

**Projekt**

z dnia 7 sierpnia 2019 r.

**UCHWAŁA NR .....  
RADY GMINY USTRONIE MORSKIE**

z dnia ..... 2019 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Ustronie Morskie dla części obrębu ewidencyjnego Bagicz**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz.U. z 2019 r. poz. 506 z późn. zm.), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2018 r. poz. 1945 z późn. zm.) oraz w związku z uchwałą Nr XI/92/2015 Rady Gminy Ustronie Morskie z dnia 30 września 2015 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obrębu ewidencyjnego Bagicz

**uchwała się co następuje:**

**§ 1. 1.** Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Ustronie Morskie dla części obrębu ewidencyjnego Bagicz - zwany dalej planem, stwierdzając, iż nie narusza on ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Ustronie Morskie, uchwalonego uchwałą Nr XLV/370/2018 Rady Gminy Ustronie Morskie z dnia 6 września 2018 r. - wg załączonego na rysunku planu wyrysu.

2. Plan, o którym mowa w ust. 1, składa się z niniejszej części tekstowej wraz z uzasadnieniem, a jego integralną częścią są następujące załączniki:

- 1) rysunek planu w skali 1:1000 - stanowiący załącznik nr 1 (arkusze 1A - 1B) do niniejszej uchwały,
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji i finansowania zadań własnych gminy z zakresu infrastruktury technicznej - stanowiące załącznik nr 2 do niniejszej uchwały,
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia zgłoszonych uwag do planu - stanowiące załącznik nr 3 do niniejszej uchwały.

3. Załączniki nr 2 i 3 nie stanowią ustaleń planu.

4. Dla każdego terenu funkcjonalnego wyznaczonego planem obowiązują ustalenia ogólne wskazane w §2 oraz ustalenia szczegółowe wskazane w §3.

**USTALENIA OGÓLNE**

**§ 2. 1.** Przedmiotem ustaleń planu są:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - oznaczone symbolem **MN**,
- 2) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług nieuciążliwych - oznaczone symbolem **MN,U**,
- 3) tereny usług turystycznych - oznaczone symbolem **UT**,
- 4) tereny infrastruktury technicznej zaopatrzenia w wodę - oznaczone symbolem **W**,
- 5) tereny zieleni innej - oznaczone symbolem **ZI**,
- 6) tereny łąk - oznaczone symbolem **RL**,
- 7) tereny lasów - oznaczone symbolem **ZL**,
- 8) tereny wód - oznaczone symbolem **WS**,
- 9) teren publicznej drogi głównej ruchu przyspieszonego - oznaczony symbolem **KGP**,

- 10) teren publicznej drogi lokalnej - oznaczony symbolem **KDL**,
- 11) teren publicznej drogi dojazdowej - oznaczony symbolem **KDD**,
- 12) tereny dróg wewnętrznych - oznaczone symbolem **KDW**.

2. Ilekroć w ustaleniach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) terenie funkcjonalnym - należy przez to rozumieć teren wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, oznaczony symbolem, a ponadto numerem porządkowym ułatwiającym jego identyfikację,
- 2) nieprzekraczalnej linii zabudowy - należy przez to rozumieć linię ograniczającą obszar, na którym przewiduje się realizację obiektów budowlanych,
- 3) korytarzu technicznym linii elektroenergetycznej - należy przez to rozumieć pas terenu o szerokości 15,0 m, tj. po 7,5 m od osi linii 15 kV, w obrębie, którego obowiązują ograniczenia w jego zagospodarowaniu i użytkowaniu,
- 4) usługach nieuciążliwych - należy przez to rozumieć taki rodzaj działalności usługowej, która nie powoduje przekroczenia obowiązujących norm oraz standardów jakości środowiska (np. hałas, wibracje, zanieczyszczenie powietrza, oddziaływanie komunikacji) w terenach otaczających takie usługi,
- 5) wewnętrznej komunikacji drogowej - należy przez to rozumieć wewnętrzne dojazdy w obrębie wyznaczonych terenów funkcjonalnych MN; MN,U oraz UT, zapewniające swobodną obsługę tych terenów lub umożliwiające potencjalny dojazd do ewentualnych nowych działek budowlanych wydzielonych z powierzchni tych terenów,
- 6) tablicy informacyjnej - należy przez to rozumieć elementy systemu informacji komunikacyjnej, samorządowej, turystycznej, przyrodniczej oraz edukacji ekologicznej i historycznej.

3. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granice obszaru objętego planem,
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy,
- 4) przeznaczenie poszczególnych terenów oznaczone odpowiednim symbolem,
- 5) korytarze techniczne istniejących linii elektroenergetycznych 15 kV,
- 6) zieleń izolacyjna,
- 7) wymiary.

4. W zakresie ustaleń funkcjonalno-przestrzennych dotyczących zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, ochrony środowiska, przyrody, krajobrazu kulturowego, dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz zasad kształtowania przestrzeni publicznych ustala się:

- 1) przeznaczenie poszczególnych terenów, linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania - wg oznaczenia graficznego na rysunku planu,
- 2) nieprzekraczalne linie zabudowy - w odległościach minimum:
  - a) 25,0 m - od krawędzi jezdni publicznej drogi głównej ruchu przyspieszonego KGP - w terenie 3MN,U; 11W; 13ZI i 14ZI,
  - b) 10,0 m - od terenu publicznej drogi lokalnej KDL - w terenach: 1MN i 4MN,U,
  - c) 10,0 m - od terenu drogi wewnętrznej 27KDW - w terenach: 1MN; 4MN,U; 6UT; 7UT i 8UT,
  - d) 6,0 m - od terenu publicznej drogi dojazdowej KDD - w terenach: 1MN i 2MN,
  - e) 6,0 m - od terenów dróg wewnętrznych 28KDW; 29KDW i 31KDW - w terenach: 7UT; 8UT; 9UT i 10UT,
  - f) wg oznaczenia graficznego na rysunku planu - w pozostałych przypadkach,
  - g) zgodnie z przepisami odrębnymi - w przypadkach nieoznaczonych graficznie na rysunku planu,
- 3) ochronę występujących przestrzennych form ochrony przyrody: Specjalnego Obszaru Ochrony Natura 2000 "Trzebiatowsko-Koło-brzeski Pas Nadmorski" oraz Obszaru Chronionego Krajobrazu "Koszaliński Pas Nadmorski" - zgodnie z przepisami odrębnymi,

