

UCHWAŁA NR
RADY GMINY USTRONIE MORSKIE

z dnia 25 kwietnia 2016 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego "Ustronie Centrum".

Na podstawie art. 20 ust. 1 i 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2015 r. poz. 199 z późn. zm.) w związku z art. 12 ust. 3 ustawy z dnia 24 kwietnia 2015 roku o zmianie niektórych ustaw w związku ze wzmocnieniem narzędzi ochrony krajobrazu (Dz.U. z 2015 r. poz. 774 z późn. zm.) Rada Gminy Ustronie Morskie uchwała, co następuje :

Rozdział 1.

Ustalenia wstępne

§ 1. W związku z uchwałą Nr XXIX/196/2012 z dnia 25 października 2012r. o przystąpieniu do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Ustronie Centrum” w Ustroniu Morskim przyjętego uchwałą Nr XLIV/306/2010 Rady Gminy Ustronie Morskie z dnia 5 listopada 2010 r., zmienionej uchwałą Nr VI/237/2013 z dnia 28 marca 2013r. zmieniającej uchwałę w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Ustronie Centrum”, 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 Centrum” 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, arkusze od 1 do 3;
2. załącznik nr 2 – wyrys ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Ustronie Morskie dla obszarów objętych sporządzeniem planu, arkusze od 1 do 3;
3. załącznik nr 3 - rozstrzygnięcie Rady Gminy Ustronie Morskie w sprawie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu;
4. załącznik nr 4 - 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.

Rozdział 2.

Ustalenia ogólne.

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

- 1) ustaleń wstępnych;
- 2) ustaleń ogólnych obowiązujących na wszystkich obszarach objętych 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. W tekście i na rysunku planu miejscowego wprowadzone zostały oznaczenia w następujący sposób:

- 1) cyfra przed literą oznacza symbol kolejności terenu funkcjonalnego;
- 2) duża litera po cyfrze oznacza symbol przeznaczenia terenu funkcjonalnego;

3. W przypadku braku przedmiotu ustaleń nie podaje się nakazów, zakazów lub ograniczeń w tym zakresie;

4. Ustalenia ogólne obowiązują we wszystkich przypadkach, w których inaczej nie stanowią ustalenia szczegółowe dla terenów funkcjonalnych.

§ 4. Na obszarze objętym planem ustala się następujące funkcje przeznaczenia terenów funkcjonalnych i ich symbole:

1. tereny funkcjonalne przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową i usługową:

- 1) UT – teren zabudowy usług turystycznych,
- 2) UTM – teren zabudowy usług turystycznych z możliwością lokalizacji zabudowy mieszkaniowej jedno- lub wielorodzinnej i usługowej.

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

- 1) granica sporządzenia planu;
- 2) symbole cyfrowo-literowe terenów funkcjonalnych;
- 3) symbole przeznaczenia;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 5) granice pasa technicznego brzegu morskiego;
- 6) granice pasa ochronnego brzegu morskiego;
- 7) obiektów objętych ochroną konserwatorską;
- 8) granic strefy „B” ochrony konserwatorskiej;

2. Rysunek planu zawiera oznaczenia informacyjne:

- 1) granice obszaru ochrony siedlisk Natura 2000 „Trzebiatowsko - Kołobrzesci Pas Nadmorski” PLH320017;
- 2) granice obszaru specjalnej ochrony ptaków Natura 2000 „Zatoka Pomorska” PLB990003;

§ 6. . Ilekroć w uchwale jest mowa o:

1. terenie funkcjonalnym - należy przez to rozumieć fragment obszaru planu o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, oznaczony symbolem cyfrowo-literowym;

2. 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;

3. powierzchni zabudowy – należy przez to rozumieć rzut pionowy zewnętrznych krawędzi budynku w stanie wykończonym, na powierzchnię działki budowlanej z wyłączeniem schodów zewnętrznych i ramp; do powierzchni zabudowy wlicza się również powierzchnię wiat, altan, szop i szklarni; powierzchnię zabudowy wiaty liczy się jako powierzchnię zawartą między zewnętrznymi krawędziami słupów skrajnych konstrukcji;

4. wysokości zabudowy – należy przez to rozumieć wysokość, liczoną od istniejącego poziomu terenu przy najwyżej położonym punkcie terenu usytuowanym na obrysie rzutu projektowanego budynku do najwyżej położonego punktu pokrycia dachu lub attyki;

5. nośniku reklamy – należy przez to rozumieć tablicę lub urządzenie reklamowe w jakiegokolwiek materialnej formie wraz z elementami konstrukcyjnymi i zamocowaniami, ze stałą lub zmienną powierzchnią ekspozycyjną, przeznaczone do eksponowania reklamy;

6. szyldzie – należy przez to rozumieć element informacji wizualnej w postaci zewnętrznego oznaczenia stałego miejsca wykonywania przez przedsiębiorcę działalności gospodarczej;

7. przepisach odrębnych – należy przez to rozumieć inne przepisy poza ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§ 7. Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego.

1. Zabrania się realizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 1000 m².

2. W obrębie działki, na której dominująca jest zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna dopuszcza się lokalizację:

- 1) jednego wolnostojącego garażu lub
- 2) jednego wolnostojącego budynku gospodarczego lub
- 3) jednego wolnostojącego budynku gospodarczo-garażowego,
o powierzchni zabudowy każdego z nich do 25 m²;

3. W zakresie lokalizowania ogrodzeń od strony dróg publicznych, dróg wewnętrznych, ciągów pieszo-jezdnych oraz innych terenów publicznych ogólnodostępnych plan ustala:

- 1) maksymalna wysokość nie przekraczająca 160 cm mierząc od poziomu gruntu rodzimego do najwyższego punktu ogrodzenia;
- 2) zakaz wykonywania ogrodzeń z prefabrykatów betonowych za wyjątkiem słupków ogrodzeniowych.

4. Połączenie komunikacyjne terenu objętego planem tj. lokalizacja zjazdów musi być zgodna z przepisami odrębnymi.

5. Dopuszcza się szyldy i nośniki reklamy mocowane do elewacji budynku wyłącznie na wysokości pierwszej kondygnacji, nie dotyczy umiejscowienia neonów z nazwą obiektu, na którym się znajduje;

6. Dopuszcza się nośnik reklamy i szyld o łącznej powierzchni dla jednego zamierzenia inwestycyjnego 3 m²;

7. Reklama może dotyczyć wyłącznie prowadzonej działalności na terenie działki budowlanej lub zespołu działek.

8. W granicach planu obowiązuje zakaz lokalizacji pól biwakowych karawaningowych i pól namiotowych

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

1. Zakazuje się realizacji zabudowy i zagospodarowania terenów, które spowodowałyby zanieczyszczenie wód powierzchniowych i wglębnych.

2. W granicach planu ustala się zakazy:

- 1) 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
- 2) w granicach planu miejscowego obowiązuje zakaz przekraczania standardów i norm jakości środowiska poza granice działki budowlanej objętej inwestycją.

3. W obrębie poszczególnych terenów funkcjonalnych ustanawia się obowiązek zachowania powierzchni biologicznie czynnych zgodnie z zapisami niniejszego planu. Na działkach budowlanych, na których istnieje zabudowa lub zabudowa podlega przebudowie nie wolno zmniejszać istniejących wielkości.

4. W granicach planu ustala się obowiązek zachowania cennych przyrodniczo i krajobrazowo drzew w wieku powyżej 50 lat, z wyjątkiem przypadków wynikających z konieczności sytuowania infrastruktury technicznej, złego stanu zdrowotnego drzewa lub z niemożliwości innej lokalizacji zabudowy.

5. Teren objęty planem znajduje się w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu „Koszaliński Pas Nadmorski”, dla którego dla którego mają zastosowanie przepisy i zakazy zawarte w przepisach odrębnych.

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

1. Ustala się objęcie ochroną ustaleniami planu budynków zabytkowych wyszczególnionych w poniższym wykazie:

- 1) budynek przy ul. Chrobrego 53 - dawny pensjonat „Haus Otto Gotzke”;
- 2) budynek przy ul. Chrobrego 59 - dawny komisariat policji;
- 3) budynek przy ul. Spokojnej 5 - dawny pensjonat;

2. Dla ww. obiektów chronionych ustaleniami planu, wymienionych w ust. 1 ustala się następujące zasady ochrony:

- 1) zakazuje się przebudowy, nadbudowy i rozbudowy obiektów od frontu działki;
- 2) w przypadku przebudowy, nadbudowy i rozbudowy obiektów, z uwzględnieniem pkt. 1) obowiązuje:
 - a) realizacja dachów o geometrii dachu budynku chronionego ustaleniami planu,
 - b) utrzymania tej samej wysokości górnej krawędzi elewacji rozbudowy jak w części istniejącej rozbudowywanego obiektu;
 - c) zakaz wprowadzania wyższych kalenic od najwyższej położonej kalenicy części istniejącej rozbudowywanego obiektu;
 - d) przy rozbudowie bocznej zachować symetrię bryły budynku;
 - e) dostosowanie nowych elementów wystroju architektonicznego do historycznej kompozycji elewacji budynku chronionego ustaleniami planu;
- 3) odtworzenie i ujednoczenie kolorystyki elewacji w obrębie całego budynku;
- 4) obowiązuje zakaz zmiany historycznej geometrii dachów budynków oraz lokalizowania lukarni;
- 5) stosować historyczny materiał pokrycia dachowego,
- 6) obowiązuje zachowanie i odtworzenie detali architektonicznych elewacji;
- 7) dopuszcza się wprowadzenie okien połaciowych;
- 8) w przypadku wymiany okien obowiązuje przywrócenie historycznych proporcji, podziałów, wielkości i profili okien.
- 9) w elewacjach frontowych budynków wprowadza się:
 - a) zakaz budowy balkonów, loggii, tarasów i wykuszy,
 - b) zakaz wykonywania nowych otworów okiennych i drzwiowych oraz likwidacji istniejących, z dopuszczeniem odtworzenia otworów okiennych lub drzwiowych w oparciu o dokumentację ikonograficzną,
 - c) zakaz zamiany istniejących otworów okiennych na drzwiowe i odwrotnie,
 - d) nakaz ujednoczenia architektonicznego i materiałowego – forma okien i drzwi, kolorystyka, rytm i podziały,
 - e) zakaz przebudowy elewacji frontowej;
 - f) zakaz wykonywania lukarni w elewacji frontowej;
- 10) zakazuje się lokalizacji nośników reklamy i szyldów przesłaniających elewacje,
- 11) zakazuje się ocieplenia elewacji frontowej od strony zewnętrznej;
- 12) nakazuje się stosowanie kolorystyki elewacji nawiązującej do kolorystyki historycznej.
- 13) dopuszcza się rozbiórkę zabytku wyłącznie ze względu na jego zły stan techniczny udokumentowany zgodnie z przepisami odrębnymi. W przypadku rozbiórki zabytku, przy nowej zabudowie, nakazuje się odtworzenie elewacji frontowej budynku.

3. Plan znajduje się w strefie „B” ochrony konserwatorskiej obejmującej ochroną obszar uzdrowskiego układu przestrzennego miejscowości, w granicach której ustala się następujące zasady:

- 1) zachowanie zabudowy chronionej ustaleniami planu,
- 2) nakaz dostosowania zabudowy noworealizowanej oraz zabudowy bez wartości kulturowych do historycznej kompozycji urbanistycznej i architektonicznej zespołu budowlanego objętego strefą, w granicach której jest lub będzie lokalizowana, w szczególności w zakresie: sytuowania obiektów, linii zabudowy, wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki, gabarytów i wysokości budynków oraz formy architektonicznej,
- 3) nakaz dostosowania istniejących i projektowanych elementów zagospodarowania terenu innych niż oryginalne do wartości zabytkowych zespołu i poszczególnych obiektów zabytkowych,
- 4) dopuszcza się lokalizację budynków garażowych i gospodarczych przy granicach działek budowlanych (bocznych i/lub tylnych), przy czym budynki realizowane na jednej działce budowlanej lub różnych działkach

przy ich wspólnych granicach, winny mieć jednakowe względem siebie parametry zabudowy (wysokość kalenicy, okapu, geometria dachu, rozwiązania materiałowe),

- 5) nowe budynki garażowe, gospodarcze oraz inne budynki towarzyszące lokalizować w odległości nie mniejszej niż 5 m od budynków wymienionych w ust. 1;
- 6) zachowanie oraz utrzymanie we właściwym stanie technicznym istniejącej zabudowy objętej ochroną ustaleniami planu;

§ 10. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych - w granicach planu nie wyznacza się przestrzeni publicznych.

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

1. Plan znajduje się w granicach pasa ochronnego brzegu morskiego, obowiązują zasady określone właściwymi przepisami odrębnymi.

