

UCHWAŁA NR .../.../2022  
RADY GMINY USTRONIE MORSKIE  
z dnia ..... 2022 r.

w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Ustronie Południe – etap I” – przedszkole.

Na podstawie art. 20 ust. 1 i art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 503), w związku z uchwałą nr XXII/171/2020 Rady Gminy Ustronie Morskie z dnia 25 czerwca 2020 roku, po stwierdzeniu, że zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Ustronie Południe – etap I” – przedszkole nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Ustronie Morskie, przyjętego uchwałą nr XLV/370/2018 Rady Gminy Ustronie Morskie z dnia 6 września 2018 r. w sprawie zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Ustronie Morskie, Rada Gminy Ustronie Morskie uchwała, co następuje:

§ 1. 1. W uchwale Nr XLV/369/2018 Rady Gminy Ustronie Morskie z dnia 6 września 2018 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Ustronie Południe – etap I” wprowadza się następujące zmiany:

- 1) w § 4 po pkt 5 dodaje się pkt 6, który otrzymuje brzmienie: „UO – teren usług oświaty.”,
- 2) w § 23 ust. 2, pkt 2 otrzymuje brzmienie: „Na działce budowlanej zezwala się na lokalizację budynków i zespołów budynków obsługi sportu i rekreacji oraz usług turystycznych;”,
- 3) w § 23 ust. 6, pkt 1 otrzymuje brzmienie: „obsługa komunikacyjna poprzez przyległą drogę gminną znajdującą się poza granicami planu;”,
- 4) po § 23 dodaje się § 23a, który otrzymuje brzmienie: „Dla terenu funkcjonalnego oznaczonego na rysunku planu symbolem 9aUO obowiązują następujące ustalenia:
  1. Przeznaczenie terenu – teren usług oświaty;
  2. Zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:
    - 1) dopuszcza się lokalizację budynków i zespołu budynków przedszkola i żłobka;
    - 2) dopuszcza się lokalizację placów zabaw i urządzeń rekreacyjno-sportowych;
    - 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 w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 60%;

- c) wskaźnik intensywności zabudowy w obrębie działki budowlanej: 0,1 do 1,2;
  - d) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego: 40% powierzchni działki budowlanej;
  - e) wysokość zabudowy: do 12,0m;
  - f) geometria dachu: dach dwuspadowy lub wielospadowy o jednakowym pochyleniu połaci dachowych, o kącie nachylenia od 25° do 45°; dopuszcza się dachy płaskie; dopuszcza się okna połaciowe i lukarny;
3. Zasady ochrony środowiska:
- 1) teren położony w granicach OchK „Koszaliński Pas Nadmorski” – obowiązują zasady określone w § 8 uchwały;
  - 2) na terenie ustala się nakaz dotrzymania, określonych w przepisach odrębnych, dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku, jak dla terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży;
4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: nie występują obiekty i obszary objęte ochroną konserwatorską;
5. Zasady i warunki scaleń i podziału terenu – minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 1000 m<sup>2</sup>, z zastrzeżeniem treści §12 uchwały;
6. Zasady obsługi komunikacyjnej:
- 1) obsługa komunikacyjna poprzez przyległą drogę publiczną znajdującą się poza granicami opracowania planu,
  - 2) ustala się minimalny wskaźnik miejsc postojowych dla obiektów usług oświaty:
    - a) 1 miejsce na każde 200 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
    - b) 1 miejsce postojowe przeznaczone do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową na każde 20 miejsc postojowych;
  - 3) dopuszcza się dla obsługi terenu zapewnienie minimalnej ilości miejsc postojowych, z terenów przyległych znajdujących się poza granicami opracowania planu;
7. Zasady obsługi w infrastrukturę techniczną – zgodnie z warunkami ogólnymi zawartymi w § 14 uchwały;
8. Ustalenia wynikające z przepisów odrębnych – teren położony w granicach pasa ochronnego brzegu morskiego – obowiązują zasady określone w § 11 uchwały.
9. Ustalenia dotyczące stawek procentowych – ustala się stawkę służącą naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 0%;
2. Pozostałe ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Ustronie Południe – etap I” uchwalonego uchwałą Nr XLV/369/2018 Rady Gminy Ustronie Morskie z dnia 6 września 2018 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Ustronie Południe – etap I” pozostają bez zmian.

§ 2. Integralnymi częściami niniejszej uchwały są:

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

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

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

WÓJT GMINY  
*mgr Bernadeta Borkowska*

JAN KAZIMIERZ ADAMCZYK  
Rada Prawny  
12-02

**Załącznik nr 2**

do uchwały Nr ...../...../2022  
Rady Gminy Ustronie Morskie  
z dnia ..... 2022 r.

**Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Ustronie Południe – etap I” - przedszkole, wyłożonego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu**

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

### **Załącznik nr 3**

do uchwały Nr ...../...../2022  
Rady Gminy Ustronie Morskie  
z dnia ..... 2022 r.

