1) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej:
    - a) dla zabudowy wolnostojącej: 1000 m<sup>2</sup>,
    - b) dla zabudowy bliźniaczej – 600m<sup>2</sup>,  
z zastrzeżeniem treści §12 uchwały;
  - 2) minimalna szerokość frontu wydzielanej działki - 25m;
4. Zasady ochrony środowiska i przyrody: obowiązują ustalenia zawarte w §8;
5. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków: nie występują obiekty i obszary objęte ochroną konserwatorską;

## 6. Zasady obsługi komunikacyjnej:

- 1) obsługa komunikacyjna - z przyległych istniejących dróg publicznych oraz projektowanych dróg wewnętrznych;
- 2) miejsca parkingowe: zgodnie z § 13 ustaleń planu;

## 7. Zasady obsługi infrastruktury technicznej - zgodnie z ustaleniami w § 14;

8. Ustalenia dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych - obowiązują zasady określone w §11 uchwały;

9. Ustalenia dotyczące stawek procentowych – ustala się stawkę służącą naliczaniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 30%.

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

1. Przeznaczenie terenu – teren zabudowy zagrodowej;

2. Zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:

1) linie zabudowy – nieprzekraczalne:

a) w odległości 6m od drogi oznaczonej w planie symbolem KDD 8,

b) od wschodu - w odległości 8m od przyległej drogi (poza granicami planu),

c) w odległości 20m od osi gazociągu,

d) w odległości 19,5m od osi linii elektroenergetycznej napowietrznej 110kV,

e) w odległości 7,5m od osi linii elektroenergetycznej napowietrznej 15kV,

f) odległość zabudowy od pozostałych granic działki budowlanej - zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 40%;

3) wskaźnik intensywności zabudowy: od 0,1 do 1;

4) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego: 30% powierzchni działki budowlanej;

5) wysokość zabudowy:

a) dla budynków mieszkalnych: do 15m,

b) dla budynków gospodarczych, garażowych i zaplecza technicznego - do 9,0m;

6) geometria dachu: dachy płaskie lub strome - dwuspadowe lub wielospadowe (w tym naczółkowe) o jednakowym pochyleniu połaci dachowych, o kącie nachylenia do 45°;

7) dopuszcza się wyburzenia, przebudowę, rozbudowę, nadbudowę istniejących budynków.

3. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

1) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej – 3000m<sup>2</sup>, z zastrzeżeniem treści §12 uchwały;

2) minimalna szerokość frontu wydzielanej działki - nie ustala się;

4. Zasady ochrony środowiska i przyrody: obowiązują ustalenia zawarte w §8;
5. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków: teren znajduje się częściowo w granicach strefy VIII ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych; obowiązują ustalenia zawarte w §9;
6. Zasady obsługi komunikacyjnej:
  - 1) obsługa komunikacyjna - z istniejących dróg publicznych,
  - 2) miejsca parkingowe: zgodnie z § 13 ustaleń planu;
7. Zasady obsługi infrastruktury technicznej - zgodnie z ustaleniami w § 14;
8. Ustalenia dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych - obowiązują zasady określone w §11 uchwały;
9. Ustalenia dotyczące stawek procentowych – ustala się stawkę służącą naliczaniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 30%.

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

1. Przeznaczenie terenu – teren zabudowy usług turystycznych;
2. Zakaz realizacji nowych budynków mieszkalnych i budynków o funkcji mieszanej, w skład którego wchodzi funkcja mieszkalna;
3. Dla istniejących, przed dniem wejścia w życie niniejszej uchwały, budynków mieszkalnych i budynków o funkcji mieszanej, w skład którego wchodzi funkcja mieszkalna, dopuszcza się odbudowę, rozbudowę, nadbudowę i przebudowę oraz remont;
4. Dla nowej zabudowy innej niż wskazana ust. 2, dopuszcza się budowę, rozbudowę, nadbudowę i przebudowę;
5. Zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:
  - 1) linie zabudowy – nieprzekraczalne:
    - a) w odległości 6m od drogi oznaczonej w planie symbolem KDW 9,
    - b) od wschodu - w odległości 8m od przyległej drogi (poza granicami planu),
    - c) w odległości 19,5m od osi linii elektroenergetycznej napowietrznej 110kV,
    - d) w odległości 7,5m od osi linii elektroenergetycznej napowietrznej 15kV,
    - e) odległość zabudowy od pozostałych granic działki budowlanej - zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - 2) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 30%;
  - 3) wskaźnik intensywności zabudowy: od 0,1 do 1;
  - 4) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego: 30% powierzchni działki budowlanej;
  - 5) wysokość zabudowy:
    - a) dla budynków usługowych: do 11m,
    - b) dla budynków gospodarczych i garażowych - do 6,0m;