- 4) zachowanie urządzeń drenarskich i melioracyjnych (kanału melioracyjnego DN 300, rowów, rurowodów, rurowodów drenarskich), z dopuszczeniem ich przebudowy, rozbudowy i remontu, w tym skanalizowania rowów,
  - 5) zakaz:
    - a) wznoszenia budynków, jak także tworzenia hałd, nasypów i sadzenia roślinności wysokiej w obrębie wyznaczonych w planie korytarzy technicznych linii elektroenergetycznych 15 kV,
    - b) realizacji przydomowych oczyszczalni ścieków,
    - c) odprowadzania ścieków komunalnych i przemysłowych do wód otwartych, urządzeń melioracyjnych, drenarskich lub bezpośrednio do gruntu,
    - d) realizacji inwestycji mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, określonych w przepisach odrębnych, z wyłączeniem realizacji inwestycji celu publicznego,
    - e) lokalizacji składowisk odpadów, spalarni odpadów oraz innych instalacji do odzysku lub unieszkodliwiania odpadów, jak także instalacji spalania biomasy,
    - f) lokalizacji zabudowy na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, jak także wykonywania robót oraz czynności utrudniających ochronę przed powodzią lub zwiększających zagrożenie powodziowe,
  - 6) przynależność terenów oznaczonych symbolem MN; MN,U oraz UT do grupy terenów przeznaczonych odpowiednio pod zabudowę mieszkaniową, mieszkaniowo-usługową oraz na cele rekreacyjno-wypoczynkowe w myśl wymogów zawartych w przepisach odrębnych dotyczących ochrony przed hałasem,
  - 7) zasady i warunki podziału nieruchomości:
    - a) każda działka budowlana musi posiadać:
      - dostęp do drogi publicznej,
      - możliwość realizowania miejsc parkingowych w ilości określonej w ustaleniach szczegółowych,
      - możliwość wydzielania miejsc właściwego gromadzenia odpadów,
      - możliwość przyłączenia do sieci infrastruktury technicznej,
    - b) ograniczenia wielkości wydzielanych działek oraz zakazy podziałów nie dotyczą wydzielen pod urządzenia infrastruktury technicznej,
    - c) w przypadku podziału na działki budowlane należy przyjąć:
      - wielkości wskazane w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów funkcjonalnych,
      - ograniczenia wielkości działek nie dotyczą podziałów dokonywanych w celu wydzielenia dojazdu do działek budowlanych, jak także w celu wydzielenia działki na powiększenie nieruchomości sąsiedniej.
5. W zakresie ustaleń dotyczących sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów ustala się:
- 1) zakazy dotyczące obszaru szczególnego zagrożenia powodzią w zakresie zasad ochrony wód wskazane w przepisach odrębnych,
  - 2) ochronę przestrzennych form ochrony przyrody: Specjalnego Obszaru Ochrony Natura 2000 "Trzebiatowski-Kołobrzski Pas Nadmorski" oraz Obszaru Chronionego Krajobrazu "Koszaliński Pas Nadmorski", ze szczególnym uwzględnieniem zakazu likwidowania i niszczenia zadrzewień śródpolnych, przydrożnych oraz nadwodnych w północno-wschodniej części terenu 8UT,
  - 3) ochronę konserwatorską stanowisk archeologicznych zawartych w obrębie stref "W III" ograniczonej ochrony konserwatorskiej występujących w terenach: 1MN; 3MN,U; 4MN,U; 5MN,U; 6UT; 7UT; 8UT; 12W; 14ZI; 15RL; 24KGP; 26KDD; 27KDW; 28KDW i 29KDW, polegającą na prowadzeniu interwencyjnych badań archeologicznych w przypadku podejmowania prac ziemnych - wg oznaczenia graficznego na rysunku planu, z obowiązkiem:
    - a) współdziałania w zakresie zamierzeń inwestycyjnych i innych związanych z pracami ziemnymi z odpowiednim organem ds. ochrony zabytków;

- b) przeprowadzania archeologicznych badań ratunkowych na terenie objętym realizacją prac ziemnych, na zasadach określonych przepisami szczególnymi dotyczącymi ochrony zabytków,
- 4) w obszarze objętym planem występuje koncesja na poszukiwanie i rozpoznawanie złóż ropy naftowej i gazu ziemnego oraz na wydobywanie ropy naftowej i gazu ziemnego ze złóż w obszarze "Bardy" nr 15/2008/L z dnia 12.05.2017 r. - ważna do dnia 12.05.2047 r.
6. W zakresie ustaleń dotyczących szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości ustala się:
- 1) nie wyznacza się na obszarze objętym planem granic obszarów wymagających scalania i podziału nieruchomości,
  - 2) dla podziału nieruchomości przeprowadzonych na podstawie odrębnych przepisów ustala się następujące zasady i warunki:
    - a) minimalną powierzchnię działek:
      - 1500,0 m<sup>2</sup> - dla terenów MN oraz MN,U,
      - 5000,0 m<sup>2</sup> - dla terenów UT,
    - b) minimalną szerokość frontu działki - 18,0 m,
    - c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: od 45<sup>o</sup> do 90<sup>o</sup>,
  - 3) dopuszczenie wydzielania działek pod obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, w tym stacje transformatorowe, jak także w celu regulacji granic nieruchomości i polepszenia warunków zagospodarowania,
  - 4) w przypadku gdy powierzchnia istniejącej nieruchomości jest mniejsza od minimalnej powierzchni działki ustalonej dla terenu, w którym zlokalizowana jest taka nieruchomość, nie stanowi to naruszeń ustaleń planu.
7. W zakresie ustaleń dotyczących szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy ustala się ograniczenia wynikające z:
- 1) uwarunkowań środowiska przyrodniczego:
    - a) w zakresie obszaru szczególnego zagrożenia powodzią - o którym mowa w ustaleniach ogólnych niniejszego planu - w odniesieniu do objętych nim terenów funkcjonalnych,
    - b) w zakresie ochrony przestrzennych form ochrony przyrody - o których mowa w ustaleniach ogólnych niniejszego planu - w odniesieniu do całego obszaru objętego planem,
  - 2) uwarunkowań środowiska kulturowego w zakresie ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych zawartych w obrębie stref "W III" ograniczonej ochrony konserwatorskiej - o których mowa w ustaleniach ogólnych niniejszego planu - w odniesieniu do objętych nimi terenów funkcjonalnych,
  - 3) wyznaczenia w planie korytarzy technicznych linii elektroenergetycznych 15 kV - o których mowa w ustaleniach ogólnych niniejszego planu - w odniesieniu do objętych nimi terenów funkcjonalnych,
  - 4) uwarunkowań lotniskowych w zakresie obowiązywania nieprzekraczalnych ograniczeń wysokości obiektów budowlanych, w tym inwestycji celu publicznego i łączności publicznej zawartych w dokumentacji rejestracyjnej lotniska Bagicz koło Kołobrzegu - zgodnie z przepisami odrębnymi w odniesieniu do całego obszaru objętego planem,
  - 5) na obszarze objętym planem zabrania się budowy lub rozbudowy obiektów budowlanych sprzyjających występowaniu zwierząt stwarzających zagrożenie dla ruchu statków powietrznych oraz hodowania lub wypuszczania ptaków stwarzających zagrożenie dla ruchu statków powietrznych.
8. W zakresie ustaleń dotyczących komunikacji ustala się:
- 1) obsługę komunikacyjną obszaru objętego planem poprzez:
    - a) drogi publiczne oznaczone symbolami: KGP; KDL i KDD,
    - b) drogi wewnętrzne KDW,
    - c) wewnętrzną komunikację drogową,
  - 2) szerokość w liniach rozgraniczających:

a) dróg publicznych:

- 24KGP - zgodnie z oznaczeniem graficznym na rysunku planu wynikającym z ewidencji gruntów,
- 25KDL - zgodnie z oznaczeniem graficznym na rysunku planu wynikającym z ewidencji gruntów, z uwzględnieniem poszerzenia w części południowej pomiędzy terenem 24KGP a rejonem skrzyżowania z terenem 26KDD,
- 26KDD - zgodnie z oznaczeniem graficznym na rysunku planu wynikającym z ewidencji gruntów, z uwzględnieniem poszerzenia w rejonie skrzyżowania z terenem 25KDL,

b) dróg wewnętrznych:

- 27KDW - 15,0 m,
- 28KDW - 10,0 m,
- 29KDW - 15,0 m oraz zgodnie z oznaczeniem graficznym na rysunku planu,
- 30KDW - zgodnie z oznaczeniem graficznym na rysunku planu wynikającym z ewidencji gruntów,
- 31KDW - zgodnie z oznaczeniem graficznym na rysunku planu wynikającym z ewidencji gruntów oraz granicami wyznaczonego na rysunku planu placu do nawracania,