2. Na terenie planu nie występują tereny górnicze oraz obszary osuwania się mas ziemnych.

§ 12. Szczegółowe zasady i warunki podziału i scalania terenu:

1. w granicach planu podział terenów funkcjonalnych na działki budowlane powinien spełniać warunki określone dla działki budowlanej przepisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;

2. plan w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów funkcjonalnych określa minimalne powierzchnie działek budowlanych;

3. ustalenia minimalnych powierzchni działek budowlanych nie dotyczą podziałów dokonywanych w celu wydzielenia dojazdu do działek budowlanych lub w celu wydzielenia działki na powiększenie działki sąsiedniej;

4. w przypadku, w którym powierzchnia istniejącej działki jest mniejsza od minimalnej powierzchni działki budowlanej ustalonej dla danego terenu funkcjonalnego, nie stanowi to naruszenia ustaleń planu;

5. w granicach planu nie ustala się obowiązku dokonania scaleń nieruchomości.

§ 13. Ustalenia zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

1. Drogi i ciągi komunikacyjne obsługujące teren – poza granicami planu.

2. Miejsca postojowe należy lokalizować w granicach działek budowlanych wg niżej ustalonych minimalnych wskaźników miejsc postojowych:

- 1) budynki mieszkalne jednorodzinne: 2 miejsca postojowe (w tym garaż) dla 1 budynku;
- 2) budynki wielorodzinne: 1 miejsce postojowe na 1 mieszkanie
- 3) restauracje, kawiarnie, bary: 1 miejsce postojowe na każde 4 miejsca konsumpcyjne;
- 4) hotele, pensjonaty i obiekty turystyczne: 1 miejsca postojowe na 1 jednostkę mieszkalną;
- 5) handel, biura, obiekty sportowe – 1 miejsce postojowe na 100 m² powierzchni użytkowej;

3. W granicach planu na terenach funkcjonalnych zezwala się na realizację parkingów podziemnych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

4. Co najmniej 3% ogólnej liczby miejsc postojowych w zabudowie usługowej musi być dostosowane do korzystania przez osoby niepełnosprawne, nie mniej niż jedno miejsce postojowe;

§ 14. Ustalenia zasad modernizacji, rozbudowy i budowy 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 funkcjonalnych ustalonych w planie.

2. Przy zachowaniu przepisów odrębnych, sieci infrastruktury technicznej można prowadzić na każdym terenie funkcjonalnym.

3. Dla każdej z działek budowlanych przeznaczonych pod zabudowę budynkami przeznaczonymi na pobyt ludzi nakazuje się zapewnienie możliwości przyłączenia uzbrojenia działki budowlanej lub bezpośrednio budynku do zewnętrznych sieci: wodociągowej, kanalizacji sanitarnej, i elektroenergetycznej;

4. Zaopatrzenie w wodę, energię, gaz, telekomunikację oraz odprowadzenie ścieków realizować poprzez istniejące i projektowane sieci uzbrojenia terenu, w powiązaniu z istniejącymi i projektowanymi sieciami na terenach bezpośrednio graniczących z obszarem planu;

5. Przy realizacji nowych sieci i urządzeń elektroenergetycznych SN i przyłączy elektroenergetycznych należy stosować linie kablowe;

6. W przypadku wystąpienia kolizji projektowanych obiektów z istniejącymi urządzeniami elektroenergetycznymi nakazuje się je przebudować w zakresie kolidującym z projektowanym zagospodarowaniem terenu;

7. W przypadku prowadzenia sieci i urządzeń infrastruktury gazowej nakazuje się ich lokalizację z zachowaniem normatywnych odległości zgodnych z właściwymi przepisami odrębnymi;

8. Zaopatrzenie w ciepło budynków nakazuje się zapewnić z indywidualnych źródeł ciepła;

9. Zaopatrzenie w wodę z wodociągu gminnego, dowiązanego do istniejącego wodociągu zlokalizowanego poza granicami planu.

10. Dla projektowanej sieci wodociągowej ustala się następujące parametry:

1) dla magistralnej sieci wodociągowej $DN \geq 300\text{mm}$

2) dla rozdzielczej sieci wodociągowej $DN 80-300\text{mm}$

11. Odprowadzanie ścieków komunalnych, poprzez system kanalizacji w układzie grawitacyjno-ciśnieniowym, do istniejących i projektowanych, gminnych systemów kanalizacji sanitarnej (poza granicami planu);

12. Dla projektowanej sieci kanalizacyjnej ustala się następujące parametry:

1) dla kolektorów głównych $DN \geq 300\text{mm}$

2) dla zbiorczej sieci kanalizacyjnej $DN 150-300\text{mm}$

13. Odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z 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, w tym podlewanie terenów zielonych;

14. Usuwanie odpadów stałych - zgodnie z przepisami odrębnymi.

15. Zakaz zrzutu ścieków bytowych i innych do gruntu;

16. Obowiązek segregacji odpadów według grup asortymentowych i zbierania ich w miejscu powstawania na obszarze działki lub jednego przedsięwzięcia inwestycyjnego w pojemnikach do czasowego gromadzenia z wywozem na składowisko odpadów;

17. Wymóg składowania, zagospodarowania lub utylizacji odpadów, stosownie do ich charakteru;

18. Dopuszcza się wprowadzenia zmian parametrów przedstawionych w pkt. 9 i 11, pod warunkiem zapewnienia właściwej obsługi w zakresie infrastruktury technicznej terenów zgodnie z pozostałymi ustaleniami planu.

Rozdział 3. Ustalenia szczegółowe

§ 15. Dla terenu funkcjonalnego oznaczonego na rysunku planu symbolem 1 UTM obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu - teren zabudowy usług turystycznych z możliwością lokalizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Na każdej z działek budowlanych dopuszcza się realizację budynków: usług turystycznych, mieszkalnych jednorodzinnych, usług turystycznych z lokalem mieszkalnym;

2. Zasady zagospodarowania terenu:

1) budynki w zabudowie wolnostojącej;

- 2) w przypadku sytuowania na działce budynków usług turystycznych z lokalem mieszkalnym - mieszkanie może stanowić do 30% powierzchni użytkowej budynku;
- 3) dopuszcza się lokalizację urządzeń rekreacyjno-sportowych typu: plac zabaw, boisko, basen.

3. Zasady kształtowania zabudowy:

- 1) Dla istniejącej zabudowy zezwala się na rozbiórkę, odbudowę, remont, rozbudowę, nadbudowę, przebudowę w rozumieniu właściwych przepisów budowlanych, z zastrzeżeniem §9 uchwały.
- 2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - a) linie zabudowy – nieprzekraczalne - zgodnie z rysunkiem planu; odległość zabudowy od pozostałych granic działki budowlanej - zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - b) maksymalna powierzchnia zabudowy (istniejącej i projektowanej) w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 60%;
 - c) wskaźnik intensywności zabudowy w obrębie działki budowlanej: od 0,2 do 2,0;
 - d) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego: 15% powierzchni działki budowlanej;
 - e) wysokość zabudowy: do 14,0m, z zastrzeżeniem §9 uchwały;
 - f) geometria dachu:
 - dach dwuspadowy lub wielospadowy o jednakowym pochyleniu połaci dachowych, o kącie nachylenia do 45°; dopuszcza się dachy płaskie, z zastrzeżeniem §9 uchwały;
 - dopuszcza się okna połaciowe i lukarny;
4. Zasady ochrony środowiska – teren położony w granicach OChK „Koszaliński Pas Nadmorski” - obowiązują zasady określone w § 8 uchwały;

5. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

- 1) Dla obiektu przy ul. Chrobrego 59 ustala się możliwość wykonywania inwestycji, przy zastosowaniu odpowiednich ustaleń określonych w §9 uchwały
- 2) teren znajduje się w strefie ochrony konserwatorskiej "B" obejmującej ochroną obszar uzdrowiskowego układu przestrzennego miejscowości - obowiązują ustalenia zawarte w §9 uchwały.

6. Zasady i warunki scaleń i podziału terenu :

- 1) dopuszcza się regulację granicy działek – na poszerzenie pasa drogowego przyległych dróg (poza obszarem opracowania); obowiązują ustalenia zawarte w § 12 ustaleń planu.
- 2) Minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych: dopuszcza się podział na dwie działki budowlane, każda o powierzchni minimalnej 500m², z zastrzeżeniem treści §12 uchwały.

7. Zasady obsługi komunikacyjnej :

- 1) obsługa komunikacyjna poprzez przyległe drogi (poza obszarem opracowania);
- 2) minimalna ilość miejsc postojowych - zgodnie z § 13 ustaleń planu.

8. Zasady obsługi w infrastrukturę techniczną – zgodnie z warunkami ogólnymi zawartymi w § 14 ustaleń planu.

9. Ustalenia wynikające z przepisów odrębnych - teren położony w granicach pasa ochronnego brzegu morskiego - obowiązują zasady określone w §11 uchwały.

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

§ 16. Dla terenu funkcjonalnego oznaczonego na rysunku planu symbolem **2 UT** obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu – teren zabudowy usług turystycznych z możliwością lokalizacji usług gastronomii, handlu, sportu i rekreacji, rehabilitacyjnych, zdrowotnych i in.;

2. Zasady zagospodarowania terenu:

- 1) budynki w zabudowie wolnostojącej lub pierzejowej;
- 2) dopuszcza się lokalizację urządzeń rekreacyjno-sportowych typu: plac zabaw, boisko, basen;

3. Zasady kształtowania zabudowy:

- 1) Dla istniejącej zabudowy zezwala się na rozbiórkę, odbudowę, remont, rozbudowę, nadbudowę, przebudowę w rozumieniu właściwych przepisów budowlanych, z zastrzeżeniem §9 uchwały.
- 2) Na każdej z działek budowlanych zezwala się na lokalizację:
 - a) budynków usług turystycznych,
 - b) lokalu mieszkalnego w budynku usługowym.
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - a) linie zabudowy – nieprzekraczalne - zgodnie z rysunkiem planu – wzdłuż ściany frontowej budynku od ul. Chrobrego, na granicy z ul. T. Kościuszki i z ul. Bałtycką; odległość zabudowy od pozostałych granic działki budowlanej - zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - b) maksymalna powierzchnia zabudowy (istniejącej i projektowanej) w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 60%;
 - c) wskaźnik intensywności zabudowy w obrębie działki budowlanej: od 0,2 do 2,0;
 - d) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego: 15% powierzchni działki budowlanej;
 - e) wysokość zabudowy: do 14,0m, z zastrzeżeniem ustaleń §9 uchwały;
 - f) geometria dachu:
 - dach dwuspadowy lub wielospadowy o jednakowym pochyleniu połaci dachowych, o kącie nachylenia do 45°, dopuszcza się dachy płaskie, z zastrzeżeniem ustaleń §9 uchwały;
 - dopuszcza się okna połaciowe i lukarny;

4. Zasady ochrony środowiska – teren położony w granicach OChK „Koszaliński Pas Nadmorski” - obowiązują zasady określone w § 8 uchwały;

5. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

- 1) Dla obiektu przy ul. Chrobrego 53 ustala się możliwość wykonywania inwestycji, przy zastosowaniu odpowiednich ustaleń określonych w §9 uchwały.
- 2) Teren znajduje się w strefie ochrony konserwatorskiej "B" obejmującej ochroną obszar uzdrowiskowego układu przestrzennego miejscowości - obowiązują ustalenia zawarte w §9 uchwały.

6. Zasady i warunki scaleń i podziału terenu :

- 1) dopuszcza się regulację granicy działek – na poszerzenie pasa drogowego przyległych dróg (poza obszarem opracowania); obowiązują ustalenia zawarte w § 12 ustaleń planu.
- 2) minimalna powierzchnia nowowydzielanych działek budowlanych 800 m², z zastrzeżeniem treści §12 uchwały;

7. Zasady obsługi komunikacyjnej :

- 1) obsługa komunikacyjna poprzez przyległe drogi (poza obszarem opracowania);
- 2) minimalna ilość miejsc postojowych - zgodnie z § 13 ustaleń planu.

8. Zasady obsługi w infrastrukturę techniczną – zgodnie z warunkami ogólnymi zawartymi w § 14 ustaleń planu.

9. Ustalenia wynikające z przepisów odrębnych - teren położony w granicach pasa ochronnego brzegu morskiego obowiązują zasady określone w §11 uchwały.