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

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

1. Przeznaczenie terenu – teren zabudowy zagrodowej;
2. Zakaz realizacji nowych budynków mieszkalnych i budynków o funkcji mieszanej, w skład którego wchodzi funkcja mieszkalna;
3. Dla istniejących, przed dniem wejścia w życie niniejszej uchwały, budynków mieszkalnych i budynków o funkcji mieszanej, w skład którego wchodzi funkcja mieszkalna, dopuszcza się odbudowę, rozbudowę, nadbudowę i przebudowę oraz remont;
4. Dla nowej zabudowy innej niż wskazana ust. 2, dopuszcza się budowę, rozbudowę, nadbudowę i przebudowę;
5. Zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:
  - 1) linie zabudowy – nieprzekraczalne:
    - a) w odległości 6m od drogi oznaczonej w planie symbolem KDW 9,
    - b) od wschodu - w odległości 8m od przyległej drogi (poza granicami planu),
    - c) odległość zabudowy od pozostałych granic działki budowlanej - zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - 2) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 20%;
  - 3) wskaźnik intensywności zabudowy: od 0,1 do 1;

- 4) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego: 50% powierzchni działki budowlanej;
- 5) wysokość zabudowy: do 11,0m;
- 6) geometria dachu: dachy płaskie lub strome, dwuspadowe lub wielospadowe (w tym naczółkowe) o jednakowym pochyleniu połaci dachowych, o kącie nachylenia do 45°;
6. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
  - 1) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej: 1100 m<sup>2</sup>, z zastrzeżeniem treści §12 uchwały,
  - 2) minimalna szerokość frontu wydzielanej działki - 25m;
7. Zasady ochrony środowiska i przyrody: obowiązują ustalenia zawarte w § 8;
8. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków: nie występują obiekty i obszary objęte ochroną konserwatorską;
9. Zasady obsługi komunikacyjnej:
  - 1) obsługa komunikacyjna - z istniejącej drogi publicznej (poza granicami opracowania) oraz projektowanej drogi wewnętrznej;
  - 2) miejsca parkingowe: zgodnie z § 13 ustaleń planu;
10. Zasady obsługi infrastruktury technicznej - zgodnie z ustaleniami w § 14;
11. Ustalenia dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych - obowiązują zasady określone w §11 uchwały;
12. Ustalenia dotyczące stawek procentowych – ustala się stawkę służącą naliczaniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 30%.

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

1. Przeznaczenie terenu – teren zabudowy usług turystycznych;
2. Zakaz realizacji nowych budynków mieszkalnych i budynków o funkcji mieszanej, w skład którego wchodzi funkcja mieszkalna;
3. Dla istniejących, przed dniem wejścia w życie niniejszej uchwały, budynków mieszkalnych i budynków o funkcji mieszanej, w skład którego wchodzi funkcja mieszkalna, dopuszcza się odbudowę, rozbudowę, nadbudowę i przebudowę oraz remont;
4. Dla nowej zabudowy innej niż wskazana ust. 2, dopuszcza się budowę, rozbudowę, nadbudowę i przebudowę;
5. Zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:
  - 1) linie zabudowy – nieprzekraczalne:
    - a) od wschodu - w odległości 8m od przyległej drogi (poza granicami planu),
    - b) odległość zabudowy od pozostałych granic działki budowlanej - zgodnie z przepisami odrębnymi;