3) szerokość wydzielonej wewnętrznej komunikacji drogowej:

a) w obrębie terenów MN i MN,U:

- dla obsługi do 4 działek budowlanych łącznie - min. 5,0 m,
- dla obsługi od 5 do 10 działek budowlanych łącznie - min. 6,0 m,
- dla obsługi więcej niż 10 działek budowlanych - min. 10,0 m,
- w przypadku gdy długość wewnętrznej komunikacji drogowej przekracza 100,0 m - dojazd nakazuje się zakończyć placem do nawracania o min. wymiarach 12,5x12,5 m lub też zapewnić wyjazd na drogę publiczną bez konieczności zawracania,

b) w obrębie terenów UT - min. 8,0 m,

4) zapewnienie lokalizacji:

- a) w terenach MN - co najmniej dwóch miejsc parkingowych w obrębie każdej działki budowlanej, w tym jednego miejsca przeznaczonego na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową - w odniesieniu do jednego lokalu mieszkalnego; w terenach MN,U co najmniej czterech miejsc parkingowych, w tym jednego miejsca przeznaczonego na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową - w odniesieniu do jednego lokalu mieszkalnego,
- b) w terenach UT w obrębie każdej działki budowlanej - niezbędnej ilości miejsc parkingowych, lecz nie mniej aniżeli jedno miejsce parkingowe na każde rozpoczęte 150,0 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług,
- c) w terenach UT - jedno miejsce przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową lub jedno miejsce przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową na każde 50 miejsc parkingowych,

5) utrzymanie oznakowanego, turystycznego szlaku pieszo-rowerowego.

9. W zakresie ustaleń dotyczących infrastruktury technicznej ustala się:

- 1) zaopatrzenie w wodę - z istniejącej sieci wodociągowej, z dopuszczeniem ujęcia własnego, z uwzględnieniem właściwego zaopatrzenia wodnego do celów przeciwpożarowych zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 2) odprowadzenie ścieków komunalnych i przemysłowych - do systemu kanalizacji sanitarnej, z dopuszczeniem szczelnych zbiorników bezodpływowych oraz z obowiązkiem ich likwidacji po zrealizowaniu systemu kanalizacji sanitarnej,
- 3) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych - do gruntu, a docelowo do systemu kanalizacji deszczowej,
- 4) zaopatrzenie w gaz - z systemu zasilania w gaz ziemny, z dopuszczeniem stosowania gazu w zbiornikach lub butlach,

5) zaopatrzenie w energię elektryczną:

- a) z systemu sieci niskiego napięcia zasilanego z istniejących stacji transformatorowych 15/0,4 kV zawartych w obszarze planu - wg oznaczenia graficznego na rysunku planu oraz z dodatkowych stacji transformatorowych 15/0,4 kV, w tym typu kontenerowego,
- b) utrzymanie istniejących linii elektroenergetycznych 15 kV, z dopuszczeniem ich przebudowy, rozbudowy i remontu lub skablowania, z jednoczesną likwidacją w przypadkach skablowania odpowiadających im korytarzy technicznych,

6) zaopatrzenie w energię ciepłą - z wykluczeniem stosowania paliw stałych w odniesieniu do terenów UT,

7) obsługę w zakresie infrastruktury telekomunikacyjnej, w tym sieci szerokopasmowej w ramach łączności publicznej - poprzez istniejące i nowo projektowane kanały technologiczne oraz poprzez inne wolnostojące urządzenia i obiekty nadawczo-odbiorcze telekomunikacji,

8) gospodarkę odpadami - zgodnie z przepisami odrębnymi,

9) dopuszczenie przebudowy, rozbudowy i remontu istniejących oraz budowy nowych obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej.

10. W zakresie ustaleń dotyczących sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów nie ustala się tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów, z dopuszczeniem utrzymania dotychczasowego sposobu użytkowania terenów do czasu realizacji docelowego ich przeznaczenia.

11. W obszarze objętym planem nie wyznacza się wydzielonych urządzeń, budowli ani zabezpieczeń w zakresie bezpieczeństwa i obronności.

### USTALENIA SZCZEGÓŁOWE

**§ 3. 1.** W zakresie terenów funkcjonalnych **1MN i 2MN** - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, ustala się:

- 1) linie rozgraniczające terenów oraz nieprzekraczalne linie zabudowy - wg oznaczenia graficznego na rysunku planu oraz wg ustaleń ogólnych niniejszego planu,
- 2) minimalną powierzchnię pojedynczej działki budowlanej - 1500,0 m<sup>2</sup>,
- 3) stosowanie w odniesieniu do nowej zabudowy dachów płaskich lub dachów stromych o układzie dwuspadowym lub wielospadowym, w tym kopertowym i nachyleniach głównych połaci od 30<sup>0</sup> do 45<sup>0</sup> krytego dachówką ceramiczną, cementową lub blachodachówką oraz zastosowania w pokryciach dachowych barw w odcieniach ciemnych, kolorów brązu i czerwieni oraz grafitu,
- 4) ograniczenie powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej do 30%,
- 5) zapewnienie powierzchni biologicznie czynnej w wielkości nie mniejszej niż 40% powierzchni działki budowlanej,
- 6) zapewnienie miejsc parkingowych w obrębie działki budowlanej w ilości określonej w ustaleniach ogólnych niniejszego planu,
- 7) sytuowanie wolnostojących budynków gospodarczych w głębi poszczególnych działek budowlanych,
- 8) ochronę konserwatorską stanowisk archeologicznych zawartych w obrębie strefy "W III" w odniesieniu do terenu 1MN - zgodnie z ustaleniami ogólnymi niniejszego planu oraz wg oznaczenia graficznego na rysunku planu,
- 9) stosowanie ograniczeń w użytkowaniu terenów funkcjonalnych, przez które przebiegają linie elektroenergetyczne - wg oznaczenia graficznego na rysunku planu,
- 10) ochronę przestrzennych form ochrony przyrody - o których mowa w ustaleniach ogólnych niniejszego planu,
- 11) wysokość zabudowy:
  - a) do 9,0 m - liczona wg zasad określonych w przepisach odrębnych dotyczących warunków technicznych dla budynków w odniesieniu do budynku mieszkalnego,