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

§ 17. Dla terenu funkcjonalnego oznaczonego na rysunku planu symbolem 3 UTM obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu – teren zabudowy usług turystycznych z możliwością lokalizacji zabudowy mieszkaniowej jedno- lub wielorodzinnej i usługowej. Na każdej z działek budowlanych dopuszcza się realizację budynków: usług turystycznych, usług turystycznych z lokalem mieszkalnym, mieszkalnych wielorodzinnych z usługami w parterze budynku;

2. Zasady zagospodarowania terenu:

- 1) budynki w zabudowie wolnostojącej lub pierzejowej;
- 2) w przypadku sytuowania na działce budowlanej budynków usług turystycznych z lokalem mieszkalnym - mieszkanie może stanowić do 50% powierzchni użytkowej budynku;
- 3) dopuszcza się lokalizację urządzeń rekreacyjno-sportowych typu: plac zabaw, boisko, basen;

3. Zasady kształtowania zabudowy - parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

1) linie zabudowy – nieprzekraczalne - zgodnie z rysunkiem planu - na granicy terenu od strony północnej i wschodniej; odległość zabudowy od pozostałych granic działki budowlanej - zgodnie z przepisami odrębnymi; lokalizacja budynku 1,5 m od granicy ul. Wąskiej;

- 2) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 80%;
- 3) wskaźnik intensywności zabudowy w obrębie działki budowlanej: od 0,2 do 2,5;
- 4) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego: 15% powierzchni działki budowlanej;
- 5) wysokość zabudowy: do 14,0m;
- 6) geometria dachu:

a) dach dwuspadowy lub wielospadowy o jednakowym pochyleniu połaci dachowych, o kącie nachylenia do 45°, dopuszcza się dachy płaskie;

b) dopuszcza się okna połaciowe i lukarny;

4. Zasady ochrony środowiska – teren położony w granicach OChK „Koszaliński Pas Nadmorski” - obowiązują zasady określone w § 8 uchwały;

5. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: Teren znajduje się w strefie ochrony konserwatorskiej "B" obejmującej ochroną obszar uzdrowskiego układu przestrzennego miejscowości - obowiązują ustalenia zawarte w §9 uchwały.

6. Zasady i warunki scaleń i podziału terenu :

- 1) dopuszcza się regulację granicy działek– na poszerzenie pasa drogowego przyległych dróg (poza obszarem opracowania); obowiązują ustalenia zawarte w § 12 ustaleń planu.
- 2) zakaz wtórnych podziałów;

7. Zasady obsługi komunikacyjnej :

- 1) obsługa komunikacyjna poprzez przyległe drogi (poza obszarem opracowania);
- 2) minimalna ilość miejsc postojowych - zgodnie z § 13 ustaleń planu..

8. Zasady obsługi w infrastrukturę techniczną – zgodnie z warunkami ogólnymi zawartymi w § 14 ustaleń planu.

9. Ustalenia wynikające z przepisów odrębnych - teren położony w granicach pasa ochronnego brzegu morskiego - obowiązują zasady określone w §11 uchwały.

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

§ 18. Dla terenu funkcjonalnego oznaczonego na rysunku planu symbolem 4 UT obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu – teren zabudowy usług turystycznych z możliwością lokalizacji lokalu mieszkalnego w budynku usługowym;

2. Zasady zagospodarowania terenu:

1) budynki w zabudowie wolnostojącej;

2) dopuszcza się lokalizację urządzeń rekreacyjno-sportowych typu: plac zabaw, boisko, basen;

3. Zasady kształtowania zabudowy:

1) Dla istniejącej zabudowy zezwala się na rozbiórkę, odbudowę, remont, rozbudowę, nadbudowę, przebudowę w rozumieniu właściwych przepisów budowlanych, z zastrzeżeniem §10 uchwały.

2) Zezwala się na lokalizację budynków usług turystycznych wraz z budynkami garażowymi, gospodarczymi i towarzyszącymi zabudowie usług turystycznych oraz obiektów małej architektury.

3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

a) linie zabudowy – nieprzekraczalne - zgodnie z rysunkiem planu – w odległości 6,0m od granicy z ul. Chrobrego oraz ul. Okrzei, w odległości 10,0m od granicy z ul. Wojska Polskiego; odległość zabudowy od pozostałych granic działki budowlanej - zgodnie z przepisami odrębnymi;

b) maksymalna powierzchnia zabudowy (istniejącej i projektowanej) w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 40%;

c) wskaźnik intensywności zabudowy w obrębie działki budowlanej: od 0,2 do 2,0;

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

e) wysokość zabudowy

- dla budynków usług turystycznych do 16,0m,

- dla pozostałych budynków do 7,0m;

f) geometria dachu:

- dach dwuspadowy lub wielospadowy o jednakowym pochyleniu połaci dachowych, o kącie nachylenia do 45°, dopuszcza się dachy płaskie;

- dopuszcza się okna połaciowe i lukarny;

4. Zasady ochrony środowiska – teren położony w granicach OChK „Koszaliński Pas Nadmorski” - obowiązują zasady określone w § 8 uchwały;

5. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: teren znajduje się w strefie ochrony konserwatorskiej "B" obejmującej ochroną obszar uzdrowiskowego układu przestrzennego miejscowości - obowiązują ustalenia zawarte w §9 uchwały.

6. Zasady i warunki scaleń i podziału terenu:

1) dopuszcza się regulację granicy działek – na poszerzenie pasa drogowego przyległych dróg (poza obszarem opracowania); obowiązują ustalenia zawarte w § 12 ustaleń planu.

2) zakaz wtórnych podziałów;

7. Zasady obsługi komunikacyjnej :

1) obsługa komunikacyjna poprzez przyległą drogę powiatową oraz drogi gminne (poza obszarem opracowania);

2) minimalna ilość miejsc postojowych - zgodnie z § 13 ustaleń planu..

8. Zasady obsługi w infrastrukturę techniczną – zgodnie z warunkami ogólnymi zawartymi w § 14 ustaleń planu.

9. Ustalenia wynikające z przepisów odrębnych - teren położony w granicach pasa ochronnego brzegu morskiego - obowiązują zasady określone w §11 uchwały

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

§ 19. Dla terenu funkcjonalnego oznaczonego na rysunku planu symbolem 5UTM obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu – teren zabudowy usług turystycznych z możliwością lokalizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej. Na każdej z działek budowlanych dopuszcza się realizację budynków: usług turystycznych, mieszkalnych jednorodzinnych, wielorodzinnych, usług turystycznych z lokalem mieszkalnym;

2. Zasady zagospodarowania terenu:

- 1) budynki w zabudowie wolnostojącej;
- 2) w przypadku sytuowania na działce budowlanej budynków usług turystycznych z lokalem mieszkalnym - mieszkanie może stanowić do 50% powierzchni użytkowej budynku;
- 3) dopuszcza się lokalizację urządzeń rekreacyjno-sportowych typu: plac zabaw, boisko, basen.

3. Zasady kształtowania zabudowy:

- 1) Dla istniejącej zabudowy zezwala się na rozbiórkę, odbudowę, remont, rozbudowę, nadbudowę, przebudowę w rozumieniu właściwych przepisów budowlanych, z zastrzeżeniem §9 uchwały.
- 2) Na każdej z działek budowlanych zezwala się na lokalizację:

- a) budynków wolnostojących lub zespołu budynków usług turystycznych wraz z budynkami garażowymi, gospodarczymi i towarzyszącymi zabudowie usług turystycznych;
- b) budynków usługowych wraz z budynkami garażowymi i gospodarczymi;
- c) budynków mieszkalno - usługowych wraz z budynkami garażowymi (gospodarczymi);
- d) budynków mieszkalnych jednorodzinnych wraz z budynkami garażowymi i gospodarczymi;
- e) budynków mieszkalnych wielorodzinnych wraz z budynkami garażowymi i gospodarczymi;

3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- a) linie zabudowy – nieprzekraczalne - zgodnie z rysunkiem planu; odległość zabudowy od pozostałych granic działki budowlanej - zgodnie z przepisami odrębnymi;
- b) maksymalna powierzchnia zabudowy (istniejącej i projektowanej) w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 50%;
- c) wskaźnik intensywności zabudowy w obrębie działki budowlanej: od 0,2 do 2,0;
- d) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego: 30% powierzchni działki budowlanej;
- e) wysokość zabudowy: do 15,0m z zastrzeżeniem §9 uchwały;
- f) geometria dachu:

- dach dwuspadowy lub wielospadowy o jednakowym pochyleniu połaci dachowych, o kącie nachylenia od 15° do 45°, z zastrzeżeniem §9 uchwały;

- dopuszcza się okna połaciowe;

4. Zasady ochrony środowiska:

- 1) teren położony w granicach OChK „Koszaliński Pas Nadmorski” - obowiązują zasady określone w § 8 uchwały;
- 2) nakazuje się pozostawienie istniejącej zieleni o charakterze leśno-parkowym w ramach powierzchni zieleni biologicznie czynnej;
- 3) ustala się obowiązek zachowania cennych przyrodniczo i krajobrazowo drzew, w wieku powyżej 50 lat z wyjątkiem przypadków wynikających z konieczności sytuowania infrastruktury technicznej i złego stanu zdrowotnego drzewa;
- 4) prace budowlane prowadzić z uwzględnieniem przepisów dotyczących ochrony gatunkowej roślin i zwierząt;

5) zakazuje się wykonywania czynności mogących powodować płoszenie chronionych gatunków zwierząt, bądź niszczenie ich siedlisk, wycinkę drzew i krzewów wykonywać należy poza okresem lęgowym ptaków oraz okresem rozrodu chronionych gatunków zwierząt,

6) dopuszcza się wycinkę drzew i krzewów, z uwzględnieniem pkt. 3), pod warunkiem odtworzenia ich składu gatunkowego i ilościowego w granicach terenu, nową roślinnością oraz przy zachowaniu niezbędnych procedur związanych z wycinką drzew, wynikających z przepisów odrębnych.

5. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

1) Dla obiektu przy ul. Spokojnej 5 ustala się możliwość wykonywania inwestycji, przy zastosowaniu odpowiednich ustaleń określonych w §9 uchwały.

2) Teren znajduje się w strefie ochrony konserwatorskiej "B" obejmującej ochroną obszar uzdrowiskowego układu przestrzennego miejscowości - obowiązują ustalenia zawarte w §9 uchwały.

6. Zasady i warunki scaleń i podziału terenu :

1) dopuszcza się regulację granicy działek – na poszerzenie pasa drogowego przyległych dróg (poza obszarem opracowania); obowiązują ustalenia zawarte w § 12 ustaleń planu.

2) Minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych - 2500 m², z zastrzeżeniem treści §12 uchwały;

7. Zasady obsługi komunikacyjnej :

1) obsługa komunikacyjna poprzez przyległą drogę (poza obszarem opracowania);

2) minimalna ilość miejsc postojowych - zgodnie z § 13 ustaleń planu.

8. Zasady obsługi w infrastrukturę techniczną – zgodnie z warunkami ogólnymi zawartymi w § 14 ustaleń planu.

9. Ustalenia wynikające z przepisów odrębnych - teren położony w granicach pasa ochronnego brzegu morskiego - obowiązują zasady określone w §11 uchwały

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

Rozdział 4. Przepisy końcowe

§ 20. 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.

§ 21. Na obszarze objętym niniejszym planem traci moc miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obręb Ustronie Morskie i części obrębów Wieniotowo i Gwizd (część A) przyjętego uchwałą Rady Gminy Ustronie Morskie Nr XLIV/306/2010 z dnia 5 listopada 2010 r. (Dz. Urz. Woj. Zachodniopomorskiego Nr 135, poz. 2707).

§ 22. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Ustronie Morskie.

§ 23. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Zachodniopomorskiego.

Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr

Rady Gminy Ustronie Morskie

z dnia 25 kwietnia 2016 r.

Rysunek planu w skali 1 : 1000, arkusze od 1 do 3

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











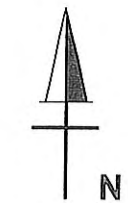
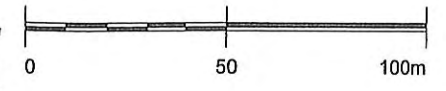
Arkusze mapy: 5.218.27.21.4

Arkusze mapy: 5.217.27.01.2

Arkusze mapy: 5.218.27.22.3

Arkusze mapy: 5.217.27.01.2

- LEGENDA**
-  TEREN ZABUDOWY USŁUG TURYSTYCZNYCH Z MOŻLIWOŚCIĄ LOKALIZACJI ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ I USŁUGOWEJ
 -  TEREN ZABUDOWY USŁUG TURYSTYCZNYCH
 -  GRANICA OBSZARU OPRACOWANIA
 -  LINIA ROZGRANICZAJĄCA TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU
 -  NIEPRZEKACZALNA LINIA ZABUDOWY
 -  GRANICE PASA TECHNICZNEGO BRZEGU MORSKIEGO
 -  GRANICE OBSZARU SPECJALNEJ OCHRONY PTAKÓW "ZATOKA POMORSKA" PLB990003
 -  OBIEKTY ZABYTKOWE, PRZEZNACZONE DO OCHRONY USTALENIAMI PLANU



SKALA: 1: 1000

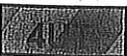
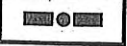

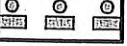
ARKUSZ NR 1

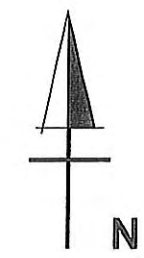
Załącznik nr 1 do Uchwały Nr Rady Gminy Ustronie Morskie z dnia