- 2) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 30%;
  - 3) wskaźnik intensywności zabudowy: od 0,1 do 1;
  - 4) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego: 30% powierzchni działki budowlanej;
  - 5) wysokość zabudowy:
    - c) dla budynków usługowych: do 11m,
    - d) dla budynków gospodarczych i garażowych - do 6,0m;
  - 6) geometria dachu: dachy płaskie lub strome, dwuspadowe lub wielospadowe (w tym naczółkowe) o jednakowym pochyleniu połaci dachowych, o kącie nachylenia do 45°;
  - 7) dopuszcza się wyburzenia, przebudowę, rozbudowę, nadbudowę istniejących budynków o funkcji innej niż mieszkalna;
6. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
- 1) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej: 1100 m<sup>2</sup>, z zastrzeżeniem treści §12 uchwały;
  - 2) minimalna szerokość frontu wydzielanej działki - 25m;
7. Zasady ochrony środowiska i przyrody: obowiązują ustalenia zawarte w §8;
8. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków: teren znajduje się częściowo w granicach strefy VIII ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych; obowiązują ustalenia zawarte w §9;
9. Zasady obsługi komunikacyjnej:
- 1) obsługa komunikacyjna - z istniejących dróg publicznych oraz projektowanych dróg wewnętrznych;
  - 2) miejsca parkingowe: zgodnie z § 13 ustaleń planu;
10. Zasady obsługi infrastruktury technicznej - zgodnie z ustaleniami w § 14;
11. Ustalenia dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych - obowiązują zasady określone w §11 uchwały;
12. Ustalenia dotyczące stawek procentowych – ustala się stawkę służącą naliczaniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 30%.

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

1. Przeznaczenie terenu – teren zabudowy zagrodowej;
2. Zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:
  - 1) linie zabudowy – nieprzekraczalne:
    - a) w odległości 5m od rowu melioracyjnego na terenie 10RM,
    - b) w odległości 6m od drogi oznaczonej w planie symbolem KDW 3,
    - c) w odległości 10 i 15m od przyległej drogi oznaczonej w planie symbolem KDZ 1,

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

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

1. Przeznaczenie terenu – teren zabudowy usługowej z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, bliźniaczej i szeregowej;
2. Zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:
  - 1) linie zabudowy – nieprzekraczalne:
    - a) w odległości 10m od drogi oznaczonej w planie symbolem KDZ 1,

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

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

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



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

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

1. Przeznaczenie terenu – teren zabudowy usługowej z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej;
2. Zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:
  - 1) linie zabudowy - nieprzekraczalne:
    - a) w odległości 10m od drogi oznaczonej w planie symbolem KDZ 1,
    - b) w odległości 19,5m od osi linii elektroenergetycznej napowietrznej 110kV,
    - c) odległość zabudowy od pozostałych granic działki budowlanej - zgodnie z przepisami odrębnymi;

- 2) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 30%;
  - 3) wskaźnik intensywności zabudowy: od 0,1 do 1;
  - 4) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego: 30% powierzchni działki budowlanej;
  - 5) wysokość zabudowy:
    - a) dla budynków mieszkalnych i usługowych: do 11m,
    - b) dla budynków gospodarczych i garażowych - do 6,0m;
  - 6) geometria dachu: dachy płaskie lub strome, dwuspadowe lub wielospadowe (w tym naczółkowe) o jednakowym pochyleniu połaci dachowych, o kącie nachylenia do 45°;
  - 7) dopuszcza się wyburzenia, przebudowę, rozbudowę, nadbudowę istniejących budynków;
3. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
- 1) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej: 1500 m<sup>2</sup>, z zastrzeżeniem treści §12 uchwały;
  - 2) minimalna szerokość frontu wydzielanej działki - 15m;
4. Zasady ochrony środowiska i przyrody: obowiązują ustalenia zawarte w §8;
5. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków: nie występują obiekty i obszary objęte ochroną konserwatorską;
6. Zasady obsługi komunikacyjnej:
- 1) obsługa komunikacyjna - z istniejącej drogi publicznej;
  - 2) miejsca parkingowe: zgodnie z § 13 ustaleń planu;
7. Zasady obsługi infrastruktury technicznej - zgodnie z ustaleniami w § 14;
8. Ustalenia dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych - obowiązują zasady określone w §11 uchwały;
9. Ustalenia dotyczące stawek procentowych – ustala się stawkę służącą naliczaniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 30%.

