

UCHWAŁA NR
RADY GMINY USTRONIE MORSKIE

z dnia r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Dojście do morza-Rolna” w Ustroniu Morskim

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 713) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm.) w związku z uchwałą LIII/382/2014 Rady Gminy Ustronie Morskie z dnia 31 lipca 2014 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Dojście do morza-Rolna” w Ustroniu Morskim, po stwierdzeniu, że miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Dojście do morza-Rolna” w Ustroniu Morskim 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 uchwala, co następuje:

Rozdział 1.
Ustalenia ogólne

§ 1. 1. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Dojście do morza-Rolna” w Ustroniu Morskim, zwany dalej planem, obejmuje obszar o powierzchni ok. 2,8 ha przedstawiony na rysunku planu.

2. Załącznikami do uchwały są:

- 1) rysunek planu w skali 1:1000, stanowiący załączniki nr 1 do uchwały;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu, stanowiące załącznik nr 2 do uchwały;
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowiące załącznik nr 3 do uchwały.

3. Następujące oznaczenia graficzne pokazane na rysunku planu stanowią obowiązujące ustalenia planu:

- 1) granice obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) symbole terenów;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 5) przeznaczenie terenów.

4. Następujące oznaczenia graficzne przedstawione na rysunku planu stanowią oznaczenia wynikające z przepisów odrębnych:

- 1) obszar położony w granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią;
- 2) obszar położony w granicach obszaru Natura 2000 Trzebiatowsko-Kołobrzeski Pas Nadmorski PLH320017 oraz w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu "Koszaliński Pas Nadmorski";
- 3) obszar położony w granicach pasa ochronnego brzegu morskiego (obszar tożsamy z obszarem objętym planem).

5. Pozostałe oznaczenia graficzne przedstawione na rysunku planu stanowią oznaczenia informacyjne.

§ 2. Ilekroć w przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię wyznaczoną na rysunku planu, określającą najbliższe możliwe położenie budynku w stosunku do drogi; linia nie dotyczy podziemnych części budynku;
- 2) terenie – należy przez to rozumieć fragment obszaru objętego planem o określonym przeznaczeniu lub zasadach zagospodarowania, wyznaczony liniami rozgraniczającymi oraz oznaczony symbolem terenu (numerem wyróżniającym go spośród innych terenów oraz symbolem literowym, określającym przeznaczenie terenu).

§ 3. Ze względu na brak konieczności wprowadzenia ustaleń, w planie nie określa się:

- 1) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej;
- 2) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 3) sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów.

§ 4. 1. W zakresie przeznaczenia terenów ustala się:

- 1) teren rolniczy dla terenów: **1R, 2R**;
- 2) teren zieleni urządzonej dla terenów: **3ZP, 4ZP**;
- 3) teren usług turystycznych, zabudowy usługowej dla terenów: **5UT/U, 6UT/U, 7UT/U**;
- 4) teren usług turystycznych, zabudowy usługowej, zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej dla terenów: **8UT/U/MN, 9UT/U/MN, 10UT/U/MN, 11UT/U/MN**;
- 5) teren drogi wewnętrznej dla terenu **12KDW**.

2. Dla terenów, dla których określono więcej niż jedno przeznaczenie terenu dopuszcza się realizację każdego z nich w dowolnych proporcjach.

§ 5. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się:

- 1) zakaz lokalizacji budynku w odległości 1,5 m od granicy działki lub bezpośrednio przy granicy działki;
- 2) zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych;
- 3) obowiązek lokalizacji zabudowy zgodnie z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, określonymi na rysunku planu.

§ 6. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasad kształtowania krajobrazu ustala się:

- 1) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko;
- 2) dopuszczalne poziomy hałasu:
 - a) dla terenów: **8UT/U/MN, 9UT/U/MN, 10UT/U/MN, 11UT/U/MN** jak dla zabudowy mieszkaniowo-usługowej,
 - b) dla terenów: **3ZP, 4ZP** jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych,
 - c) dla pozostałych terenów nie ustala się.