Arkusz mapy: 5.217.27.02.1

LEGENDA

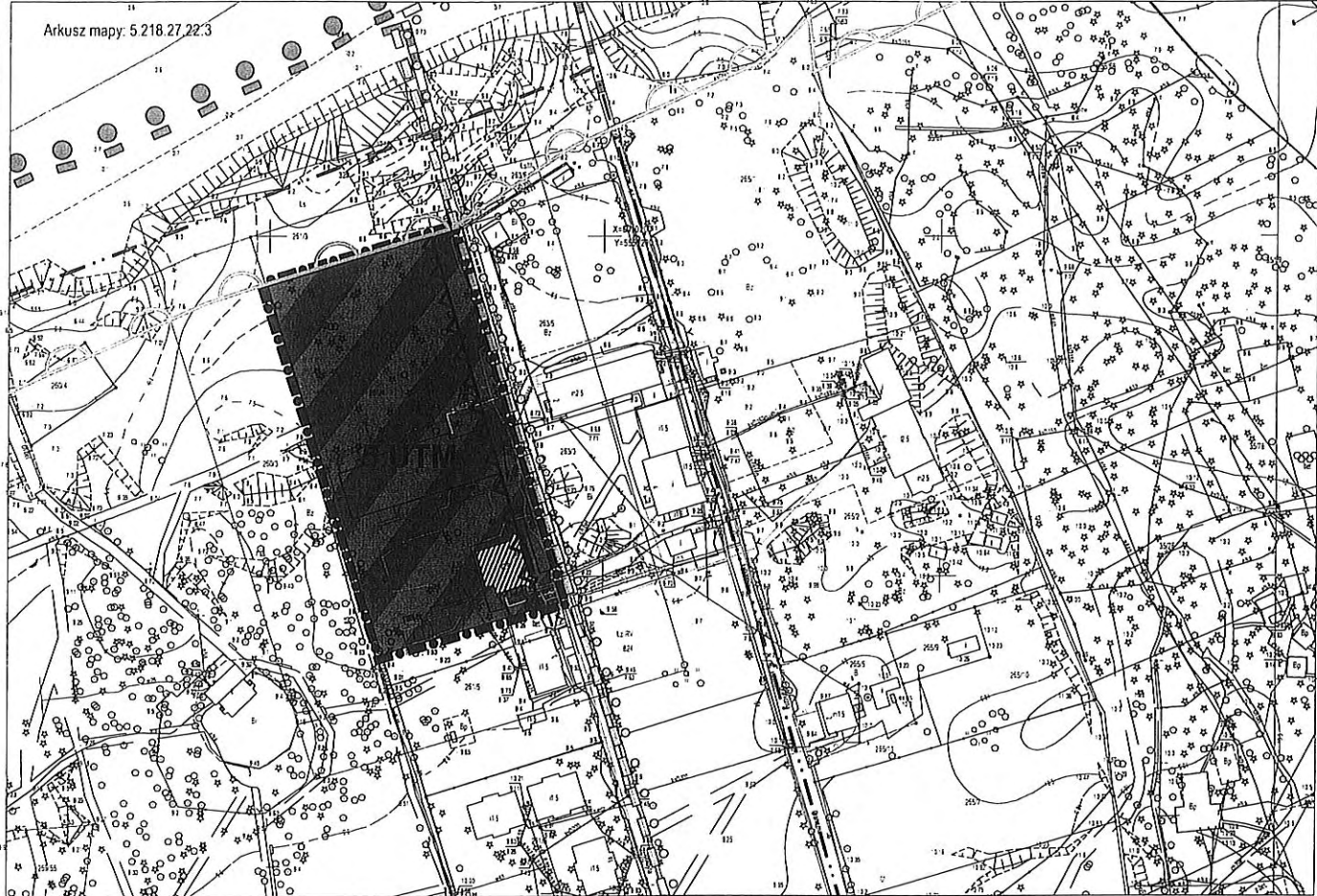
-  TEREN ZABUDOWY USŁUG TURYSTYCZNYCH
-  GRANICA OBSZARU OPRACOWANIA
-  NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY
-  GRANICE OBSZARU OCHRONY SIEDLISK NATURA 2000 "TRZEBIATOWSKO-KOŁOBRZESKI PAS NADMORSKI" PLH320017



SKALA: 1: 1000

ARKUSZ NR 2

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



Arkuszy mapy: 5 218.27.22.3

SKALA: 1:1000

LEGENDA

- TEREN ZABUDOWY USŁUG TURYSTYCZNYCH Z MOŻLIWOŚCIĄ LOKALIZACJI ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ I USŁUGOWEJ
- GRANICA OBSZARU OPRACOWANIA
- NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY
- GRANICE PASA TECHNICZNEGO BRZEGU MORSKIEGO
- GRANICE OBSZARU OCHRONY SIĘDLISK NATURA 2000 "TRZEBIATOWSKO-KOŁOBRZEŃSKI PAS NADMORSKI" PLH320017
- GRANICE OBSZARU SPECJALNEJ OCHRONY PTAKÓW "ZATOKA POMORSKA" PLB990003
- OBIEKTY ZABYTKOWE, PRZEZNACZONE DO OCHRONY USTALENIAMI PLANU
- GRANICA STREFY "B" OCHRONY KONSERWATORSKIEJ

KARTA REJESTRACYJNA

MAPA DO CELÓW PLANISTYCZNYCH

Woj. zachodniopomorskie
Powiat: Kolobrzewski
Gmina: Ustronie Morskie [320807_2]
Obręb: Ustronie Morskie [0029], Włocławkowo [0083]

Obiekt: Mapy do celów planistycznych

SKALA: 1:1000
MAPĘ WYKONAŁ: J. Jędrzejko

Wykonano w ramach pracy geodezyjnej zgłoszonej w Starostwie Powiatowym w Kolobrzegu pod numerem KERG: 072-309/2013, 072-310/2013
Mapa została zakwalifikowana w zakresie oznaczonym linią:

Mapę do celów projektowych sporządzono przy wykorzystaniu:

- Numerycznej mapy zasadniczej w skali 1:1000, pozyskanej za Starostwa Powiatowego w Kolobrzegu
- Numerycznej mapy ewidencyjnej obrębów odcinania bezpośredniego
- Mapy sporządzonej zgodnie z obowiązującymi przepisami
- Uzbrojenia terenu uzależniono według (danych branżowych, Zespołu Uzupełnienia Dokumentacji Projektowej w Kolobrzegu)
- Pomiaru zleceń wysokości i pomiarów prędkości oraz pomiaru innych obiektów wskazanych przez projektanta
- opracowanych geodezyjnie elementów planu zagospodarowania przestrzennego (linie rozgraniczające, linie regulacyjne, osie ulic)

W zakresie niniejszego opracowania wykonano następujące uzgodnienia przez ZUDP projektu sieci uzbrojenia terenu: 9-40/2012, g-75/2011, g-31/2013, g-32/2011, g-34/2012, k-61/2011, k-22/2013, k-53/2011, k-40/2012, k-374/2012, k-307/2013, k-353/2011, k-40/2012, k-374/2010, k-307/2013, k-482/2011, e-40/2012, e-124/2013, e-307/2013, e-367/2010, e-26/2013, e-61/2011, e-83/2010, e-26/2013, e-302/2013, e-84/2011, e-63/2011, e-53/2011, e-64/2011, e-24/2013, w-353/2012, w-307/2013, w-523/2011, zud-budymak

W zakresie opracowania znajdują się następujące punkty osnowy geodezyjnej podlegające ochronie prawnej na podst. Art. 15 ust. 1 Ustawy z dnia 17.05.1999 r. Prawo Geodezyjne i Kartograficzne (tj. Dz.U. 2005 r. Nr 240, Poz. 2027 z późn. zm.): 322.124-1005, 1006, 1007, 1010, 1012, 1014, 1027, 1036, 1058, 1097, 1160, 322.142-1009, 1192, 322.142-13_1

Informacje dodatkowe

1. Układ współrzędnych płaskich: 2000 strefa 5 wysokościowy poziom odniesienia: Kronstadt 1955

2. Redakcja znaków zgodna z instrukcją techniczną K-1 Mapa zasadnicza z 1998 r.

3. Nie wyklucza się latencja w terenie również uzbrojenia, o którym brak jest informacji branżowych i których nie odnaleziono w wyniku geodezyjnych prac terenowych. W przypadku latencji w terenie, inwestor jest zobowiązany do zapewnienia wytyczenia i inwentaryzacji powykonawczej przez jednostki uprawnione do wykonywania prac w Kolobrzegu Stan prawny przebiegu granic do czasu ich geodezyjnego ustalenia w terenie może być rozbieżny z przedstawionym. Stan działek na 12.11.2013

4. Dane dotyczące granic nie spełniają obowiązujących standardów technicznych.

5. Mapa do celów planistycznych została wykonana bez ustalenia obciążenia służebności gruntowych ujawnionych w katastrach wieczystych.

6. Niniejsza mapa spełnia wymagania wynikające z Rozporządzenia MGPB z dnia 21.02.1995 w sprawie rodzaju i zakresu opracowań geodezyjno-kartograficznych oraz czynności geodezyjnych obowiązujących w budownictwie (Dz.U. 1995r. Nr 25 Poz. 133) przez co może służyć do celów inwestycyjnych i budowlanych.

7. Sieci uzbrojenia terenu uwzględniono w wykopach obrotowych podlegających inwentaryzacji po ułożeniu w wykopie i przed ich zakryciem (art.27 ust.2 pkt 2 i 3) i oznaczenia służyłymi sieciami uzbrojenia podziemnego:

- brak - bezpośredni pomiar powykonawczy
- A - pośrednie ustalenie przebiegu metode elektromagnetyczną
- B - dane branżowe
- D - digitalizacja mapy analogowej

Wpisano do rejestru wódmków:

Data wykonania mapy: 10.10.2013

Data, pieczęć i podpis kierownika jednostki wykonawstwa prac geodezyjnych i kartograficznych

geo-metr
B I U R O U S Ł U G
G E O D E Z Y J N O
K A R T O G R A F I C Z N Y C H

Marek Stachowski
ul. Ratuszowa 3/6B, 78-100 Kolobrzeg
tel./fax (0-94)35 475 71
tel. kom. 604 904 843

STAROSTA KOŁOBRZEŃSKI
WYDZIAŁ GEODEZJI I KARTOGRAFII

072-309/2013

Pieczęć i potwierdzenie zasobu geodezyjnego i kartograficznego

geo-metr
B I U R O U S Ł U G
G E O D E Z Y J N O
K A R T O G R A F I C Z N Y C H

Marek Stachowski
ul. Ratuszowa 3/6B, 78-100 Kolobrzeg
tel./fax (0-94)35 475 71
tel. kom. 604 904 843

Wykonano w ramach pracy geodezyjnej zgłoszonej w Starostwie Powiatowym w Kolobrzegu pod numerem KERG: 072-309/2013, 072-310/2013
Mapa została zakwalifikowana w zakresie oznaczonym linią:

Układ współrzędnych płaskich: 2000 strefa 5, wysokościowy poziom odniesienia: Kronstadt 1955
Opracowanie znajduje się na 2 nośnikach (uch) danych typu (CD-R, DVD-R, DVD+R) stanowiących jeden komplet
Ilość przekazywanych kompletów nośników dla zamawiającego: 1
Ilość przekazywanych kompletów nośników dla Starostwa Powiatowego: 1

ZAWARTOŚĆ NOŚNIKA:

Lp.	Mapy do celów planistycznych	Wielkość (Bajty) folderu plików
1.1	Plan Centrum	22 911 512
1.2	Ustronie Morskie dz. nr 299_6, 299_5, 305 - Plan Centrum	10 424 553
1.3	Ustronie Morskie dz. nr 343, 332_4, 323_5, 299_6, 299_5, 305 - Plan Centrum	5 885 122
2	Ustronie Morskie dz. nr 261_4 - Plan Centrum	5 169 891
2	Plan Południe	63 947 293
2.1	Ustronie Morskie dz. nr 492_13 - Plan Południe	2 977 370
2.2	Ustronie Morskie dz. nr 359_1, 359_2, 350_1, 350_3 - Plan Południe	5 549 059
2.3	Ustronie Morskie dz. nr 382_3, 382_6, 382_5, 387_1 - Plan Południe	12 691 068
2.4	Ustronie Morskie dz. nr 400_8 - Plan Południe	6 263 266
2.5	Ustronie Morskie dz. nr 411_2 - Plan Południe	4 280 305
2.6	Ustronie Morskie dz. nr 428_6, 428_16, 428_17 - Plan Południe	4 242 359
2.7	Ustronie Morskie dz. nr 446_4 - Plan Południe	3 575 451
2.8	Ustronie Morskie dz. nr 783, 788, 787, i Włocławkowo dz. nr 300_6 - Plan Południe	7 817 952
2.9	Ustronie Morskie dz. nr 801, 785 - Plan Południe	5 562 033
2.1	Włocławkowo dz. nr 35, 67-33, 78, 35, 24, 35, 26-35, 29 - Plan Południe	11 069 356
3	plan Rolna	7 038 617
3.1	Ustronie Morskie dz. nr 782, 85_13 - 85_16 - Plan Rolna	7 038 617
	Łączna zawartość płyty	63 898 021

- pliki wódmki w formatach: (.TIF, .EVR, .DXE, .DWG, .JPG)

Nośniki danych mają zakończoną muśliszję: TAK

Na etykiecie każdego oryginalnego nośnika znajdują się: określenie poleceń obiektu (gmina, obręb, nazwa obiektu), pieczęć firmowa wykonawcy opracowania, pieczęć Starostwa Powiatowego, pieczęć za zgodność z oryginałem oraz numer KERG

Nośniki zamumerowano kolejno numerami od (CD/DVD nr 1) do (CD/DVD nr 2), przy czym pliki znajdują się w powiatowym zasobie geodezyjnym

Dokument wystawiono w 2 egzemplarzach po jednym dla każdego kompletu nośników.