- b) do 6,0 m - liczona wg zasad określonych w przepisach odrębnych dotyczących warunków technicznych dla budynków w odniesieniu do budynków gospodarczych i garaży,
- 12) intensywność zabudowy w obrębie pojedynczej działki budowlanej:
- a) minimalna - 0,08,
  - b) maksymalna - 0,6,
- 13) dopuszczenie:
- a) rozbiórki, przebudowy i rozbudowy istniejącej zabudowy, z możliwością jej nadbudowy oraz budowy nowej zabudowy,
  - b) doświetlenia poddaszy lukarnami, oknami połączowymi oraz wprowadzania naczółków, jak także zadaszeń z możliwością zastosowania w nich innych aniżeli określone w pkt. 3 nachyleń połąci,
  - c) sytuowania obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej,
  - d) lokalizacji budynków gospodarczych i garaży w formie dobudowanej do budynku mieszkalnego lub też wolnostojącej oraz stosowania dachów płaskich lub stromych, w tym jednospadowych lub kopertowych, o nachyleniach połąci od 20<sup>0</sup> do 45<sup>0</sup> i kolorystyce pokryć dachowych określonych w pkt. 3,
  - e) sytuowania wolnostojących budynków gospodarczych oraz garaży na granicy pomiędzy działkami budowlanymi lub w odległości 1,5 m od tej granicy,
  - f) podziału nieruchomości,
  - g) stosowania urządzeń wytwarzających energię lub ciepło z odnawialnych źródeł energii, również wolnostojących, o mocy mikroinstalacji - zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - h) lokalizacji oczek wodnych, stawów rekreacyjnych, jak także wiat i altan, z zastrzeżeniem o którym mowa w §2 ust. 7 pkt 5,
  - i) tablic informacyjnych,
- 14) zakazy, o których mowa w ustaleniach ogólnych niniejszego planu, dotyczące realizacji przydomowych oczyszczalni ścieków; odprowadzania ścieków komunalnych i przemysłowych do wód otwartych, urządzeń melioracyjnych, drenarskich lub bezpośrednio do gruntu; realizacji inwestycji mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, z wyłączeniem inwestycji celu publicznego oraz dotyczące lokalizacji składowisk odpadów, spalarni odpadów i innych instalacji do odzysku lub unieszkodliwiania odpadów, jak także instalacji spalania biomasy,
- 15) dojazdy - z przyległych dróg, a ponadto poprzez wewnętrzną komunikację drogową w odniesieniu do terenu 1MN,
- 16) obsługę w zakresie infrastruktury technicznej - wg ustaleń ogólnych planu.
2. W zakresie terenów funkcjonalnych **od 3MN,U do 5MN,U** - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług nieuciążliwych, ustala się:
- 1) linie rozgraniczające terenów oraz nieprzekraczalne linie zabudowy - wg oznaczenia graficznego na rysunku planu oraz wg ustaleń ogólnych niniejszego planu,
  - 2) minimalną powierzchnię pojedynczej działki budowlanej - 1500,0 m<sup>2</sup>,
  - 3) stosowanie w odniesieniu do nowej zabudowy mieszkaniowej i usługowej dachów płaskich lub dachów stromych o układzie dwuspadowym lub wielospadowym, w tym kopertowym i nachyleniach głównych połąci od 30<sup>0</sup> do 45<sup>0</sup> krytego dachówką ceramiczną, cementową lub blachodachówką oraz zastosowania w pokryciach dachowych barw w odcieniach ciemnych, kolorów brązu i czerwieni oraz grafitu,
  - 4) ograniczenie powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej do 35%,
  - 5) zapewnienie powierzchni biologicznie czynnej w wielkości nie mniejszej niż 25% powierzchni działki budowlanej,
  - 6) zapewnienie miejsc parkingowych w obrębie działki budowlanej w ilości określonej w ustaleniach ogólnych niniejszego planu,
  - 7) sytuowanie wolnostojących budynków gospodarczych w głębi poszczególnych działek budowlanych,

- 8) ochronę konserwatorską stanowisk archeologicznych zawartych w obrębie stref "W III" w odniesieniu do wszystkich terenów - zgodnie z ustaleniami ogólnymi niniejszego planu oraz wg oznaczenia graficznego na rysunku planu,
- 9) stosowanie ograniczeń w użytkowaniu terenów funkcjonalnych, przez które przebiegają linie elektroenergetyczne - wg oznaczenia graficznego na rysunku planu, a ponadto w odniesieniu do terenu 3MN,U - zapewnienia wymaganych odległości od istniejącego tłoczego kolektora sanitarnego i magistrali wodociągowej zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 10) ochronę przestrzennych form ochrony przyrody - o których mowa w ustaleniach ogólnych niniejszego planu,
- 11) wysokość zabudowy:
  - a) do 9,0 m - liczona wg zasad określonych w przepisach odrębnych dotyczących warunków technicznych dla budynków w odniesieniu do budynków mieszkalnych i usługowych,
  - b) do 6,0 m - liczona wg zasad określonych w przepisach odrębnych dotyczących warunków technicznych dla budynków w odniesieniu do budynków gospodarczych i garaży,
- 12) intensywność zabudowy w obrębie pojedynczej działki budowlanej:
  - a) minimalna - 0,06,
  - b) maksymalna - 0,7,
- 13) dopuszczenie:
  - a) rozbiórki, przebudowy i rozbudowy istniejącej zabudowy, z możliwością jej nadbudowy oraz budowy nowej zabudowy,
  - b) doświetlenia poddaszy lukarnami, oknami połączowymi oraz wprowadzania naczółków, jak także zadaszeń z możliwością zastosowania w nich innych aniżeli określone w pkt. 3 nachyleń połączy,
  - c) sytuowania obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej,
  - d) lokalizacji budynków gospodarczych i garaży w formie dobudowanej do budynku mieszkalnego lub też wolnostojącej oraz stosowania dachów płaskich lub stromych, w tym jednospadowych lub kopertowych, o nachyleniach połączy od 20° do 45° i kolorystyce pokryć dachowych określonych w pkt. 3,
  - e) sytuowania wolnostojących budynków gospodarczych oraz garaży na granicy pomiędzy działkami budowlanymi lub w odległości 1,5 m od tej granicy,
  - f) podziału nieruchomości,
  - g) stosowania urządzeń wytwarzających energię lub ciepło z odnawialnych źródeł energii, również wolnostojących, o mocy mikroinstalacji - zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - h) lokalizacji oczek wodnych, stawów rekreacyjnych, jak także wiat i altan, z zastrzeżeniem o którym mowa w §2 ust. 7 pkt 5,
  - i) tablic informacyjnych,
- 14) zakazy:
  - a) dotyczące obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, o których mowa w ustaleniach ogólnych - w odniesieniu do terenu 5MN,U,
  - b) zakazy, o których mowa w ustaleniach ogólnych niniejszego planu, dotyczące realizacji przydomowych oczyszczalni ścieków; odprowadzania ścieków komunalnych i przemysłowych do wód otwartych, urządzeń melioracyjnych, drenarskich lub bezpośrednio do gruntu; realizacji inwestycji mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, z wyłączeniem inwestycji celu publicznego oraz dotyczące lokalizacji składowisk odpadów, spalarni odpadów i innych instalacji do odzysku lub unieszkodliwiania odpadów, jak także instalacji spalania biomasy,
- 15) dojazdy:
  - a) z drogi 24KGP w oparciu o istniejące cztery zjazdy indywidualne, z dopuszczeniem ich przebudowy do parametrów zjazdów publicznych - w odniesieniu do terenu 3MN,U i 5MN,U, a ponadto z drogi 26KDD, poprzez wewnętrzną komunikację drogową - w odniesieniu do terenu 3MN,U,