#### **Rozstrzygnięcie Rady Gminy Ustronie Morskie o sposobie realizacji zapisanych w zmianie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Ustronie Południe – etap I” - przedszkole, 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 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 503), art. 7 ust. 1 pkt 2 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 559 ze zm.) i ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 305 ze zm.) Rada Gminy Ustronie Morskie rozstrzyga, co następuje:

§ 1. Sposób realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej:

- 1) zadania w zakresie infrastruktury technicznej prowadzić będą właściwe przedsiębiorstwa, w kompetencji których leży rozwój sieci: wodociągowej i kanalizacji sanitarnej, energetycznej, gazociągowej i ciepłej, zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego oraz na podstawie przepisów odrębnych. Inwestycje w zakresie przesyłania i dystrybucji paliw gazowych, energii elektrycznej realizowane będą w sposób określony w prawie energetycznym;
- 2) zadania w zakresie gospodarki odpadami realizowane będą zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, zgodnie z Regulaminem utrzymania czystości i porządku na terenie Gminy Ustronie Morskie oraz na podstawie przepisów odrębnych;
- 3) za podstawę przyjęcia do realizacji zadań określonych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, które należą do zadań własnych gminy, stanowić będą zapisy uchwał budżetowych Gminy Ustronie Morskie;
- 4) określenie terminów przystąpienia i zakończenia realizacji wyżej wymienionych zadań nastąpi według kryteriów i zasad przyjętych przy konstruowaniu uchwał budżetowych Gminy Ustronie Morskie;
- 5) inwestycje realizowane mogą być etapowo w zależności od wielkości środków przeznaczonych na inwestycje.

§ 2. Finansowanie inwestycji będzie odbywać się poprzez:

- 1) wydatki z budżetu gminy,
- 2) współfinansowanie środkami zewnętrznymi, poprzez budżet gminy, w ramach m.in.:
  - a) dotacji unijnych,
  - b) dotacji samorządu województwa,

- c) dotacji i pożyczek z funduszy celowych,
  - d) kredytów i pożyczek bankowych,
  - e) innych środków zewnętrznych;
- 3) udział inwestorów w finansowaniu w ramach porozumień o charakterze cywilnoprawnym lub w formie partnerstwa publiczno-prywatnego - „PPP”, a także właścicieli nieruchomości.

JAN KAZIMIERZ STAMCZYK  
Rada Prywatna  
KO-8

**Załącznik nr 4**  
do uchwały Nr ...../...../2022  
Rady Gminy Ustronie Morskie  
z dnia ..... 2022 r.

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

Dane przestrzenne zostały udostępnione pod poniższym adresem www:

<http://bip.ustronie-morskie.pl>

## Uzasadnienie

Podstawą prawną sporządzenia uzasadnienia jest z art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022, poz. 503).

*"Wójt, burmistrz albo prezydent miasta sporządza projekt planu miejscowego, zawierający część tekstową i graficzną, zgodnie z zapisami studium oraz z przepisami odrębnymi, odnoszącymi się do obszaru objętego planem, wraz z uzasadnieniem. W uzasadnieniu przedstawia się w szczególności:*

- 1) sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4;*
- 2) zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1, wraz datą uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2;*
- 3) wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy."*

Obszar opracowania jest zmianą obecnie obowiązującego na tym terenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, który przyjęto uchwałą Nr XLV/369/2018 Rady Gminy Ustronie Morskie z dnia 6 września 2018 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Ustronie Południe – etap I”. Obowiązujący akt prawa miejscowego ustala w tym miejscu teren zabudowy sportu i rekreacji. Zmiana planu miejscowego wprowadza możliwość budowy przedszkola i żłobka. Projekt planu sporządzono w postaci zmiany zapisów planu obowiązującego.

Zgodnie z rysunkiem Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Ustronie Morskie, dla przedmiotowego obszaru przewiduje się realizację funkcji zabudowy mieszkaniowej i usługowej, w tym usług turystycznych, sportu i rekreacji średniej intensywności. Zgodnie z zapisami Studium dopuszcza się na realizację zabudowy usługowej, w tym zabudowy usług oświaty, a zatem ustalenia planu są zgodne z zapisami obowiązującego Studium.

Podczas procedury planistycznej zachowano zasady przejrzystości i jawności – udzielano pełnej informacji osobą zainteresowanym o stopniu zaawansowania prac planistycznych i etapu procedury planistycznej. Umożliwiano również dostęp do procedury planistycznej na wniosek osoby zainteresowanej na mocy udostępnienia informacji publicznej. Instytucje i organy właściwe do opiniowania i uzgodnienia projektu były zawiadamiane pisemnie, stosownie do ich właściwości wraz ze wskazaniem terminu w jakim winny były się wypowiedzieć. Projekt planu został uzgodniony i pozytywnie zaopiniowany przez organy i instytucje, zgodnie z art. 17 pkt 6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Projekt został wyłożony do publicznego wglądu, w dniach 9.05.2022r. do 30.05.2022r., w trakcie którego została przeprowadzona dyskusja publiczna, w dniu 27.05.2022 r. Uwagi do projektu planu można było składać do dnia 14.06.2022r.