Tylko oryginalnie poświadczona płyta wraz z oryginalnym nośnikiem autoryzacji stanowią równoległą zgodność danych przyjętych do Państwowego Zasobu Geodezyjno-Kartograficznego

Zakaz nieautoryzowanego kopiowania nośników w całości i w części pod rygorem zniszczenia praw autorskich

1. Granice działek i użytków gruntowych wnieśli na podstawie numerycznej mapy ewidencyjnej pozyskanej ze Starostwa Powiatowego w Kolobrzegu. Stan prawny przebiegu granic do czasu ich geodezyjnego ustalenia w terenie może być rozbieżny z przedstawionym. Stan działek na data 10.10.2013.

2. Dane dotyczące granic nie spełniają obowiązujących standardów technicznych.

Mapa do celów projektowych została wykonana bez ustalenia obciążenia służebności gruntowych ujawnionych w katastrach wieczystych.

STAROSTA KOŁOBRZEŃSKI
WYDZIAŁ GEODEZJI I KARTOGRAFII

072-309/2013

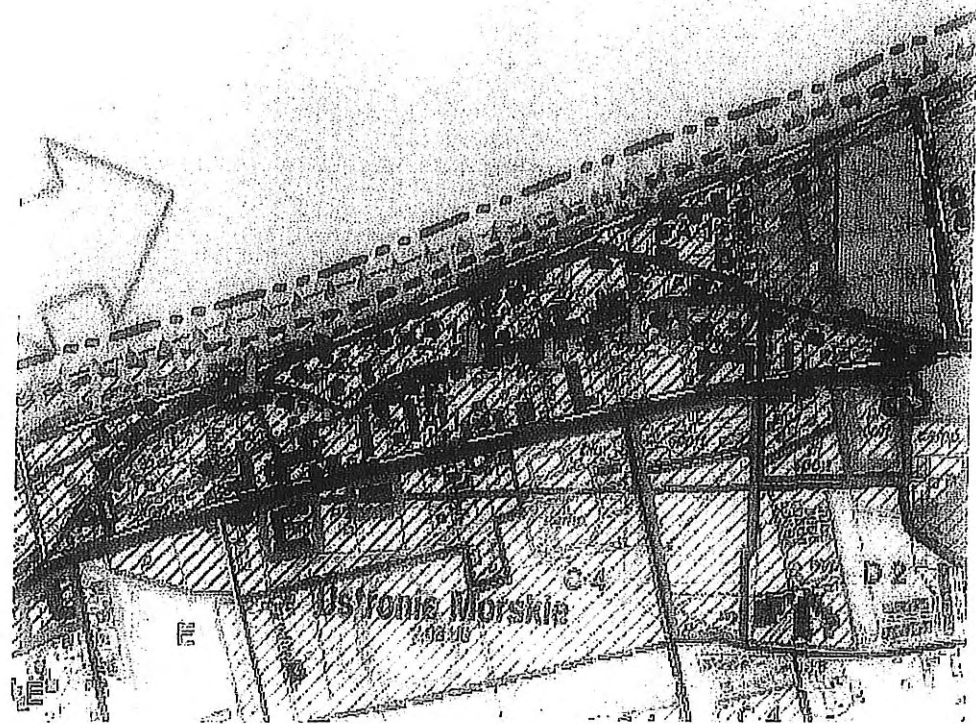
Pieczęć i potwierdzenie powiatowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr

Rady Gminy Ustronie Morskie

z dnia 25 kwietnia 2016 r.

**Wrys ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Ustronie Morskie
dla obszarów objętych sporządzeniem planu, arkusze od 1 do 3**



OZNACZENIA:

ZAGOSPODAROWANIE TERENU

linia granicy gminy
 linia szerszościowa

linia granicy zabudowy

linia granicy zabudowy

KIERUNKI ZMIAN W STRUKTURZE PRZEZNACZENIA TERENÓW

A tereny zabudowy mieszkalnej, wykorzystania do celów mieszkaniowych i rekreacyjnych, rekreacyjnych, usługowych i rekreacyjnych

B tereny zabudowy przemysłowej i usługowej, objęte ochroną przyrody

C tereny usług, w tym w tym celu, obiektów kulturalnych i rekreacyjnych i usługowych i rekreacyjnych

D tereny zabudowy mieszkalnej i rekreacyjnej

E tereny zabudowy mieszkalnej i rekreacyjnej

F tereny zabudowy mieszkalnej i rekreacyjnej, usługowej i rekreacyjnej

G tereny zabudowy mieszkalnej i rekreacyjnej

tereny rekreacyjne w granicach powiatowego brzozy morską

stanowiska

obszary wyłączone do zabudowy

obszary specjalne (teren zabudowy, teren usługowy)

SYTUACJA PLANISTYCZNA

granice obszaru, dla którego obowiązują niniejsze plany zagospodarowania przestrzennego

granice obszaru, dla którego granice zmian specjalnych nie mają wpływu na zagospodarowanie przestrzenne

INFRASTRUKTURA TECHNICZNA I KOMUNIKACYJNA

Infrastruktura techniczna

linia wodociągowa

linia kanalizacyjna

linia ciepłownicza

linia gazowa średniego ciśnienia

linia gazowa wysokiego ciśnienia

linia energetyczna

linia energetyczna wysokiego napięcia

linia energetyczna

linia energetyczna

linia energetyczna

linia energetyczna

linia energetyczna

linia energetyczna

linia energetyczna

linia energetyczna

linia energetyczna

linia energetyczna

linia energetyczna

linia energetyczna

linia energetyczna

linia energetyczna

linia energetyczna

linia energetyczna

linia energetyczna

linia energetyczna

linia energetyczna

linia energetyczna

linia energetyczna

linia energetyczna

USŁUGI PUBLICZNE I OBIEKTY UŻYTECZNOŚCI PUBLICZNEJ

linia granicy

linia granicy

linia granicy

linia granicy

linia granicy

linia granicy

linia granicy

linia granicy

linia granicy

linia granicy

linia granicy

linia granicy

linia granicy

linia granicy

linia granicy

linia granicy

linia granicy

linia granicy

linia granicy

linia granicy

linia granicy

linia granicy

linia granicy

linia granicy

linia granicy

linia granicy

linia granicy

linia granicy

linia granicy

linia granicy

linia granicy

linia granicy

linia granicy

linia granicy

linia granicy

linia granicy

linia granicy

linia granicy

linia granicy

linia granicy

linia granicy

linia granicy

linia granicy

linia granicy

linia granicy

linia granicy

linia granicy

linia granicy

linia granicy

linia granicy

linia granicy

linia granicy

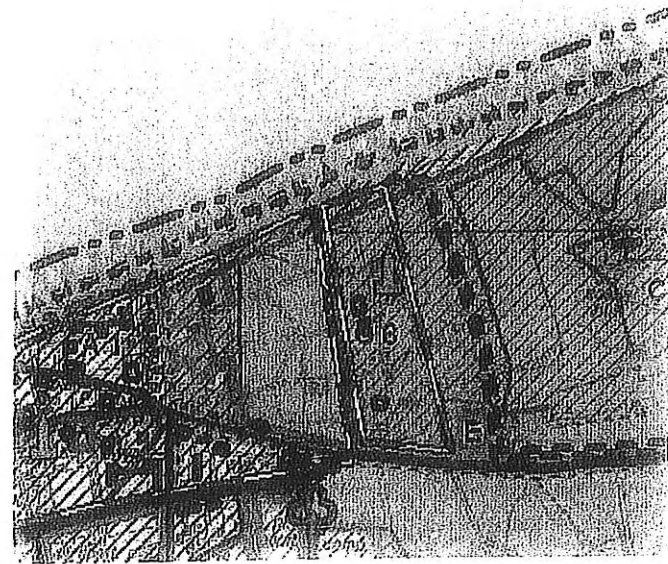
linia granicy

linia granicy

linia granicy

linia granicy

linia granicy



OZNACZENIA:

ZAGOSPODAROWANIE TERENU

- gmina granic
- wody powierzchniowe
- tereny zielone
- tereny rekreacji

KIERUNKI ZMIAN W STRUKTURZE PRZEZNACZENIA TERENÓW

- teren zabudowy i usług, usługa do produkcji w zakresie przetwórstwa (rolniczego, przemysłowego, usługowego) i rekreacyjnego
- teren zabudowy przemysłowej i usługowej w tym przetwórstwa
- teren usługowo-usługowy, obiektów sportowych i rekreacyjnych i zabudowy mieszkalnej (mieszkalnictwo ulubione)
- teren zabudowy mieszkalnej (mieszkalnictwo ulubione)
- teren zabudowy mieszkalnej (mieszkalnictwo ulubione)
- teren zabudowy mieszkalnej (mieszkalnictwo ulubione) i usługowy
- teren rekreacji i rekreacyjno-sportowy
- teren rekreacyjny w granicach parku technologicznego bez parkingu
- obszar
- obszar wyznaczony do celów
- obszar zamieszkały (teren zielony, teren usługowy)

SYTUACJA PLANISTYCZNA

- granica obszaru, dla którego obowiązują miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego
- granica obszaru, dla którego gmina zamierza sporządzić miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego

INFRASTRUKTURA TECHNICZNA I KOMUNIKACYJNA

Infrastruktura techniczna

- ulica wady
- sieć wodociągowa wady
- sieć kanalizacyjna
- sieć wodociągowa projektowana
- sieć kanalizacyjna projektowana
- sieć ciepłownicza
- sieć gazowa
- sieć energetyczna
- sieć energetyczna
- sieć energetyczna
- sieć energetyczna
- sieć energetyczna
- sieć energetyczna
- sieć energetyczna
- sieć energetyczna
- sieć energetyczna
- sieć energetyczna
- sieć energetyczna
- sieć energetyczna
- sieć energetyczna

Infrastruktura komunikacyjna

- droga krajowa nr 11 (ulica Pomocni - Korzeni - Kółkowy)
- droga powiatowa
- droga gminna
- droga powiatowa projektowana
- droga gminna projektowana
- linia kolejowa
- stacja przelazowa

**USŁUGI PUBLICZNE I OBIEKTY
UŻYTECZNOŚCI PUBLICZNEJ**

- obiekt
- granica obszaru (ulica Główna)

OBSZARY I OBIEKTY OBJĘTE PRAWNĄ OCHRONĄ

- granica obszaru ochronnego (ulica Pomocni - Korzeni - Kółkowy)
- granica obszaru numeru 2000 "Złoty Pomocni" - obszar wojewódzkiej ochrony przyrody
- granica obszaru numeru 2000 "Złoty Pomocni" - obszar wojewódzkiej ochrony przyrody
- granica obszaru numeru 2000 "Złoty Pomocni" - obszar wojewódzkiej ochrony przyrody
- granica obszaru numeru 2000 "Złoty Pomocni" - obszar wojewódzkiej ochrony przyrody
- granica obszaru numeru 2000 "Złoty Pomocni" - obszar wojewódzkiej ochrony przyrody
- granica obszaru numeru 2000 "Złoty Pomocni" - obszar wojewódzkiej ochrony przyrody
- granica obszaru numeru 2000 "Złoty Pomocni" - obszar wojewódzkiej ochrony przyrody
- granica obszaru numeru 2000 "Złoty Pomocni" - obszar wojewódzkiej ochrony przyrody
- granica obszaru numeru 2000 "Złoty Pomocni" - obszar wojewódzkiej ochrony przyrody

**DOBRA KULTURY PRAWNIE CHRONIONE
I STREFY ICH OCHRONY**

- obszar chroniony
- obszar chroniony
- obszar chroniony
- obszar chroniony
- obszar chroniony
- obszar chroniony
- obszar chroniony
- obszar chroniony
- obszar chroniony
- obszar chroniony
- obszar chroniony
- obszar chroniony
- obszar chroniony
- obszar chroniony
- obszar chroniony
- obszar chroniony
- obszar chroniony
- obszar chroniony
- obszar chroniony
- obszar chroniony

ZAGROŻENIA ŚRODOWISKOWE

- zagrożenie środowiskowe
- zagrożenie środowiskowe
- zagrożenie środowiskowe
- zagrożenie środowiskowe
- zagrożenie środowiskowe
- zagrożenie środowiskowe
- zagrożenie środowiskowe
- zagrożenie środowiskowe
- zagrożenie środowiskowe
- zagrożenie środowiskowe
- zagrożenie środowiskowe
- zagrożenie środowiskowe
- zagrożenie środowiskowe
- zagrożenie środowiskowe
- zagrożenie środowiskowe
- zagrożenie środowiskowe
- zagrożenie środowiskowe
- zagrożenie środowiskowe
- zagrożenie środowiskowe
- zagrożenie środowiskowe

TERENY WYKLUCZONE Z ZABUDOWY

- teren wykluczony z zabudowy
- teren wykluczony z zabudowy
- teren wykluczony z zabudowy
- teren wykluczony z zabudowy
- teren wykluczony z zabudowy
- teren wykluczony z zabudowy
- teren wykluczony z zabudowy
- teren wykluczony z zabudowy
- teren wykluczony z zabudowy
- teren wykluczony z zabudowy

KOPALINY

- kopalina
- kopalina

INNE ELEMENTY ŚRODOWISKA PRZYRODNICZEGO

- element środowiska przyrodniczego
- element środowiska przyrodniczego

**STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
skala 1:10000**

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr

Rady Gminy Ustronie Morskie

z dnia 25 kwietnia 2016 r.

rozstrzygnięcie Rady Gminy Ustronie Morskie w sprawie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu.