- b) z przyległych dróg - w odniesieniu do terenu 4MN,U,
- 16) obsługę w zakresie infrastruktury technicznej - wg ustaleń ogólnych planu.
3. W zakresie terenów funkcjonalnych **od 6UT do 10UT** - tereny usług turystycznych, ustala się:
- 1) linie rozgraniczające terenów oraz nieprzekraczalne linie zabudowy - wg oznaczenia graficznego na rysunku planu oraz wg ustaleń ogólnych niniejszego planu,
  - 2) przeznaczenie terenów - usługi turystyczne, w tym rekreacyjne, wypoczynkowe, sportowe i hotelarskie,
  - 3) minimalną powierzchnię pojedynczej działki budowlanej - 5000,0 m<sup>2</sup>,
  - 4) stosowanie dachów płaskich lub dachów stromych o układzie dwuspadowym lub wielospadowym, w tym kopertowym i nachyleniach głównych połaci od 30<sup>o</sup> do 45<sup>o</sup> krytego dachówką ceramiczną, cementową lub blachodachówką oraz zastosowania w pokryciach dachowych barw w odcieniach ciemnych, kolorów brązu i czerwieni lub grafitu,
  - 5) ograniczenie powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej do 40%,
  - 6) zapewnienie powierzchni biologicznie czynnej w wielkości nie mniejszej niż 30% powierzchni działki budowlanej,
  - 7) zapewnienie miejsc parkingowych w obrębie działki budowlanej w ilości określonej w ustaleniach ogólnych niniejszego planu,
  - 8) stosowanie zieleni izolacyjnej w terenie 7UT wzdłuż granicy z terenem 12W w postaci szpaleru zieleni zwartej o szerokości min. 2,0 m i wysokości min. 2,0 m, z zastosowaniem gatunków zieleni zimozielonej - wg oznaczenia graficznego na rysunku planu,
  - 9) ochronę konserwatorską stanowisk archeologicznych zawartych w obrębie stref "W III" w odniesieniu do terenu 6UT; 7UT i 8UT - zgodnie z ustaleniami ogólnymi niniejszego planu oraz wg oznaczenia graficznego na rysunku planu,
  - 10) stosowanie ograniczeń w użytkowaniu terenów funkcjonalnych, przez które przebiegają linie elektroenergetyczne - wg oznaczenia graficznego na rysunku planu,
  - 11) utrzymanie istniejącego kanału melioracyjnego DN 300 - w odniesieniu do terenów 6UT i 8UT,
  - 12) ochronę przestrzennych form ochrony przyrody - o których mowa w ustaleniach ogólnych niniejszego planu, ze szczególnym uwzględnieniem zakazu, o którym mowa w §2 ust. 5 pkt 2 oraz zakazu likwidowania naturalnych zbiorników wodnych, starorzeczy i obszarów wodno-błotnych w odniesieniu do terenu 8UT, jak także zachowanie urządzeń drenarskich i melioracyjnych (rowów, rurociągów-odpływów, rurociągów drenarskich), z dopuszczeniem ich przebudowy, rozbudowy i remontu, w tym skanalizowania rowów,
  - 13) wysokość zabudowy - do 12,0 m - liczona wg zasad określonych w przepisach odrębnych dotyczących warunków technicznych dla budynków,
  - 14) intensywność zabudowy w obrębie pojedynczej działki budowlanej:
    - a) minimalna - 0,02,
    - b) maksymalna - 1,2,
  - 15) dopuszczenie:
    - a) podziału nieruchomości,
    - b) lokalizacji obiektów budowlanych, w tym tymczasowych, związanych z obsługą poszczególnych terenów w dostosowaniu do ich specyfiki funkcjonalnej (np. boiska sportowe, obiekty związane z rekreacją konną oraz hipoterapią), jak także lokalizacji kempingów i pól namiotowych,
    - c) doświetlenia poddaszy lukarnami, oknami połaciowymi oraz wprowadzania naczółków, jak także zadaszeń z możliwością zastosowania w nich innych aniżeli określone w pkt. 4 nachyleń połaci,
    - d) stosowania urządzeń wytwarzających energię lub ciepło z odnawialnych źródeł energii, również wolnostojących, o mocy mikroinstalacji - zgodnie z przepisami odrębnymi,
    - e) sytuowania obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej,

- f) lokalizacji oczek wodnych, stawów rekreacyjnych, jak także wiat i altan, z zastrzeżeniem o którym mowa w §2 ust. 7 pkt 5,
  - g) tablic informacyjnych,
- 16) zakazy, o których mowa w ustaleniach ogólnych niniejszego planu, dotyczące realizacji przydomowych oczyszczalni ścieków; odprowadzania ścieków komunalnych i przemysłowych do wód otwartych, urządzeń melioracyjnych, drenarskich lub bezpośrednio do gruntu; realizacji inwestycji mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, z wyłączeniem inwestycji celu publicznego oraz dotyczące lokalizacji składowisk odpadów, spalarni odpadów i innych instalacji do odzysku lub unieszkodliwiania odpadów, jak także instalacji spalania biomasy,
- 17) dojazdy - z przyległych dróg, a ponadto poprzez wewnętrzną komunikację drogową,
- 18) obsługę w zakresie infrastruktury technicznej - wg ustaleń ogólnych planu.

4. W zakresie terenów funkcjonalnych **11W i 12W** - tereny infrastruktury technicznej zaopatrzenia w wodę, ustala się:

- 1) linie rozgraniczające terenów oraz nieprzekraczalne linie zabudowy - wg oznaczenia graficznego na rysunku planu oraz wg ustaleń ogólnych niniejszego planu,
- 2) przeznaczenie terenów:
  - a) stacja wodociągowa - w obrębie terenu 11W,
  - b) ujęcie wody z dojazdem - w obrębie terenu 12W,
- 3) utrzymanie dotychczasowego zainwestowania z prawem do przebudowy i rozbudowy,
- 4) ograniczenie uciążliwości do granic terenów,
- 5) ochronę konserwatorską stanowisk archeologicznych zawartych w obrębie strefy "W III" w odniesieniu do terenu 12W - zgodnie z ustaleniami ogólnymi niniejszego planu oraz wg oznaczenia graficznego na rysunku planu,
- 6) ochronę przestrzennych form ochrony przyrody - o których mowa w ustaleniach ogólnych niniejszego planu,
- 7) dopuszczenie:
  - a) nowych urządzeń infrastruktury technicznej oraz obiektów budowlanych o wysokości do 6,0 m i dowolnej geometrii dachu,
  - b) tablic informacyjnych,
  - c) podziału nieruchomości,
- 8) zakaz dotyczący wznoszenia budynków, jak także tworzenia hałd, nasypów i sadzenia roślinności wysokiej w obrębie wyznaczonych w planie korytarzy technicznych linii elektroenergetycznych,
- 9) dojazdy - z przyległych dróg 25KDL i 26KDD,
- 10) obsługę w zakresie infrastruktury technicznej - wg ustaleń ogólnych planu.

5. W zakresie terenów funkcjonalnych **13ZI i 14ZI** - tereny zieleni innej, ustala się:

- 1) linie rozgraniczające terenów oraz nieprzekraczalne linie zabudowy - wg oznaczenia graficznego na rysunku planu wg ustaleń ogólnych niniejszego planu,
- 2) przeznaczenie terenów - tereny nieużytków oraz zieleni innej stanowiącej przestrzeń wykluczone z zabudowy ze względu na uwarunkowania komunikacyjne przyległej drogi 24KGP oraz uwarunkowania inżynierskie infrastruktury technicznej,
- 3) utrzymanie istniejącego kanału melioracyjnego DN 300 - w odniesieniu do terenu 14ZI,
- 4) ochronę konserwatorską stanowisk archeologicznych zawartych w obrębie stref "W III" w odniesieniu do terenu 14ZI - zgodnie z ustaleniami ogólnymi niniejszego planu oraz wg oznaczenia graficznego na rysunku planu,
- 5) dopuszczenie:

- a) przebudowy istniejących oraz budowy nowych urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej,
  - b) tablic informacyjnych,
  - c) podziału nieruchomości,
- 6) zakaz:
- a) dotyczący lokalizacji zabudowy, jak także tworzenia hałd, nasypów i sadzenia roślinności wysokiej w obrębie wyznaczonych w planie korytarzy technicznych linii elektroenergetycznych oraz dotyczący lokalizacji składowisk odpadów, spalarni odpadów i innych instalacji do odzysku lub unieszkodliwiania odpadów, jak także instalacji spalania biomasy,
  - b) grodzenia terenów wzdłuż granic z terenami publicznymi,
- 7) dostęp do terenów - z przyległych dróg.
6. W zakresie terenów funkcjonalnych **15RL i 16RL** - tereny łąk, ustala się:
- 1) linie rozgraniczające terenów - wg oznaczenia graficznego na rysunku planu,
  - 2) przeznaczenie terenów - tereny łąk stanowiące przestrzenie o szczególnych walorach krajobrazowych będące elementem szerszych powiązań przyrodniczych poprzez korytarze i ciągi ekologiczne,
  - 3) ochronę konserwatorską stanowisk archeologicznych zawartych w obrębie strefy "W III" w odniesieniu do terenu 15RL - zgodnie z ustaleniami ogólnymi niniejszego planu oraz wg oznaczenia graficznego na rysunku planu,
  - 4) ochronę przestrzennych form ochrony przyrody - o których mowa w ustaleniach ogólnych niniejszego planu, z zachowaniem istniejących zespołów zieleni śródpolnej oznaczonych graficznie na rysunku planu, jak także zachowanie urządzeń drenarskich i melioracyjnych (rowów, rurociągów-odpływów, rurociągów drenarskich), z dopuszczeniem ich przebudowy, rozbudowy i remontu, w tym skanalizowania rowów,
- 5) dopuszczenie:
- a) tablic informacyjnych,
  - b) podziału nieruchomości,
- 6) zakazy:
- a) dotyczące obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, o których mowa w ustaleniach ogólnych,
  - b) dotyczące wznoszenia budynków, jak także tworzenia hałd, nasypów i sadzenia roślinności wysokiej w obrębie wyznaczonego w planie korytarza technicznego linii elektroenergetycznej - wg oznaczenia graficznego na rysunku planu oraz dotyczące składowisk odpadów, spalarni odpadów i innych instalacji do odzysku lub unieszkodliwiania odpadów, jak także instalacji spalania biomasy,
  - c) grodzenia terenów wzdłuż granic z terenami publicznymi,
- 7) dostęp do terenów - z przyległych dróg.
7. W zakresie terenów funkcjonalnych **od 17ZL do 20ZL** - tereny lasów, ustala się:
- 1) linie rozgraniczające terenów - wg oznaczenia graficznego na rysunku planu,
  - 2) ochronę przestrzennych form ochrony przyrody - o których mowa w ustaleniach ogólnych niniejszego planu,
- 3) dopuszczenie:
- a) tablic informacyjnych,
  - b) podziału nieruchomości,
  - c) budowy nowych dróg leśnych,
- 4) zakazy:
- a) lokalizacji obiektów budowlanych, z wyłączeniem obiektów bezpośrednio związanych w funkcję terenów i zastrzeżeniem wskazanym w lit. b),
  - b) dotyczące obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, o których mowa w ustaleniach ogólnych,

c) dotyczące wznoszenia budynków, jak także tworzenia hałd, nasypów i sadzenia roślinności wysokiej w obrębie wyznaczonego w planie korytarza technicznego linii elektroenergetycznej - wg oznaczenia graficznego na rysunku planu oraz dotyczące składowisk odpadów, spalarni odpadów i innych instalacji do odzysku lub unieszkodliwiania odpadów, jak także instalacji spalania biomasy,

5) dostęp do terenów - z przyległych dróg, jak także z dróg leśnych.

8. W zakresie terenów funkcjonalnych **od 21WS do 23WS** - tereny wód, ustala się:

1) linie rozgraniczające terenów - wg oznaczenia graficznego na rysunku planu,

2) przeznaczenie terenów:

a) naturalne zbiorniki wodne w zagłębieniach terenowych stanowiące element szerszych powiązań przyrodniczych w obrębie przyległych zadrzewień śródpolnych i nadwodnych - w odniesieniu do terenu 21WS i 22WS,

b) sztuczny zbiornik wodny o charakterze rekreacyjnym - w odniesieniu do terenu 23WS,

3) ochronę przestrzennych form ochrony przyrody - o których mowa w ustaleniach ogólnych niniejszego planu,

4) dopuszczenie:

a) tablic informacyjnych,

b) podziału nieruchomości,

c) lokalizacji mostków, kładek oraz przepustów,

5) zakaz:

a) likwidacji naturalnych zbiorników wodnych,

b) grodzenia terenów oraz betonowego utwardzania linii brzegowych naturalnych zbiorników wodnych,

6) dostęp do terenów - z przyległych terenów funkcjonalnych.

9. W zakresie terenu funkcjonalnego **24KGP** - teren publicznej drogi głównej ruchu przyspieszonego, ustala się:

1) linie rozgraniczające terenu - wg ustaleń ogólnych niniejszego planu,

2) klasę drogi - droga główna ruchu przyspieszonego,

3) ochronę konserwatorską stanowisk archeologicznych zawartych w obrębie strefy "W III" - zgodnie z ustaleniami ogólnymi niniejszego planu oraz wg oznaczenia graficznego na rysunku planu,

4) ochronę przestrzennych form ochrony przyrody - o których mowa w ustaleniach ogólnych niniejszego planu oraz zachowanie urządzeń drenarskich i melioracyjnych (rowów, rurociągów-odpływów, rurociągów drenarskich), z dopuszczeniem ich przebudowy, rozbudowy i remontu, w tym skanalizowania rowów,

5) dopuszczenie:

a) sytuowania obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej,

b) nasadzeń drzew i krzewów oraz oświetlenia,

c) podziału nieruchomości,

d) zachowania istniejących oraz realizacji nowych przystanków i zatok autobusowych,

e) tablic informacyjnych,

6) utrzymanie wyznaczonego i oznakowanego, turystycznego szlaku pieszo-rowerowego w zachodniej części terenu - wg oznaczenia graficznego na rysunku planu,

7) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych - do gruntu poprzez system obrzeżnych rowów odwadniających, a docelowo do kanalizacji deszczowej.

10. W zakresie terenu funkcjonalnego **25KDL** - teren publicznej drogi lokalnej, ustala się:

1) linie rozgraniczające terenu - wg ustaleń ogólnych niniejszego planu,

- 2) klasę drogi - droga lokalna,
- 3) szerokość jezdni - min. 5,0 m,
- 4) ochronę przestrzennych form ochrony przyrody - o których mowa w ustaleniach ogólnych niniejszego planu oraz zachowanie urządzeń drenażowych i melioracyjnych (rowów, rurociągów-odpływów, rurociągów drenażowych), z dopuszczeniem ich przebudowy, rozbudowy i remontu, w tym skanalizowania rowów,
- 5) dopuszczenie:
  - a) sytuowania obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, w tym stacji transformatorowych typu słupowego,
  - b) nasadzeń drzew i krzewów oraz oświetlenia,
  - c) podziału nieruchomości,
  - d) realizacji przystanków i zatok autobusowych oraz chodników,
  - e) tablic informacyjnych,
- 6) utrzymanie wyznaczonego i oznakowanego, turystycznego szlaku pieszo-rowerowego - wg oznaczenia graficznego na rysunku planu,
- 7) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych - do gruntu poprzez system obrzeżnych rowów odwadniających, a docelowo do kanalizacji deszczowej.