Zakres sporządzanej zmiany miejscowego planu odpowiada problematyce wyszczególnionej w art. 15 ust. 2 i 3 upizp. Treść merytoryczna uwzględnia wymogi obowiązujących przepisów, zamierzenie inwestycyjne względem terenu objętego



planem, w postaci budowy przedszkola i żłobka oraz również wnioski składane w toku prowadzonej procedury planistycznej.

Ustalenia miejscowego planu uwzględniają wymogi wynikające z art. 1 ust 2 pkt. 1-5 upizp poprzez ustalenie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasad kształtowania krajobrazu (§ 1 ust. 1 pkt 4 projektu zmiany planu). Wpływ ustaleń zmiany planu na poszczególne komponenty środowiska został poddany ocenie w prognozie oddziaływania na środowisko sporządzonej na potrzeby dokumentu. Zapisy projektu zmiany planu zostały także poddane ocenie m.in. pod względem wpływu na zdrowie i bezpieczeństwo ludzi. Poszczególne ustalenia zmiany planu, jak i prognoza oddziaływania na środowisko została pozytywnie zaopiniowana przez Regionalną Dyрекcję Ochrony Środowiska w Szczecinie oraz Zachodniopomorski Państwowy Wojewódzki Inspektorat Sanitarny i Państwowy Powiatowy Inspektorat Sanitarny w Kołobrzegu.

Zmiana planu została opracowana w oparciu o zasadę zrównoważonego rozwoju, uwzględniając walory ekonomiczne, środowiskowe i społeczne. Opracowanie projektu poprzedzone zostało wykonaniem analizy poszczególnych komponentów. Na podstawie jej wyników opracowano projekt najkorzystniejszy z punktu widzenia ekonomicznego, społecznego i środowiskowego. Wnioski i uwagi składane do projektu zmiany planu zostały rozstrzygnięte zgodnie z właściwościami organów odpowiedzialnych za sporządzenie projektu zmiany planu. W celu weryfikacji wpływu ustaleń zmiany planu na potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa (art. 1 ust. 2 pkt 8 upizp), projekt został uzgodniony z właściwymi organami wojskowymi, ochrony granic oraz bezpieczeństwa Państwa, zgodnie z art. 17 pkt. 6 lit. b. Zgodnie z art. 1 ust. 2 pkt 9 upizp w planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym należy uwzględnić potrzeby interesu publicznego. Przedmiotem zmiany planu jest realizacja obiektów usługowych służących lokalnej społeczności. Ustalenia planu będą miały pozytywny wpływ na interes publiczny.

W § 1 ust. 1 pkt 4 projektu zmiany planu odwołano się do zapisów § 14 zmienianego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Ustronie Południe – etap I”, w którym pozostają aktualne ustalenia dotyczące modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej. Ustalenia § 14 regulują także kwestię zabezpieczenia ludności w wodę, energię elektryczną, energię cieplną i gaz oraz dotyczą również kwestii odprowadzenia ścieków sanitarnych, czy wód opadowych i roztopowych. Wypełniają one wymogi zawarte w art. 1 ust. 2 pkt 10 i 13 upizp.

Zgodnie z art. 1 ust. 2 pkt 11 i 12 upizp procedura sporządzenia zmiany planu jest przeprowadzona w sposób jawny i przejrzysty z wykorzystaniem środków komunikacji elektronicznej. Udział społeczeństwa jest zapewniany w zakresie wynikającym z 3 obowiązujących przepisów prawa, w tym przepisów dotyczących dostępności dla osób ze szczególnymi potrzebami.

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

Podjęcie uchwały w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany przedmiotowego planu jest wyrazem efektywnego gospodarowania przestrzenią, zmierzającego do lepszego wykorzystania terenów poprzez wprowadzanie zabudowy usług oświaty i w ten sposób poprawę układu funkcjonalno-przestrzennego miejscowości. Ustalenia zmiany planu, uwzględniają potrzeby transportowe oraz pieszych i rowerzystów.

Przedmiotowa uchwała jest zgodna z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 upizp, przyjętej Uchwałą nr XVII/137/2020 Rady Gminy Ustronie Morskie z dnia 31 stycznia 2020 r. w sprawie przyjęcia „Analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym Gminy Ustronie Morskie, oceny postępów w opracowaniu planów miejscowych, wieloletnich programów sporządzania planów miejscowych w nawiązaniu do ustaleń studium”.

Uchwalenie przedmiotowego planu uznaje się za korzystne dla gminy. Oceniając wpływ niniejszego planu na finanse publiczne, w tym budżet gminy należy podkreślić, że koszty związane z realizacją jego ustaleń będą relatywnie niskie w stosunku do korzyści, jakie będą wynikały z realizacji jego ustaleń. W związku z powyższym podjęcie uchwały jest uzasadnione.

WÓJT GMINY  
  
mgr Bernadeta Borkowska