§ 7. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu ustala się:

- 1) dopuszczenie realizacji do 2 kondygnacji podziemnych;
- 2) minimalną liczbę miejsc do parkowania:
 - a) dla budynków mieszkalnych 1 stanowisko postojowe dla samochodów osobowych na 1 lokal mieszkalny,
 - b) dla budynków usług turystycznych 3 stanowiska postojowe dla samochodów osobowych na każde rozpoczęte 10 łóżek,
 - c) dla budynków gastronomii 1 stanowisko postojowe na każde rozpoczęte 10 miejsc konsumpcyjnych,

- d) dla budynków: handlu, usług, sportu i rekreacji, konferencyjnych, 15 stanowisk postojowych na każde rozpoczęte 1000 m² powierzchni użytkowej;
- 3) dla liczby miejsc do parkowania, ustalonych na podstawie pkt 2, obowiązek realizacji miejsc do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w liczbie nie mniejszej niż:
 - a) 1 stanowisko – jeżeli liczba stanowisk wynosi od 10 do 20,
 - b) 2 stanowiska – jeżeli liczba stanowisk wynosi powyżej 20;
- 4) realizację miejsc do parkowania w garażach nadziemnych, podziemnych, w formie parkingu terenowego odkrytego lub pod zadaszeniem w formie wiaty.

§ 8. W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych ustala się:

- 1) dla obszaru położonego w granicach obszar szczególnego zagrożenia powodzią, dla którego obowiązują przepisy ustawy z dnia 18 lipca 2001 r. – Prawo wodne (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 310 z późn. zm.);
 - 2) dla obszaru położonego w granicach obszaru Natura 2000 Trzebiatowsko-Kołobrzski Pas Nadmorski PLH320017, dla którego obowiązują przepisy ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 55 z późn. zm.);
 - 3) dla obszaru położonego w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu "Koszaliński Pas Nadmorski", dla którego obowiązują przepisy uchwały Nr XXXII/375/09 Sejmiku Województwa Zachodniopomorskiego z dnia: 15 września 2009 r. w sprawie: obszarów chronionego krajobrazu (t.j. Dz. Urz. Woj. z 2014 r. poz. 1637 z późn. zm.);
 - 4) dla obszaru położonego w granicach pasa ochronnego brzegu morskiego, dla którego obowiązują przepisy ustawy z dnia 21 marca 1991 r. o obszarach morskich Rzeczypospolitej Polskiej i administracji morskiej (t.j. Dz. U. z 2019 r. poz. 2169 z późn. zm.),
- sposób zagospodarowania zgodny z ustaleniami planu, uwzględniający ograniczenia wynikające z wymienionych przepisów odrębnych.

§ 9. 1. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości ustala się:

- 1) dla terenu **5UT/U**:
 - a) powierzchnia działki nie mniejsza niż 900 m²,
 - b) szerokość frontu działki nie mniejsza niż 20 m,
 - c) kąt położenia granic działki w stosunku do przylegającej drogi od 60° do 120°;
- 2) dla terenów: **6UT/U, 7UT/U**:
 - a) powierzchnia działki nie mniejsza niż 2000 m²,
 - b) szerokość frontu działki nie mniejsza niż 20 m,
 - c) kąt położenia granic działki w stosunku do przylegającej drogi od 60° do 120°;
- 3) dla terenu **8UT/U/MN**:
 - a) powierzchnia działki nie mniejsza niż 700 m²,
 - b) szerokość frontu działki nie mniejsza niż 20 m,
 - c) kąt położenia granic działki w stosunku do przylegającej drogi od 85° do 95°;
- 3) dla terenów: **9UT/U/MN, 10UT/U/MN, 11UT/U/MN**:
 - a) powierzchnia działki nie mniejsza niż:
 - 800 m² dla działki przeznaczonej na cele zabudowy mieszkaniowej,
 - 1500 m² dla działki przeznaczonej na cele zabudowy mieszkaniowo-usługowej, w tym usług turystycznych,
 - 2500 m² dla działki przeznaczonej na cele zabudowy usługowej, w tym usług turystycznych,

- b) szerokość frontu działki nie mniejsza niż 10 m,
- c) kąt położenia granic działki w stosunku do przylegającej drogi od 45° do 135°.