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2015 roku poz. 199 z późn. zm.), **Rada Gminy Ustronie Morskie rozstrzyga, co następuje :**

Do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Ustronie Centrum” , wyłożonego do publicznego wglądu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, nie wniesiono żadnej uwagi, zgodnie z wykazem uwag stanowiącym integralną część dokumentacji formalno - prawnej prac planistycznych.

Załącznik Nr 4 do Uchwały Nr

Rady Gminy Ustronie Morskie

z dnia 25 kwietnia 2016 r.

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.

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2015 roku poz. 199 z późn. zm.), **określa się następujący sposób realizacji oraz zasady finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które nie należą do zadań własnych gminy :**

W granicach obszaru objętego planem niewystępują inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy.

Uzasadnienie

do uchwały Nr Rady Gminy Ustronie Morskie z dnia roku w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego "Ustronie - Centrum"

Zgodnie z art. 14 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity: Dz. U. z 2012 r. poz. 647, poz. 951, 1445, z 2013 r. poz. 21, poz. 405) w celu ustalenia przeznaczenia terenów oraz określenia sposobów ich zagospodarowania i zabudowy, Rada Gminy Ustronie Morskie w dniu 25 października 2012r. na wniosek Wójta Gminy Ustronie Morskie podjęła uchwałę Nr XXIX/196/2012 w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Ustronie Centrum” w Ustroniu Morskim w obrębie Ustronie Morskie dla działek nr: 323/4 i 323/5, 305, 299/5 i 299/6, 343, 261/4 i 263 /3. Uchwała inicjująca zmianę planu została zmieniona uchwałą Nr VI/237/2013 z dnia 28 marca 2013r.

Przedmiotowy plan miejscowy sporządzono w trybie przepisów ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz.U. z 2015 r. poz. 199) oraz rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2003r. nr 164 poz. 1587). Zgodnie z art. 14 ust. 5 przedmiotowej ustawy wniosek Wójta Gminy Ustronie Morskie został poprzedzony analizą zasadności przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w granicach określonych na załączniku graficznym stanowiącym załącznik do ww. uchwały i analizą stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Ustronie Morskie. Jedną z ważniejszych przesłanek opracowania miejscowego planu była potrzeba uporządkowania sytuacji planistycznej, a także korekty pojedynczych ustaleń w obowiązującym dotychczas planie, dla przedmiotowych terenów. W planie konieczne było uwzględnienie, co do zasady, istniejącej sytuacji planistycznej (obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego), aby nie narazić gminę na koszty związane z roszczeniami odszkodowawczymi. Ze względu na złożoność uwarunkowań opracowania przedmiotowej zmiany planu (dotychczasowa sytuacja planistyczna, turystyczny charakter miejscowości – presja inwestycyjna, procesy społeczne, uwarunkowania infrastrukturalne, uwarunkowania środowiskowe i kulturowe) w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zastosowano klasyfikację mieszaną funkcji usług turystycznych, mieszkaniowej i usługowej. Jest to całkowicie świadoma i konieczna decyzja gminy, na którą wpływ miały zachodzące na terenie gminy procesy w zakresie zmian w rodzajach aktywności zawodowej mieszkańców, w tym obsługi ruchu turystycznego. Analiza dotychczasowych procesów zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy wskazała, iż nowe inwestycje, w szczególności związane z ruchem turystycznym są podejmowane w ramach istniejących struktur o charakterze nieturystycznym. Wobec powyższego, wprowadzone w planie ustalenia uwzględniają dotychczasowe uwarunkowania i stanowią najwłaściwsze z punktu widzenia interesu publicznego rozwiązania, dopuszczone przepisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz rozporządzeniem w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Plan ustala zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego wprowadzając działania porządkujące polegające na: przeznaczeniu terenów na określone cele, ustaleniu nieprzekraczalnych linii zabudowy, ustaleniu obowiązujących linii zabudowy, zakazie lokalizowania wielkopowierzchniowych obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 1000 m², ustaleniu parametrów dotyczących sposobu lokalizowania ogrodzeń oraz ustaleniu sposobu lokalizacji obiektów małej architektury i urządzeń budowlanych. Plan wprowadza zakaz lokalizowania pól biwakowych, karawaningowych i pól namiotowych, w tym przyłączeń takich obiektów do sieci i urządzeń infrastruktury technicznej. Zakaz podyktowany jest potrzebą uporządkowania stanu faktycznego, jakim jest brak ładu przestrzennego wynikający z dotychczas nieograniczonych przepisami prawa miejscowego możliwości lokalizacji tego typu obiektów budowlanych, nasilającego się szczególnie w czasie sezonu letniego. Gmina mając na względzie ład przestrzenny gminy, wprowadziła wyżej opisane ustalenia planu. Plan wprowadza ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego zgodne z wnioskami Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska, jak również przepisami o ochronie przyrody, przepisami o ochronie środowiska oraz rozporządzeniami wykonawczymi do w/w ustaw. Powyższe ustalenia miały wpływ na kształtowanie struktury przeznaczenia terenów i ustalenia dotyczące zasad ich zagospodarowania. Plan aktualizuje ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej. Ustalenia te są w pełni zgodne z wnioskami Wojewódzkiego Konserwatora Ochrony Zabytków oraz przepisami o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami. Powyższe ustalenia miały wpływ na kształtowanie struktury przeznaczenia terenów i ustalenia dotyczące zasad ich zagospodarowania. Plan ustala

szczegółowe zasady i warunki podziału terenu na działki budowlane, umożliwiając między innymi wydzielenie odrębnych działek dla realizacji nieoznaczonych w planie dróg wewnętrznych, przejść pieszych i infrastruktury technicznej. Plan zawiera również ustalenia dotyczące przebudowy, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej. Tereny objęte planem nie wymagały zmiany przeznaczenia na cele nierolnicze. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego zgodnie z ustawą z dn. 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. 2008 nr 199 poz. 1227 z późn. zm.) jest dokumentem wymagającym przeprowadzenia postępowania związanego ze strategiczną oceną oddziaływania na środowisko, w ramach którego powstaje prognoza oddziaływania na środowisko. Celem prognozy jest określenie skutków wpływu realizacji projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na środowisko, a także przedstawienie rozwiązań eliminujących negatywne skutki ustaleń tego dokumentu na poszczególne elementy środowiska. Prognoza ściśle opiera się na wytycznych zawartych w pismach organów, o których mowa w art. 57 i 58 ww. ustawy, czego wynikiem było uzyskanie pozytywnych opinii właściwych organów. W trakcie opracowania projektu planu przeprowadzono, określoną w ustawie z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity: Dz. U. z 2012 r. poz. 647, poz. 951, 1445, z 2013 r. poz. 21, poz. 405), procedurę formalno – prawną z uwzględnieniem ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z dnia 7 listopada 2008 r., ze zm.). Projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko po uzyskaniu pozytywnej opinii Gminnej Komisji Urbanistyczno – Architektonicznej, a następnie uzyskaniu wymaganych opinii i uzgodnień właściwych organów i instytucji, w dniach od 8 grudnia 2014 roku do 30 grudnia 2014 roku wyłożony wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu. W ustawowym czasie do projektu planu nie złożono uwag.

W/w procedura sporządzania planu została przeprowadzona z uwzględnieniem strategicznej oceny oddziaływania na środowisko w zakresie zawartym w art.39, art.40, art.42, art.53, art.54 i art.55 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z dnia 7 listopada 2008 r., ze zm.). Zapewniono możliwość czynnego udziału społeczeństwa oraz składania uwag i wniosków w formie i terminach określonych ustawą o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko. Na etapie strategicznej oceny oddziaływania na środowisko do projektu planu, zgodnie z ustawą o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. 2008 nr 199 poz. 1227 z późn. zm.) nie wpłynęły żadne wnioski i uwagi, które bezpośrednio dotyczyły procedury sporządzania w/w prognozy. Prognozowanie wpływu ustaleń wynikających z planu na środowisko odbywało się jednocześnie i równoległe z pracami nad sporządzeniem projektem planu, na każdym jego etapie. Wyniki prognozy przedstawiono opisowo i graficznie w sporządzonym dokumencie „Prognoza oddziaływania na środowisko do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obrębu ewidencyjnego Ustronie Morskie oraz części obrębów Wieniotowo i Gwizd – część A”, dołączonym do projektu planu i wyłożonym razem z projektem planu do publicznego wglądu. Zgodnie z prognozą, w planie przyjęto rozwiązania funkcjonalno-przestrzenne i inne ustalenia z uwzględnieniem potrzeb i wymogów ochrony środowiska przyrodniczego i kulturowego. Wprowadzone w miejscowym planie zapisy odznaczają się przewagą oddziaływań pozytywnych dla danych struktur przestrzennych. Rozwój struktury przestrzennej miejscowości wydaje się być uzasadniony i nie wymaga zastosowania alternatywnych rozwiązań.

Wobec powyższego przedmiotowy projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego "Ustronie - Centrum" może być przedłożony do uchwalenia przez Radę Gminy Ustronie Morskie.

GMINA USTRONIE MORSKIE

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO „USTRONIE CENTRUM”

PROGNOZA SKUTKÓW FINANSOWYCH UCHWALENIA PLANU MIEJSCOWEGO

sporządził:
Wójt Gminy Ustronie Morskie

opracował:
mgr inż. arch. Aleksandra Parol
Rzecznawca Majątkowy Numer uprawnień 4272

Koszalin, czerwiec 2015 r.

SPIS TREŚCI:

1. Cel i przedmiot prognozy	3
2. Podstawa prawna prognozy	3
3. Generalne założenia prognozy	3
3.1 Koszty ponoszone przez gminę w następstwie uchwalenia planu miejscowego	3
3.2 Dochody gminy wynikające z zapisów planu miejscowego	4
4. Charakterystyka obszaru objętego planem	4
4.1. Użytkowanie terenów	4
4. 2. Trendy zmian.....	5
4.3. Władanie gruntami	5
5. Sytuacja planistyczna	5
5.2. Przeznaczenie terenów po zmianie planu	Błąd! Nie zdefiniowano zakładki.
6. Bilans terenów wg przeznaczenia w planie	6
7. Prognoza skutków wynikających z art. 36 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym	6
7.1. Grunty, na których nastąpi ograniczenie w korzystaniu z nieruchomości ze względu na przeznaczenie na realizację celów publicznych (art. 36 ust. 1)	6
7.1.1. Grunty przeznaczone do wymiany i do zbycia	7
7.2. Prognoza wydatków z tytułu rekompensat i odszkodowań (wynikających z art. 36 ust. 1, 2 i 3 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o Planowaniu i Zagospodarowaniu Przestrzennym)	7
7.3. Prognoza wpływów z tytułu opłaty planistycznej	8
7.3.1. Grunty, na których nastąpi wzrost wartości nieruchomości (art.36 ust.4)	8
7.4. Bilans wpływów i wydatków wynikających z art. 36.....	8
8. Wpływy z tytułu opłaty adiacenckiej	8
9. Prognoza wpływów z podatku od nieruchomości	9
10. Prognoza wydatków związanych z realizacją infrastruktury technicznej	9
11.1. Wydatki gminy Ustronie Morskie, związane z uchwaleniem planu miejscowego	10
11.2. Wpływy do budżetu gminy Ustronie Morskie, związane z uchwaleniem planu miejscowego	10
11.3. Wnioski wynikające ze sporządzenia prognozy skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Ustronie Centrum”	10

1. Cel i przedmiot prognozy

Celem prognozy jest określenie skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, o czym mowa w art. 17 pkt 5 ustawy z dnia 27 marca 2003r o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2015 r., poz. 199).