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

1. Przeznaczenie terenu – teren zabudowy zagrodowej;
2. Zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:
  - 1) linie zabudowy – nieprzekraczalne:
    - a) w odległości 10m od drogi oznaczonej w planie symbolem KDZ 1,
    - b) w odległości 8m od drogi oznaczonej w planie symbolem KDD 2,
    - c) w odległości 20m od osi gazociągu,
    - d) w odległości 19,5m od osi linii elektroenergetycznej napowietrznej 110kV,
    - e) odległość zabudowy od pozostałych granic działki budowlanej - zgodnie z przepisami odrębnymi;

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

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

1. Przeznaczenie terenu – teren zabudowy zagrodowej;
2. Zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:
  - 1) linie zabudowy – nieprzekraczalne:
    - a) w odległości 10m od drogi oznaczonej w planie symbolem KDZ 1,
    - b) w odległości 8m od drogi oznaczonej w planie symbolem KDD 2,
    - c) odległość zabudowy od pozostałych granic działki budowlanej - zgodnie z przepisami odrębnymi;

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

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

1. Przeznaczenie terenu – teren zabudowy usługowej z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, bliźniaczej i szeregowej;
2. Zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:
  - 1) linie zabudowy – nieprzekraczalne:
    - a) w odległości 5m od terenu oznaczonego w planie symbolem 21 WS,
    - b) w odległości 10m od drogi oznaczonej w planie symbolem KDZ 1,
    - c) w odległości 6m od drogi oznaczonej w planie symbolem KDD 10,

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

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

1. Przeznaczenie terenu – teren wód powierzchniowych;
2. Zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy: dopuszczalne obiekty i urządzenia związane z eksploatacją i użytkowaniem wód;
3. Zasady i warunki podziału nieruchomości: obowiązują ustalenia zawarte w § 12;
4. Ustalenia komunikacyjne, ustalenia w zakresie infrastruktury technicznej: dostęp do terenu, poprzez tereny przyległe na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
5. Zasady ochrony środowiska i przyrody: obowiązują ustalenia zawarte w § 8.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## **Rozdział IV. Przepisy końcowe**

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

**§ 34.** Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Ustronie Morskie.

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

**Przewodniczący Rady  
Gminy Ustronie Morskie**

  
Marta Thiel-Staszewska  
ADWOKAT

  
**WÓJT GMINY**  
Jerzy Kniakowski



## UZASADNIENIE

Sporządzenie i uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego "Ustronie Morskie - B1", ma na celu gospodarowania przestrzenią gminy położoną pomiędzy istniejącą drogą krajową nr 11 oraz projektowanym węzłem drogi ekspresowej nr 11 Szczecin-Gdańsk. Na terenie planu występują w większości tereny rolne bez zabudowy. Brak sąsiedztwa dla wydawania decyzji administracyjnych o warunkach zabudowy ogranicza możliwości budowy nowych i przebudowy oraz rozbudowy istniejących obiektów. Specyfika miejsca po realizacji drogi ekspresowej ulegnie zmianie - bliskość tej drogi oraz połączenie drogowe z miejscowościami nadmorskimi poprzez istniejącą drogą powiatową oznaczoną w planie jako KDZ1, spowoduje zwiększone zainteresowanie inwestycjami usługowymi, w tym obsługi ruchu turystycznego oraz usług związanych z obsługą komunikacji, a także inwestycjami mieszkaniowymi. Przedłożony do uchwalenia plan miejscowy ma na celu w części eliminację ograniczeń w zabudowie i zwiększenie możliwości zabudowy terenów już zainwestowanych - zgodnie z wnioskami złożonymi do planu.