11. W zakresie terenu funkcjonalnego **26KDD** - teren publicznej drogi dojazdowej, ustala się:

- 1) linie rozgraniczające terenu - wg ustaleń ogólnych niniejszego planu,
- 2) klasę drogi - droga dojazdowa,
- 3) szerokość jezdni - min. 5,0 m,
- 4) ochronę konserwatorską stanowisk archeologicznych zawartych w obrębie strefy "W III" - zgodnie z ustaleniami ogólnymi niniejszego planu oraz wg oznaczenia graficznego na rysunku planu,
- 5) ochronę przestrzennych form ochrony przyrody - o których mowa w ustaleniach ogólnych niniejszego planu oraz zachowanie urządzeń drenażowych i melioracyjnych (rowów, rurociągów-odpływów, rurociągów drenażowych), z dopuszczeniem ich przebudowy, rozbudowy i remontu, w tym skanalizowania rowów,
- 6) dopuszczenie:
  - a) sytuowania obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, w tym stacji transformatorowych typu słupowego,
  - b) nasadzeń drzew i krzewów oraz oświetlenia,
  - c) podziału nieruchomości,
  - d) realizacji chodników,
  - e) tablic informacyjnych,
- 7) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych - do gruntu poprzez system obrzeżnych rowów odwadniających, a docelowo do kanalizacji deszczowej.

12. W zakresie terenów funkcjonalnych **od 27KDW do 31 KDW** - tereny dróg wewnętrznych, ustala się:

- 1) linie rozgraniczające terenów - wg ustaleń ogólnych niniejszego planu,
- 2) utrzymanie istniejącego kanału melioracyjnego DN 300 - w odniesieniu do terenu 27KDW,
- 3) ochronę konserwatorską stanowisk archeologicznych zawartych w obrębie stref "W III" w odniesieniu do terenów 27KDW; 28KDW i 29KDW - zgodnie z ustaleniami ogólnymi niniejszego planu oraz wg oznaczenia graficznego na rysunku planu,
- 4) ochronę przestrzennych form ochrony przyrody - o których mowa w ustaleniach ogólnych niniejszego planu oraz zachowanie urządzeń drenażowych i melioracyjnych (rowów, rurociągów-odpływów, rurociągów drenażowych), z dopuszczeniem ich przebudowy, rozbudowy i remontu, w tym skanalizowania rowów,

5) dopuszczenie:

- a) sytuowania obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, w tym stacji transformatorowych typu słupowego,
  - b) realizacji chodników,
  - c) oświetlenia,
  - d) podziału nieruchomości,
  - e) tablic informacyjnych,
- 6) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych - do gruntu poprzez system obrzeżnych rowów odwadniających, a docelowo do kanalizacji deszczowej.

§ 4. Zgodnie z art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustala się jednorazową opłatę od wzrostu wartości nieruchomości w wysokości:

- 1) 30% - dla terenów: MN; MN,U oraz UT,
- 2) 1% - dla pozostałych terenów.

#### **USTALENIA KOŃCOWE**

§ 5. Traci moc uchwała Nr XXIX/168/97 Rady Gminy w Ustroniu Morskim z dnia 26 marca 1997 r. w części objętej niniejszą uchwałą.

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

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

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr .....

Rady Gminy Ustronie Morskie

z dnia.....2019 r.

**Rozstrzygnięcie dotyczące sposobu realizacji i finansowania zadań własnych gminy z zakresu infrastruktury technicznej**

**W OBSZARZE OBJĘTYM MIEJSCOWYM PLANEM ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY USTRONIE MORSKIE DLA CZĘŚCI OBRĘBU EWIDENCYJNEGO BAGICZ**

Zadania w zakresie budowy sieci wodociągowej i kanalizacji sanitarnej finansowane będą na podstawie art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 7 czerwca 2001 r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków (t.j. Dz. U. 2019 poz. 1437 z późn. zm.), tj. ze środków własnych przedsiębiorstwa wodociągowo-kanalizacyjnego, w oparciu o uchwalane przez Radę Gminy Ustronie Morskie wieloletnie plany rozwoju i modernizacji urządzeń wodociągowych i kanalizacyjnych (art. 21 cyt. ustawy) lub przez budżet gminy - również w zakresie jakim dotyczą dróg publicznych 25KDL i 26KDD, z dopuszczeniem stosowania tymczasowych rozwiązań w postaci własnych ujęć wody oraz szczelnych zbiorników bezodpływowych do czasu realizacji ww. sieci. Natomiast zadania w zakresie budowy sieci energetycznych i gazowych finansowane będą na podstawie art. 7 ust. 5 i 6 ustawy z dnia 10 kwietnia 1997 r. Prawo energetyczne (t.j. Dz. U. 2019 poz. 755 z późn. zm.).

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr .....

Rady Gminy Ustronie Morskie

z dnia.....2019 r.

**Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag  
DO PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY  
USTRONIE MORSKIE DLA CZĘŚCI OBREBU EWIDENCYJNEGO BAGICZ**



## Uzasadnienie

Niniejsza uchwała jest konsekwencją uchwały inicjującej Rady Gminy Ustronie Morskie Nr XI/92/2015 z dnia 30 września 2015 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obrębu ewidencyjnego Bagicz o łącznej powierzchni ok. 80 ha, w tym odpowiednio: 1MN - ok. 4,34 ha i 2MN - ok. 0,39 ha (powierzchnia łączna ok. 4,73 ha); 3MN,U - ok. 1,82 ha; 4MN,U - ok. 0,95 ha i 5MN,U - ok. 1,58 ha (powierzchnia łączna ok. 4,35 ha); 6UT - ok. 2,48 ha; 7UT - ok. 1,16 ha; 8UT - ok. 13,26 ha; 9UT - ok. 1,32 ha i 10UT - ok. 4,92 ha (powierzchnia łączna ok. 23,14 ha); 11W - ok. 1,49 ha i 12W - ok. 0,17 ha (powierzchnia łączna ok. 1,66 ha); 13ZI - ok. 0,66 ha i 14ZI - ok. 2,81 ha (powierzchnia łączna ok. 3,47 ha); 15RL - 20,16 ha i 16RL - ok. 11,86 ha (powierzchnia łączna ok. 32,02 ha); 17ZL - ok. 1,82 ha; 18ZL - ok. 0,96 ha; 19ZL - ok. 0,07 ha i 20ZL - ok. 0,27 ha (powierzchnia łączna ok. 3,12 ha); 21WS - ok. 0,19 ha; 22WS - ok. 0,46 ha i 23WS - ok. 0,4 ha (powierzchnia łączna ok. 1,05 ha); 24KGP o powierzchni ok. 1,99 ha; 25KDL o powierzchni ok. 1,29 ha; 26KDD o powierzchni ok. 0,36 ha oraz 27KDW - ok. 1,18 ha; 28KDW - ok. 0,23 ha; 29KDW - ok. 0,43 ha; 30KDW - ok. 0,44 ha i 31KDW - ok. 0,45 ha (powierzchnia łączna ok. 2,73 ha).

Opracowanie nowego planu miejscowego miało na celu zmianę ustaleń dotychczasowego planu do potrzeb wnioskowanych przez właścicieli nieruchomości w zakresie zmiany m.in. dotychczasowych funkcji związanych z polem golfowym, parkingami i zabudową mieszkaniowo-usługową na funkcje zabudowy mieszkaniowej oraz usług turystycznych, a ponadto dostosowanie i aktualizację zapisów planistycznych do obecnych uwarunkowań prawnych, zgodnie z oceną aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Ustronie Morskie oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego przyjętą uchwałą Nr XVIII/128/2011 z dnia 29 grudnia 2011 r. W toku opracowywania planu miejscowego w sposób szczególnie stosowano ustawową zasadę nienaruszalności ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Ustronie Morskie uchwalonego uchwałą Nr XLV/370/2018 Rady Gminy Ustronie Morskie z dnia 6 września 2018 r. (art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, t.j. Dz. U. 2018 poz. 1945 z późn. zm.).