Przedmiotem prognozy jest obszar, dla którego sporządzany jest projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Ustronie Centrum” na podstawie uchwały Nr XXIX/196/2012 Rady Gminy Ustronie Morskie z dnia 25 października 2012 r. o przystąpieniu do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Ustronie Centrum” określony w załączniku graficznym do uchwały oraz o przystąpieniu do opracowania projektu tego planu. Niniejszego opracowania nie należy traktować jako wyceny inwestycji ani wyceny wartości nieruchomości. Wartości zamieszczone w opracowaniu są wartościami przybliżonymi – orientacyjnymi i nie można ich wykorzystywać jako podstawy do wydawania decyzji administracyjnych.

2. Podstawa prawna prognozy

Podstawę prawną do sporządzenia prognozy skutków finansowych uchwalenia zmiany planu miejscowego „Ustronie Centrum” stanowią:

- § 17 pkt. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003r o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2015 r., poz. 199);
- § 11 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz.U. z 2003 r. Nr 164, poz. 1587).

3. Generalne założenia prognozy

Zakres prognozy określa art. 17 pkt 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w którym nawiązuje się do art. 36 ustawy, mówiącego o prawach do rozliczeń i roszczeń pomiędzy sporządzającym plan a władającymi nieruchomościami w sytuacjach gdy w wyniku uchwalenia planu:

- nastąpiły ograniczenia w korzystaniu z nieruchomości lub jej części w sposób dotychczasowy lub zgodny z dotychczasowym przeznaczeniem terenu,
- wartość nieruchomości uległa obniżeniu,
- wartość nieruchomości wzrosła.

Wyżej przytoczony zapis ustawowy został rozszerzony w §11 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26.08.2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, który brzmi następująco: „§11. Prognoza skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania powinna zawierać w szczególności:

- 1) prognozę wpływu ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na dochody własne i wydatki gminy, w tym na wpływy z podatku od nieruchomości i inne dochody związane z obrotem nieruchomościami gminy oraz na opłaty i odszkodowania, o których mowa w art. 36 ustawy;
- 2) prognozę wpływu ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na wydatki związane z realizacją inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy;
- 3) wnioski i zalecenia dotyczące przyjęcia proponowanych rozwiązań projektu planu miejscowego, wynikające z uwzględnienia ich skutków finansowych.”

3.1 Koszty ponoszone przez gminę w następstwie uchwalenia planu miejscowego

Skutki uchwalenia lub zmiany planu miejscowego pod względem prawnym i finansowym dotyczą zarówno gmin jak i właścicieli oraz użytkowników wieczystych nieruchomości objętych planem. Obciążenia finansowe, które ponosi gmina w związku z uchwaleniem planu mają różny charakter i zakres. Ujawniają się w różnym czasie i rozmiarze, w zależności od zapisów zawartych w planie i rozwoju procesu inwestycyjnego. Schematyczne zestawienie obciążeń finansowych gminy:

Obciążenia finansowe za negatywne skutki wywołane na nieruchomościach

Gmina ponosi skutki prawne i finansowe, jeżeli w związku z uchwaleniem lub zmianą miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego:

- korzystanie z nieruchomości lub jej części w dotychczasowy sposób lub zgodny z dotychczasowym przeznaczeniem stało się niemożliwe bądź istotnie ograniczone, to właściciel lub użytkownik wieczysty może żądać od gminy: odszkodowania, wykupienia nieruchomości lub jej części, lub zamiany nieruchomości na inną (art. 36 ust. 1);

	- następuje spadek wartości nieruchomości, a właściciel lub użytkownik wieczysty zbywa tę nieruchomość i nie skorzystał z praw wymienionych j. w., może żądać od gminy odszkodowania równego obniżeniu wartości nieruchomości (art. 36 ust. 3).
Obciążenia finansowe związane z wykupieniem nieruchomości do realizacji celów publicznych.	Gmina realizuje zadania własne i musi przejąć (wykupić) nieruchomości przeznaczone pod: -drogi -inne lokalne cele publiczne
Obciążenia finansowe związane z kosztami budowy infrastruktury technicznej	Do zadań gminy należy budowa: -dróg -sieci kanalizacyjnej -sieci deszczowej -sieci wodociągowej
Obciążenia finansowe związane z obsługą procesu inwestycyjnego	Gmina ponosi koszty: - opracowania planu - wykonania wycen dla ustalenia różnych rekompensat i nabycia nieruchomości

3.2 Dochody gminy wynikające z zapisów planu miejscowego

Oplata planistyczna	Ponosi właściciel lub użytkownik wieczysty, który zbywa nieruchomość w okresie 5 lat od uchwalenia planu. Oplata naliczana jest w wysokości maksymalnie 30% od wzrostu wartości nieruchomości w wyniku uchwalenia lub zmiany planu.
Oplaty adiacenckie	Z tytułu podziału nieruchomości – ponosi właściciel lub użytkownik wieczysty nieruchomości objętej podziałem (ustalana przez wójta, burmistrza albo prezydenta miasta w drodze decyzji, w wysokości maksymalnie 30% wzrostu wartości nieruchomości). Z tytułu scalenia i podziału nieruchomości - ponosi właściciel lub użytkownik wieczysty nieruchomości objętej scaleniem i podziałem (ustalana przez radę gminy w drodze uchwały, w wysokości maksymalnie 50% wzrostu wartości tych nieruchomości w stosunku do wartości nieruchomości dotychczas posiadanych). Z tytułu uzbrojenia w infrastrukturę techniczną, urządzenia lub modernizacji drogi - ponosi właściciel nieruchomości (ustalona przez radę gminy w drodze uchwały w wysokości maksymalnie 50% wzrostu wartości nieruchomości).
Dochód z podatku od nieruchomości	- zmiana podatku od gruntu w zależności od sposobu użytkowania - podatek od budynków i budowli wybudowanych na terenach objętych planem
Dochód związany z obrotem nieruchomościami	Podatek od czynności cywilno-prawnych (2% wartości nieruchomości)
Sprzedaż gruntów stanowiących własność gminy	Dochód ze sprzedaży gruntów

4. Charakterystyka obszaru objętego planem

4.1. Użytkowanie terenów

Projektem planu objęte są tereny położone w centrum miejscowości Ustronie Morskie między ulicami Kościuszki i Chrobrego oraz przy ulicy Chrobrego. Obszar planu składa się z pięciu części położonych względem siebie w niedalekim sąsiedztwie.

Obszar planu obejmuje powierzchnię ok. 15375 m² i zgodnie z ewidencją gruntów stanowi on tereny zabudowane inne (Bi), drogi (dr), zurbanizowane tereny niezabudowane (Bp) oraz tereny zabudowane (B).

Teren stanowi w większości własność osób prywatnych.

4.2. Trendy zmian

Teren opracowania jest w większości zainwestowany. Projekt planu miejscowego będzie przygotowany zgodnie z wyznaczonymi kierunkami polityki przestrzennej dla obszaru gminy, ustalonej w Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego gminy Ustronie Morskie (2007 r.).

4.3. Władanie gruntami

Łączna powierzchnia obszaru, który znajduje się w granicach objętych projektem planu wynosi 1,5375 ha. W obszarze objętym projektem planu miejscowego grunty stanowią własność osób prywatnych, jedna działka (nr 305 o pow. 0,1250 ha) jest własnością Gminy Ustronie Morskie, jedna działka o pow. 0,3829 ha stanowi własność Skarbu Państwa i jest w użytkowaniu wieczystym osoby prawnej – spółki akcyjnej, trzy działki o łącznej pow. 0,0455 ha stanowią własność osoby prawnej – spółki z ograniczoną odpowiedzialnością.

5. Sytuacja planistyczna

5.1. Przeznaczenie terenów przed i po zmianie planu

Na terenie objętym opracowaniem projektu planu miejscowego polityka przestrzenna władz gminy jest określona przez dokument Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Ustronie Morskie, przyjętego uchwałą NR XIII/78/2007 Rady Gminy w Ustroniu Morskim z dnia 20 grudnia 2007 r.

Ponadto na obszarze, w granicach którego sporządzany jest obecnie plan miejscowy, obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obrębu ewidencyjnego Ustronie Morskie i części obrębów Wieniotowo i Gwizd – część A przyjęty Uchwałą Nr XLIV/306/2010 Rady Gminy Ustronie Morskie z dnia 5 listopada 2010 r.

Przeznaczenie terenów w projekcie planu	Przeznaczenie terenów w obowiązującym planie
1 UTM – teren zabudowy usług turystycznych z możliwością lokalizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Na każdej z działek budowlanych dopuszcza się realizację budynków: usług turystycznych, mieszkalnych jednorodzinnych, usług turystycznych z lokalem mieszkalnym	7 UP – zabudowa usługowa, w tym usług publicznych 19 UM – zabudowa usługowa, w tym usług turystycznych oraz mieszkaniowa
2 UT – teren zabudowy usług turystycznych z możliwością lokalizacji usług gastronomii, handlu, sportu i rekreacji, rehabilitacyjnych, zdrowotnych i in	23 UT – zabudowa usług turystycznych z możliwością lokalizacji usług towarzyszących (usług gastronomii, handlu, sportu i rekreacji, rehabilitacyjnych, zdrowotnych i in.)
3 UTM – teren zabudowy usług turystycznych z możliwością lokalizacji zabudowy mieszkaniowej jedno- lub wielorodzinnej i usługowej. Na każdej z działek budowlanych dopuszcza się realizację budynków: usług turystycznych, usług turystycznych z lokalem mieszkalnym, mieszkalnych wielorodzinnych z usługami w parterze budynku	29 UM – zabudowa usługowa, w tym usług turystycznych oraz mieszkaniowa
4 UT – teren zabudowy usług turystycznych z możliwością lokalizacji lokalu mieszkalnego w budynku usługowym	31 UT – zabudowa usług turystycznych z możliwością lokalizacji usług towarzyszących (usług gastronomii, handlu, sportu i rekreacji, rehabilitacyjnych, zdrowotnych i in.)
5 UTM – teren zabudowy usług turystycznych z możliwością lokalizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Na każdej z działek budowlanych dopuszcza się realizację budynków: usług turystycznych, mieszkalnych jednorodzinnych, usług turystycznych z lokalem mieszkalnym	62 UTM – zabudowa usług turystycznych z możliwością lokalizacji zabudowy mieszkaniowej i usługowej.

6. Bilans terenów wg przeznaczenia w planie

Tabela nr 1 Bilans terenów wg przeznaczenia w planie

	Przeznaczenie terenu	Symbol w planie	Pow. terenu po uchwaleniu planu	
			(ha)	(%)
1	teren zabudowy usług turystycznych	UT	0,7181	46,71
2	teren zabudowy usług turystycznych z możliwością lokalizacji zabudowy mieszkaniowej jedno - lub wielorodzinnej i usługowej	UTM	0,8194	53,29
		Razem	1,5375	100

7. Prognoza skutków wynikających z art. 36 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

Celem tej części analizy jest przedstawienie terenów wg kategorii, które wymienia art. 36 ustawy, t.j.:

- tereny, gdzie nastąpiły ograniczenia w korzystaniu nieruchomości lub jej części w sposób dotychczasowy, lub zgodny z dotychczasowym przeznaczeniem terenu,
- tereny, gdzie wartość nieruchomości uległa obniżeniu,
- tereny, gdzie wartość nieruchomości wzrosła.

7.1. Grunty, na których nastąpi ograniczenie w korzystaniu z nieruchomości ze względu na przeznaczenie na realizację celów publicznych (art. 36 ust. 1)

Celami publicznymi w rozumieniu ustawy o gospodarce nieruchomościami są:

- 1) wydzielanie gruntów pod drogi publiczne i drogi wodne, budowa, utrzymywanie oraz wykonywanie robót budowlanych tych dróg, obiektów i urządzeń transportu publicznego, a także łączności publicznej i sygnalizacji;
- 1a) wydzielenie gruntów pod linie kolejowe oraz ich budowa i utrzymanie;
- 1b) wydzielanie gruntów pod lotniska, urządzenia i obiekty do obsługi ruchu lotniczego, w tym rejonów podejść, oraz budowa i eksploatacja tych lotnisk i urządzeń;
- 2) budowa i utrzymywanie ciągów drenażowych, przewodów i urządzeń służących do przesyłania płynów, pary, gazów i energii elektrycznej, a także innych obiektów i urządzeń niezbędnych do korzystania z tych przewodów i urządzeń;
- 3) budowa i utrzymywanie publicznych urządzeń służących do zaopatrzenia ludności w wodę, gromadzenia, przesyłania, oczyszczania i odprowadzania ścieków oraz odzysku i unieszkodliwiania odpadów, w tym ich składowania;
- 4) budowa oraz utrzymywanie obiektów i urządzeń służących ochronie środowiska, zbiorników i innych urządzeń wodnych służących zaopatrzeniu w wodę, regulacji przepływów i ochronie przed powodzią, a także regulacja i utrzymywanie wód oraz urządzeń melioracji wodnych, będących własnością Skarbu Państwa lub jednostek samorządu terytorialnego;
- 5) opieka nad nieruchomościami stanowiącymi zabytki w rozumieniu przepisów o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami;
- 5a) ochrona Pomników Zagłady w rozumieniu przepisów o ochronie terenów byłych hitlerowskich obozów zagłady oraz miejsc i pomników upamiętniających ofiary terroru komunistycznego;
- 6) budowa i utrzymywanie pomieszczeń dla urzędów organów władzy, administracji, sądów i prokuratur, państwowych szkół wyższych, szkół publicznych, a także publicznych: obiektów ochrony zdrowia, przedszkoli, domów opieki społecznej, placówek opiekuńczo-wychowawczych i obiektów sportowych;
- 6a) budowa i utrzymywanie obiektów oraz pomieszczeń niezbędnych do realizacji obowiązków w zakresie świadczenia przez operatora publicznego powszechnych usług pocztowych, a także innych obiektów i pomieszczeń związanych ze świadczeniem tych usług;

- 7) budowa i utrzymywanie obiektów oraz urządzeń niezbędnych na potrzeby obronności państwa i ochrony granicy państwowej, a także do zapewnienia bezpieczeństwa publicznego, w tym budowa i utrzymywanie aresztów śledczych, zakładów karnych oraz zakładów dla nieletnich;
- 8) poszukiwanie, rozpoznawanie, wydobywanie i składowanie kopalin stanowiących własność Skarbu Państwa oraz węgla brunatnego wydobywanego metodą odkrywkową;
- 9) zakładanie i utrzymywanie cmentarzy;
- 9a) ustanawianie i ochrona miejsc pamięci narodowej;
- 9b) ochrona zagrożonych wyginięciem gatunków roślin i zwierząt lub siedlisk przyrody;
- 10) inne cele publiczne określone w odrębnych ustawach.