Prace dotyczące planu prowadzone były w trybie ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, na podstawie uchwały Nr XXII/132/2008 z dnia 26 września 2008r. o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obrębu Ustronie Morskie i części obrębów Wieniotowo i Gwizd, zmienionej uchwałami Rady Gminy Ustronie Morskie: Nr XL/289/2010r. z dnia 30 sierpnia 2010r. i Nr XLIII/305/2010 z dnia 22 października 2010r. Przyjęte w planie miejscowym rozwiązania nie naruszają ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Ustronie Morskie”, które w kierunkach określa podstawowe funkcje analizowanego obszaru jako terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej oraz mieszkaniowej jednorodzinnej

i zagrodowej. Przeznaczenie to występuje w pasie wzdłuż istniejących dróg. Pozostały obszar przeznaczony jest na tereny rolne. Biorąc powyższe pod uwagę, w planie wyznaczono istniejące i projektowane tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zagrodowej z dopuszczeniem zabudowy usługowej, co stanowi naturalną kontynuację istniejącego zagospodarowania tej części miejscowości.

W planie miejscowym w następujący sposób zrealizowano wymogi wynikające z art. 1 ust. 2-4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

- 1) Wymogi ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury oraz walory architektoniczne i krajobrazowe uwzględniono biorąc pod uwagę istniejący stan zagospodarowania i przeznaczenia obszaru opracowania. Na tej podstawie ustalono linie zabudowy oraz szczegółowe parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania, w tym:

wysokość zabudowy, maksymalną powierzchnię zabudowy, minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej, intensywność zabudowy, powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej.

- 2) Wymagania ochrony środowiska oraz wymagania ochrony zdrowia, bezpieczeństwa ludzi i mienia uwzględniono, ustalając m.in. zagospodarowanie odpadów, zgodnie z przepisami odrębnymi, odprowadzanie ścieków bytowych lub przemysłowych do sieci kanalizacji sanitarnej, zaopatrzenie w wodę pitną z sieci wodociągowej, uwzględnienie wymaganego zapotrzebowania na wodę dla celów przeciwpożarowych, zaopatrzenie w ciepło z dopuszczeniem stosowania indywidualnych systemów grzewczych, z wykorzystaniem niskoemisyjnych i bezemisyjnych źródeł ciepła.
- 3) Wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej uwzględniono w planie miejscowy poprzez wskazanie na rysunku planu obiektów o wartościach zabytkowych, chronionych planem miejscowym a także granice strefy VIII ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego, dla których wprowadzono zakazy i ograniczenia związane z przebudową, rozbudową lub nadbudową obiektów oraz ograniczenia związane z robotami ziemnymi.
- 4) Potrzeby osób niepełnosprawnych uwzględniono m.in. poprzez nakaz dostosowania wszystkich obiektów i urządzeń publicznych dla osób niepełnosprawnych.
- 5) Walory ekonomiczne przestrzeni oraz prawo własności zostały wzięte pod uwagę poprzez utrzymanie i kontynuację na obszarze objętym planem istniejących oraz planowanych funkcji mieszkaniowych lub usługowych.
- 6) Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa zrealizowano poprzez zawiadomienie o przystąpieniu do planu oraz przesłanie do uzgodnienia projektu planu do właściwych organów wojskowych (Wojewódzki Sztab Wojskowy), ochrony granic (Morski Oddział Straży Granicznej) oraz bezpieczeństwa państwa (ABW). Ww. organy uzgodniły projekt planu bez uwag, co oznacza, że spełnia on wymogi obronności i bezpieczeństwa państwa.
- 7) Potrzeby interesu publicznego zrealizowano w ograniczonym zakresie, ze względu na przeznaczenie terenu i charakter planu poprzez uwzględnienie wniosków złożonych do planu miejscowego przez właściwe instytucje i organy.
- 8) Potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej zrealizowano poprzez dopuszczenie robót budowlanych w zakresie sieci infrastruktury technicznej, a także nakaz powiązania sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym oraz zapewnienie dostępu do sieci.
- 9) Podczas prac nad projektem planu zapewniono udział społeczeństwa w tych pracach poprzez:

- a) ogłoszenie, obwieszczenie (w tym na stronie internetowej) i zawiadomienie o przystąpieniu do projektu planu i zbieraniu wniosków do planu, w tym za pomocą środków komunikacji elektronicznej (do dnia 05 czerwca 2015 r.);
  - b) ogłoszenie, obwieszczenie (w tym na stronie internetowej) i zawiadomienie o wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu i możliwości składania uwag do planu, w tym za pomocą środków komunikacji elektronicznej (do dnia 27 grudnia 2017 r. oraz 05 czerwca 2018 r.);
  - c) zorganizowanie w dniach: 24 listopada 2017r. oraz 18 maja 2018r. (po uwzględnieniu uwag w trakcie pierwszego wyłożenia projektu mpzp do publicznego wglądu) dyskusji publicznej nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami.
- 10) Podczas prac nad projektem planu zachowano pełną jawność i przejrzystość procedur planistycznych poprzez możliwość wglądu w dokumentację planistyczną na każdym etapie sporządzania projektu planu.
- 11) Przeznaczenie oraz sposób zagospodarowania obszaru objętego opracowaniem jest w większości kontynuacją istniejącego sposobu użytkowania oraz ustaleń obowiązującego dotąd planu miejscowego, zatem w pełni chroni istniejący stan rzeczy, co wynika również ze sporządzonych na potrzeby planu prognozy oddziaływania na środowisko oraz prognozy skutków finansowych uchwalenia planu.
- 12) Plan miejscowy wprowadza nowe tereny pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, dopuszcza uzupełnienia istniejącej zabudowy mieszkaniowo-usługowej, uwzględniając przy tym wymagania ładu przestrzennego, efektywne gospodarowanie przestrzenią oraz walory ekonomiczne przestrzeni. Zapewnia przez to również minimalizowanie transportochłonności układu przestrzennego w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu oraz ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów

Wprowadzając nową zabudowę poprzez uzupełnianie istniejącej zabudowy na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, w granicach jednostki osadniczej w rozumieniu art. 2 pkt. 1 ustawy z dnia 29 sierpnia 2003 r. o urzędowych nazwach miejscowości i obiektów fizjograficznych (Dz. U. Nr 166, poz. 1612 oraz z 2005 r. Nr 17, poz. 141) - plan spełnia warunek art. 1 ust. 2 pkt. 4a) ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Projekt planu uzyskał wymagane przepisami opinie i uzgodnienia oraz został wyłożony do publicznego wglądu.

W trakcie wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu (pierwsze wyłożenie w listopadzie 2017r.), wpłynęły uwagi osób fizycznych:

- 1) Pan Mieczysław Pogorzelec - treść uwagi: *"w §19 pkt. 4b zwiększenie wskaźnika powierzchni zabudowy z 10% do 20%. przy lokalizacji zabudowy parterowej poprawi to możliwości zabudowy działki nowowydzielanej. W obszarach przyległych wskaźnik ten jest przyjęty do 30%;*  
*- w §19 pkt. 9e zwiększenie wysokości zabudowy z 6,0m do 11m. Istniejące już budynki mają wysokość 10m oraz w pozostałych paragrafach jest wysokość zabudowy 11m."* - uwaga została uwzględniona;
- 2) Pani Danuta Szczepanik w imieniu swoim oraz Państwa Renaty i Marcina Szydłowskich - treść uwagi: *" dopuszczenie zabudowy mieszkaniowej na terenie objętym uwagą - 7UT i 8RM;"* - uwaga nie została uwzględniona;
- 3) Pani Irena Kozakiewicz - treść uwagi: *"w §17 pkt. 4b zwiększenie wskaźnika powierzchni zabudowy z 10% do 40%. w §17 pkt. 2e - zwiększenie wysokości zabudowy z 6,0m do 15m, dla budynków garażowych - do 9m"* - uwaga została uwzględniona;
- 4) Pan Piotr Grzanka - treść uwagi: *"dopuszczenie na terenie dz. nr 515/16 zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej"* - uwaga nie została uwzględniona;
- 5) Pan Mieczysław Pogorzelec - treść uwagi: *"w §19 pkt. 3 dopisać słowo "budowę" lub wykreślić cały punkt z paragrafu."* - uwaga została uwzględniona;
- 6) Pani Barbara Grzanka - treść uwagi: *"na dz. nr 515/1 dopuścić zabudowę jednorodzinną i wielorodzinną"* - uwaga nie została uwzględniona;
- 7) Pani Danuta Szczepanik w imieniu swoim oraz Państwa Renaty i Marcina Szydłowskich - treść uwagi: *"podtrzymanie uwag zawartych w piśmie z dnia 28.11.2017r.;*
  - *co należy rozumieć po pojęciem usług turystycznych, gdyż ustalenia planu wykluczają jakąkolwiek zabudowę i są niejasne;*
  - *jak ma się do tego nowe Prawo Budowlane, gdzie domek letniskowy do 35m<sup>2</sup> nie wymaga pozwolenia na budowę. Również wiaty do 50m<sup>2</sup>, przebudowa obiektów budowlanych, parkingi, garaże do 5 miejsc podlegają tym samym przepisom prawa budowlanego;*
  - *czy ustawa z dnia 27 sierpnia 1997r. o usługach turystycznych ( j.t.:Dz. U. z 2004 r. nr 223,poz. 2268 z późn. zm.) będzie obowiązująca. Zgodnie z tą ustawą usługi hotelarskie to jedna z form działalności turystycznej, ogólnie dostępna poprzez wynajem domów np. pokoi, miejsc noclegowych, a także miejsc do ustawiania namiotów, przyczep samochodowych oraz świadczeń usług w tym zakresie. Zgodnie z definicją z powyższej ustawy pokój do wynajęcia jest: łazienka, przedpokój i miejsce do spania.*

- w projekcie planu w części 8RM umieszczono w pkt. 4g adnotację: dopuszcza się wyburzenia, przebudowę, rozbudowę, nadbudowę istniejących budynków.
- Odnośnie tego punktu brak w części 7UT planu, chociaż istnieje dom państwa Szydłowskich z Kukinki (dz. nr 533/4); jest natomiast kategoriyczny zakaz wszelkiej rozbudowy i przebudowy w wyżej wymienionym budynku. Jest to niezgodne nawet z ustawą tzw. wiatrakową.
- mam wątpliwości odnośnie ustalenia wielkości strefy ochronnej wiatraków;
- Z naszych ustaleń wynika, że farma wiatrakowa Kukinia, to 23 wiatraki, które mają parametry: wysokość wieży 98m, wysokość wieży z łopatami 139m;
- Z pomiarów geodezyjnych wynika, że do początku dz. nr 533/4 (wrys w załączeniu) odległość do wiatraka obok farmy fotowoltaicznej wynosi 1220m, drugi wiatrak podobny 1420m. Do końca działki 533/7 (część objęta planem) po skosie wynosi 1450m i 1650m;
- Rysunek graficzny przedstawia proponowaną część działki 533/7 do wydzielenia pod zabudowę. Wspomniany teren o wymiarach 20m i 70m długości oraz 123m szerokości znajduje się poza strefą ochronną wiatraków"; - uwaga nie została uwzględniona;

W trakcie ponownego (drugiego) wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu (w maju 2018r.), wpłynęły uwagi osób fizycznych:

- 1) Pani Bożena Tomaszewska - treść uwagi: "wnoszę o stworzenie możliwości prowadzenia nieuciążliwej działalności usługowej - usługi pralnicze (ekologiczne pranie wodne). Działalność ta jest niezbędna do funkcjonowania gospodarstw agroturystycznych na dz. nr 530/2." - uwaga nie została uwzględniona.