Integralną częścią przedmiotowego planu, oprócz wymaganych prawem rozstrzygnięć (odpowiednio załączniki nr 2 i 3 do tego planu), jest rysunek planu wykonany na podkładzie urzędowej kopii mapy zasadniczej pozyskanej z właściwych zasobów geodezyjno-kartograficznych Starostwa Powiatowego w Kołobrzegu. Rysunek planu został sporządzony w skali 1:1000 (art. 16 ust. 1 ww. ustawy).

Zgodnie z art. 17 cyt. wyżej ustawy w nawiązaniu do art. 39 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 (t.j. Dz. U. 2018 poz. 2081 z późn. zm.), Wójt Gminy Ustronie Morskie przeprowadził procedurę sporządzenia przedmiotowego planu miejscowego, umożliwiając wszystkim zainteresowanym stronom aktywny udział w tworzeniu prawa miejscowego. Po zebraniu wszystkich wniosków, które zgodnie z ogłoszeniem o przystąpieniu do planu, mogły składać także osoby prywatne (szczegółowo zestawionych w wykazie wniosków stanowiącym integralny element dokumentacji planistycznej tego planu na mocy rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, Dz. U. 2003 Nr 164 poz. 1587), przystąpiono do analiz i prac studialnych poprzedzających opracowanie ostatecznej koncepcji planu. W trakcie tworzenia planu starano się wyważyć interesy wszystkich zainteresowanych podmiotów - samorządu, poszczególnych właścicieli nieruchomości oraz lokalnej społeczności zgodnie z tzw. zasadą proporcjonalności, szczególnie w zakresie poszanowania prawa własności. Wójt Gminy Ustronie Morskie realizując podstawowe cele przedmiotowego planu, stwierdził, iż wprowadzane planem zapisy będą korzystne z punktu widzenia ekonomicznego i społecznego (efektywniejsze wykorzystanie terenów, również z punktu widzenia zadań własnych gminy), i przyczynią się w konsekwencji do dywersyfikacji funkcjonalnej oraz podniesienia atrakcyjności inwestycyjnej gminy, a doprecyzowane i zaktualizowane zapisy planistyczne w sposób właściwy zabezpieczą środowisko przyrodnicze (zwłaszcza w zakresie obszaru szczególnego zagrożenia powodzią) i kulturowe (strefy "W III" ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych), także poprzez ograniczenie niekorzystnych przekształceń antropogenicznych, w tym w zakresie dopuszczalnej wysokości, a tym samym intensywności zabudowy zwłaszcza w odniesieniu do funkcji usługowej (co szczegółowo omawia prognoza oddziaływania na środowisko do tego planu stanowiąca element dokumentacji planistycznej). Tym samym, niniejszy plan realizując (w dostosowaniu do stanu merytorycznego) ustalenia zawarte w art. 15 ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, spełnia wymagania ładu przestrzennego (urbanistyki i architektury) oraz uwzględnia walory architektoniczne i krajobrazowe. Oznacza to, iż przestrzeń objęta

pracami planistycznymi tworzyć będzie harmonijną całość nie tylko wewnątrz poszczególnych terenów ale także z otoczeniem, co m.in. poprzez: inwentaryzację funkcjonalną zwłaszcza przestrzeni otwartych, nieprzekraczalne linie zabudowy, ścisłą parametryzację zabudowy czy też dookreślenie obsługi komunikacyjnej (także w zakresie miejsc parkingowych) oraz infrastrukturalnej (zaopatrzenia w poszczególne media) pozwala utrzymać szerszy "porządek urbanistyczny". Ponadto, przy formułowaniu zapisów uwzględniono zasady ochrony zdrowia, bezpieczeństwa ludzi i mienia, potrzeby osób niepełnosprawnych oraz szeroko rozumiany interes publiczny. Plan nie budzi zastrzeżeń w zakresie potrzeb związanych z obronnością i bezpieczeństwem państwa. Powyższe zagadnienia planistyczne zostały potwierdzone także (ostatecznie) pozytywnymi uzgodnieniami/opiniami poszczególnych organów do niniejszego planu oraz opinią gminnej komisji urbanistyczno-architektonicznej (zestawionymi w wykazie opinii/uzgodnień w dokumentacji planistycznej tego planu). Zebrane uzgodnienia i opinie pozwoliły wprowadzić niezbędne korekty do dokumentu i skierować go, wraz z opracowaniami towarzyszącymi, do wyłożenia do publicznego wglądu. ***[WYMAGA DOSTOSOWANIA PO ZAKOŃCZENIU PROCEDURY PLANISTYCZNEJ Do planu miejscowego nie wpłynęły żadne uwagi. Umożliwiło to Radzie Gminy Ustronie Morskie uchwalenie przedmiotowego planu i tym samym zamknięcie" procedury planistycznej].***

W przedmiotowym planie nie zaistniała konieczność przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne (odpowiednie zgody w zakresie przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze uzyskano w poprzednim planie). Obszar objęty planem miejscowym położony jest w całości w obrębie wskazanych w nim przestrzennych form ochrony przyrody. Stąd też, w planie nie określono przebiegu granic ww. uwarunkowań środowiskowych. W obszarze objętym planem występuje również koncesja na poszukiwanie i rozpoznawanie złóż ropy naftowej i gazu ziemnego oraz na wydobywanie ropy naftowej i gazu ziemnego ze złóż w obszarze "Bardy" nr 15/2008/Ł z dnia 12.05.2017 r. - ważna do dnia 12.05.2047 r.

Wobec powyższego uznać należy, iż w trakcie prac nad przedmiotowym planem w sposób właściwy i wyczerpujący zapewniono udział społeczeństwa a procedura planistyczna była prowadzona w sposób jawny i przejrzysty, m.in. poprzez stosowne ogłoszenia i obwieszczenia zarówno na tablicy ogłoszeń, w prasie jak i na stronie internetowej Urzędu Gminy Ustronie Morskie (w tym w Biuletynie Informacji Publicznej), co umożliwiała wszystkim zainteresowanym stronom bieżące śledzenie poszczególnych postępów/etapów prac i składanie uwag (także w wersji elektronicznej).

Zadania w zakresie budowy infrastruktury komunikacyjnej należące do zadań własnych gminy finansowane będą przez budżet gminy lub na podstawie porozumień z innymi podmiotami w zakresie jakim dotyczą dróg publicznych 25KDL i 26KDD. Zadania w zakresie budowy sieci wodociągowej i kanalizacji sanitarnej finansowane będą na podstawie art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 7 czerwca 2001 r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków (t.j. Dz. U. 2019 poz. 1437 z późn. zm.), tj. ze środków własnych przedsiębiorstwa wodociągowo-kanalizacyjnego, w oparciu o uchwalane przez Radę Gminy Ustronie Morskie wieloletnie plany rozwoju i modernizacji urządzeń wodociągowych i kanalizacyjnych (art. 21 cyt. ustawy) lub przez budżet gminy - również w zakresie jakim dotyczą dróg publicznych 25KDL i 26KDD, z dopuszczeniem stosowania tymczasowych rozwiązań w postaci własnych ujęć wody oraz szczelnych zbiorników bezodpływowych do czasu realizacji ww. sieci. Natomiast zadania w zakresie budowy sieci energetycznych i gazowych finansowane będą na podstawie art. 7 ust. 5 i 6 ustawy z dnia 10 kwietnia 1997 r. Prawo energetyczne (t.j. Dz. U. 2019 poz. 755 z późn. zm.). Zagadnienie to szerzej omawia prognoza skutków finansowych do niniejszego planu (dokumentacja planistyczna).