Grunty, na których nastąpi ograniczenie w korzystaniu z nieruchomości ze względu na przeznaczenie na realizację celów publicznych będzie się wiązało z wydatkami z budżetu gminy na:

- odszkodowania za ograniczenie lub brak możliwości korzystania z nieruchomości w sposób dotychczasowy,
- odszkodowania za zmniejszenie wartości nieruchomości,
- wykupienia nieruchomości.

Projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie obejmuje terenów wyznaczonych pod cele publiczne – **nie wystąpią zatem obciążenia budżetu Gminy wynikające z przeznaczenia nieruchomości na realizację celów publicznych.**

Wartość obciążeń wynikających z art. 36 określa rzeczoznawca majątkowy na podstawie operatów szacunkowych. Należy podkreślić, że celem gospodarki przestrzennej nie jest na ogół maksymalizacja efektu ekonomicznego, podstawą jest uporządkowanie przestrzeni, dobór funkcji do otoczenia z uwzględnieniem czynników przyrodniczych i krajobrazowych. Mogą to być powody, dla których analiza ekonomiczna będzie niekorzystna, chociaż w większości przypadków dobrze sporządzony plan da nie tylko pozytywne efekty przestrzenne, ale również (możliwe, że rozciągnięte w czasie) dobre skutki ekonomiczne. Obliczanie na etapie skutków ekonomicznych jest w dużej mierze ogólne i w dużym przybliżeniu, ponieważ plan miejscowy to jednak nie konkretny projekt budowlany, a dopiero na tym etapie wiemy wszystko i dokładnie o przyszłej inwestycji. Dlatego ocena skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego, jeżeli ma być w miarę dokładna, powinna się odbywać dopiero na etapie gotowych koncepcji projektowych. Podsumowując prognoza finansowa skutków ekonomicznych uchwalenia planu nie ma być dokładnym kosztorysem realizacji planu, tylko ma dać ogólne spojrzenie na efekty ekonomiczne ustaleń planu.

7.1.1. Grunty przeznaczone do wymiany i do zbycia

Na terenie, dla którego sporządzany jest plan miejscowy występują grunty gminne, które mogłyby zostać sprzedane. Nieruchomość zabudowana stanowiąca działkę gruntu nr 305 o powierzchni 0,1250 ha jest własnością Gminy Ustronie Morskie. W projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest ona oznaczona symbolem 1UTM – teren zabudowy usług turystycznych z możliwością lokalizacji zabudowy mieszkaniowej jedno - lub wielorodzinnej i usługowej. Ustalenia planu dopuszczają również możliwość podziału tego terenu na 2 działki budowlane o pow. minimalnej 500 m². W niniejszym opracowaniu przyjęto, iż Gmina dokona podziału nieruchomości wydzielając do zbycia działkę o powierzchni ok. 650 m².

7.2. Prognoza wydatków z tytułu rekompensat i odszkodowań (wynikających z art. 36 ust. 1, 2 i 3 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o Planowaniu i Zagospodarowaniu Przestrzennym Dz. U. 2015 poz. 199)

Na terenie, dla którego sporządzany jest plan miejscowy nie wystąpią wydatki Gminy z tytułu rekompensat i odszkodowań wynikających z art. 36 ust. 1, 2, 3 ww. ustawy.

7.3. Prognoza wpływów z tytułu opłaty planistycznej

Zgodnie z art. 36 ust. 4 Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, można ustalić jednorazową rentę planistyczną do 30 % wartości w stosunku do wzrostu wartości nieruchomości za uzyskanie nowych walorów gruntów, które w wyniku ustaleń planu miejscowego przeznaczone zostały do pełnienia innej funkcji niż dotychczas w przypadku zbycia gruntów przez właścicieli w ciągu 5-ciu lat od wejścia w życie uchwalonego planu.

W tekście planu wyznaczano tereny, dla których ustalono stawkę procentowa w wysokości 30%.

Zmiany wartości nieruchomości gruntowych na podstawie transakcji po uchwaleniu zmiany planu zagospodarowania przestrzennego zostaną określone w operatach szacunkowych.

Parametry mające wpływ na wysokość opłaty:

Ceny nieruchomości

Dla terenu objętego planem szacunek wzrostu wartości nieruchomości i poziomu cen wynikających z uchwalenia planu miejscowego oparty będzie na danych dotyczących rynku nieruchomości na tym terenie.

Stopa dyskontowa

Stopę dyskonta przyjmuje się na podstawie analizy rynku nieruchomości oraz analizy oprocentowania wkładów średnioterminowych i prognozowanej stopy inflacji w badanym okresie.

Prawdopodobieństwo zbycia nieruchomości w okresie pięciu lat od uchwalenia planu.

7.3.1. Grunty, na których nastąpi wzrost wartości nieruchomości (art.36 ust.4)

Analizując przeznaczenie terenów w obowiązującym planie miejscowym oraz w projekcie zmiany tegoż planu, można uznać, iż nie wystąpi w tym przypadku wzrost wartości nieruchomości.

7.4. Bilans wpływów i wydatków wynikających z art. 36

W związku z uchwaleniem planu, gmina Ustronie Morskie może dokonać podziału nieruchomości stanowiącej działkę nr 305 o powierzchni 0,1250 ha, wydzielając do zbycia działkę o powierzchni ok. 650 m² przeznaczoną na cele zabudowy usług turystycznych z możliwością lokalizacji zabudowy mieszkaniowej jedno - lub wielorodzinnej i usługowej. Zakłada się, że nastąpi to w ciągu roku od uchwalenia planu. Na podstawie analizy lokalnego i regionalnego rynku nieruchomości niezabudowanych przyjęto wartość 250 zł/m², a zatem 650 m x 250 = 162.500 zł.

8. Wpływy z tytułu opłaty adiacenckiej

Właściciele nieruchomości uczestniczą w kosztach budowy urządzeń infrastruktury technicznej przez wnoszenie na rzecz gminy opłat adiacenckich, jeżeli urządzenia te zostały wybudowane z udziałem środków Skarbu Państwa lub jednostki samorządu terytorialnego, z wyłączeniem nieruchomości przeznaczonych w planie miejscowym na cele rolne i leśne. Władze gminy mogą, w drodze decyzji, ustalić opłatę adiacencką każdorazowo po urządzeniu lub modernizacji drogi albo po stworzeniu warunków do podłączenia nieruchomości do poszczególnych urządzeń infrastruktury technicznej. Ustalenie opłaty może nastąpić w terminie do 3 lat od dnia urządzenia lub modernizacji drogi albo po stworzeniu warunków do podłączenia nieruchomości do poszczególnych urządzeń infrastruktury technicznej. Ustalenie i wysokość opłaty zależy od wzrostu wartości nieruchomości spowodowanego budową urządzeń infrastruktury technicznej. Wysokość opłaty wynosi nie więcej niż 50% różnicy między wartością, jaką nieruchomość miała przed wybudowaniem urządzeń, a wartością, jaką nieruchomość ma po ich wybudowaniu. Wartość nieruchomości przed wybudowaniem urządzeń i po ich wybudowaniu określają rzeczoznawcy majątkowi, według stanu i cen na dzień wydania decyzji o ustaleniu opłaty adiacenckiej. Z uwagi na fakt, iż do obszarów elementarnych przeznaczonych w projekcie planu pod zabudowę doprowadzona jest infrastruktura techniczna (poprzez drogę 1KDW), tj. sieć wod-kan, energetyczna, gazowa – w przypadku uchwalenia zmiany planu nie wystąpi opłata adiacencka z tytułu budowy urządzeń infrastruktury technicznej.

Opłata adiacencka z tytułu podziału nieruchomości: art. 98 a ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (j.t. Dz. U. z 2014 r. poz 518 z późn. zm.).

Zgodnie z art. 98 a ustawy jw. jeżeli w wyniku podziału nieruchomości dokonanego na wniosek właściciela lub użytkownika wieczystego, który wniósł opłaty roczne za cały okres użytkowania tego prawa, wzrośnie jej wartość, wójt, burmistrz albo prezydent miasta może ustalić, w drodze decyzji, opłatę adiacencką z tego tytułu. Wysokość stawki

procentowej opłaty adiacenckiej ustala rada gminy, w drodze uchwały, w wysokości nie większej niż 30 % różnicy wartości nieruchomości. Wartość nieruchomości przed podziałem i po podziale określa się według cen na dzień wydania decyzji o ustaleniu opłaty adiacenckiej. Stan nieruchomości przed podziałem przyjmuje się na dzień wydania decyzji zatwierdzającej podział nieruchomości, a stan nieruchomości po podziale przyjmuje się na dzień, w którym decyzja zatwierdzająca podział nieruchomości stała się ostateczna albo orzeczenie o podziale stało się prawomocne, przy czym nie uwzględnia się części składowych nieruchomości.

Biorąc pod uwagę istniejące uwarunkowania (dokonane już podziały, wielkości istniejących działek na poszczególnych terenach, stopień zainwestowania) można stwierdzić, iż na terenie objętym zmianą planu nie wystąpią wpływy z opłaty adiacenckiej.

9. Prognoza wpływów z podatku od nieruchomości

Na wzrost wpływów do budżetu gminy z tytułu podatków od nieruchomości będą miały znaczenie tereny obecnie niezabudowane.

Ze względu na to, że dla dokonania bilansu wpływów do i wydatków z budżetu gminy, związanych z uchwaleniem planu miejscowego, należy brać pod uwagę okres do 5 lat od uchwalenia tego planu, trudno przewidzieć rozwój zainwestowania na terenie w granicach objętych sporządzeniem planu miejscowego, tym bardziej, iż tereny objęte zmianą planu stanowią już grunty budowlane .

Nie jest możliwe określenie realnego wzrostu wpływów do budżetu z podatków od nieruchomości, które będą skutkiem uchwalenia tego planu w najbliższych 5 latach od uchwalenia planu miejscowego.

10. Prognoza wydatków związanych z realizacją infrastruktury technicznej

Z uwagi na fakt, iż do obszarów elementarnych przeznaczonych w projekcie planu pod zabudowę doprowadzona jest infrastruktura techniczna tj. sieć wod-kan, energetyczna, gazowa – w przypadku uchwalenia zmiany planu nie wystąpią wydatki związane z realizacją infrastruktury technicznej.

11. Podsumowanie

11.1. Wydatki gminy Ustronie Morskie, związane z uchwaleniem planu miejscowego

Zgodnie z przeprowadzoną prognozą wydatki nie wystąpią.

11.2. Wpływy do budżetu gminy Ustronie Morskie, związane z uchwaleniem planu miejscowego

- z tytułu sprzedaży nieruchomości: **162.500 zł**,
- wynikające z podatku od nieruchomości, w każdym z w najbliższych 5 lat od uchwalenia planu miejscowego są trudne do przewidzenia i nie zostają zbilansowane w niniejszej prognozie skutków finansowych uchwalenia planu.

11.3. Wnioski wynikające ze sporządzenia prognozy skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Ustronie Centrum”

Z analiz i wyliczeń zawartych w niniejszej prognozie skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego wynika, że:

- nie wystąpią wydatki gminy Ustronie Morskie, związane z uchwaleniem planu miejscowego,
- wpływy do budżetu gminy, oszacowane w niniejszej prognozie wyniosą (bez uwzględnienia wpływów z podatków od czynności cywilno – prawnych, podatków od nieruchomości oraz niemożliwych do oszacowania) **162.500 zł**.