Zgodnie z art. 20 ust 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, Rada Gminy Ustronie Morskie stwierdza zgodność przyjętych rozwiązań z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Ustronie Morskie.

Wójt Gminy Ustronie Morskie sporządził w 2011r. analizę zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy, o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Aktualność studium i planów miejscowych dotyczy przede wszystkim uwarunkowań faktycznych, a więc wynikających ze zmian w zagospodarowaniu przestrzennym Gminy Ustronie Morskie. Ww. analiza jest wyrazem samodzielnej oceny Rady Gminy Ustronie Morskie, że przyjęte i obowiązujące akty kształtowania lokalnej polityki przestrzennej są adekwatne do istniejących uwarunkowań. Na podstawie wniosków z analizy stwierdzono, że przyjęta strategia kształtowania przestrzeni gminy wraz z jej celami i kierunkami w

konsekwencji zostaje uznana za prawidłową. Zgodnie z art. 32. 1 ust. 3 w/w ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym Rada Gminy w Ustroniu Morskim przy podejmowaniu uchwały w sprawie aktualności studium i planów miejscowych bierze pod uwagę zgodność studium albo planu miejscowego z wymogami wynikającymi z przepisów art. 10 ust. 1 i 2, art. 15 oraz art. 17 wyżej wymienionej ustawy, co jest kolejnym – poza zmianami w zagospodarowaniu przestrzennym gminy Ustronie Morskie – kryterium brany pod uwagę przy podejmowaniu uchwały w przedmiocie aktualności aktów planistycznych. W związku z powyższym stwierdza się, że niniejszy plan jest zgodny z wynikami analizy, o której mowa powyżej.

Przyjęte w planie rozwiązania i ograniczenia wynikają z ustawy, która weszła w życie w trakcie prac planistycznych nad przedmiotowym planem. Ustawa z dnia 20 maja 2016r. o inwestycjach w zakresie elektrowni wiatrowych (Dz. U. 2016 poz. 961), ograniczyła możliwość realizacji nowych budynków o funkcji mieszkalnej lub mieszanej, w skład którego wchodzi funkcja mieszkalna, z uwagi na sąsiedztwo wież elektrowni wiatrowych w m. Kukinia, w obszarze oddziaływania których znajduje się część obszaru planu. Ponadto część gruntów w granicach planu, zgodnie z klasyfikacją gruntów, stanowi grunty klas III. Grunty te nie uzyskały zgody właściwego ministra na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze. Z tego powodu dopuszczono na tych terenach zabudowę zagrodową w ramach siedliska rolnego, które zdefiniowane są w ustawie z dnia 3 lutego 1995r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (j.t.:Dz. U. z 2017r. poz. 1161) jako grunty rolne.

Ze względu na charakter planu miejscowego oraz istniejący stan zainwestowania terenu, realizacja ustaleń mpzp "Ustronie Morskie - B1", nie będzie miała negatywnego wpływu na finanse publiczne oraz na budżet gminy. Wynika to jednoznacznie ze sporządzonej na potrzeby planu miejscowego „Prognozy skutków finansowych uchwalenia planu”, która wykazała dodatni wynik finansowy przedsięwzięcia na poziomie zysku 7 mln zł (w ciągu 10 lat funkcjonowania planu). Zysk dla gminy wynikać może ze wzrostu podatku od nieruchomości – od powierzchni użytkowych nowych budynków oraz z opłat adiacenckich. Plan uzyskał pozytywną opinię Gminnej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej oraz wymagane przepisami odrębnymi opinie i niezbędne uzgodnienia. W związku z wnioskami wynikającymi z opinii i uzgodnień do projektu planu wprowadzone zostały niezbędne zmiany. Uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego "Ustronie - B1", z zastosowaniem procedury przewidzianej ww. ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, stworzy nowe podstawy prawne do wydawania decyzji administracyjnych dotyczących zagospodarowania przedmiotowego obszaru.

*Przewodniczący Rady Gminy*