2. Ustalenia, o których mowa w ust. 1, nie dotyczą wydzielen pod infrastrukturę techniczną.

3. Nie wyznacza się granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości.

§ 10. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu terenów położonych w obszarach, o których mowa w § 8, zgodnie z ustaleniami uchwały oraz przepisami odrębnymi.

§ 11. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej ustala się:

1) dla systemu komunikacji:

- a) powiązanie z zewnętrznym układem komunikacyjnym poprzez drogę **12KDW**,
- b) obsługę komunikacyjną obszaru objętego planem z drogi **12KDW** o parametrach określonych w ustaleniach szczegółowych;

2) dla systemu infrastruktury technicznej:

- a) powiązanie z istniejącym układem infrastruktury technicznej poprzez jego rozbudowę,
- b) dopuszczenie modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej na wszystkich terenach, pod warunkiem, że nie koliduje z zagospodarowaniem terenu lub jest związana z użytkowaniem terenu,

c) w zakresie zaopatrzenia w wodę:

- zaopatrzenie w wodę z istniejącej sieci wodociągowej przewodem o średnicy nie mniejszej niż 80 mm,
- w przypadku braku możliwości przyłączenia do sieci wodociągowej dopuszczenie realizacji indywidualnych ujęć wody, zgodnie z przepisami odrębnymi,

d) w zakresie odprowadzania ścieków sanitarnych, odprowadzania wód opadowych i roztopowych oraz gospodarowania odpadami komunalnymi:

- odprowadzanie ścieków sanitarnych poprzez sieć kanalizacji sanitarnej grawitacyjno-ciśnieniowej o średnicy nie mniejszej niż 200 mm oraz tłocznej o średnicy nie mniejszej niż 90 mm,
- w przypadku braku możliwości przyłączenia do sieci kanalizacji sanitarnej, dopuszczenie realizacji indywidualnych urządzeń oczyszczania ścieków, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- odprowadzanie wód opadowych i roztopowych poprzez urządzenia do powierzchniowego odwodnienia lub kanalizację deszczową o średnicy nie mniejszej niż 200 mm,
- dopuszczenie zagospodarowania wód opadowych i roztopowych w obrębie własnej działki, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- gospodarowanie odpadami komunalnymi na podstawie lokalnych przepisów,

e) zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych źródeł ciepła, w tym odnawialnych źródeł energii cieplnej,

f) zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej niskiego lub średniego ciśnienia o średnicy nie mniejszej niż 32 mm,

g) zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej średniego napięcia oraz sieci elektroenergetycznych niskiego napięcia lub indywidualnych źródeł energii, w tym odnawialnych źródeł energii,

h) dopuszczenie realizacji obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej z zakresu łączności publicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 12. W planie obowiązują stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę z tytułu wzrostu nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm.) w wysokości:

1) 30% dla terenów: **5UT/U, 6UT/U, 7UT/U, 8UT/U/MN, 9UT/U/MN, 10UT/U/MN, 11UT/U/MN;**

2) 0,1% dla pozostałych terenów.

Rozdział 2.

Ustalenia szczegółowe

§ 13. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów: **1R** (o powierzchni ok. 0,67 ha), **2R** (o powierzchni ok. 0,21 ha) ustala się zakaz zabudowy.

§ 14. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów: **3ZP** (o powierzchni ok. 0,11 ha), **4ZP** (o powierzchni ok. 0,13 ha) ustala się dopuszczenie realizacji: dojść, dojazdów, obiektów małej architektury, boisk, urządzeń sportowych i rekreacyjnych wraz z infrastrukturą towarzyszącą.

§ 15. 1. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów: **5UT/U** (o powierzchni ok. 0,09 ha), **6UT/U** (o powierzchni ok. 0,38 ha) ustala się:

- 1) wysokość zabudowy do 15 m oraz liczbę kondygnacji nadziemnych nie większą niż 4, przy czym dla budynków gospodarczych i garażowych wysokość do 6 m oraz liczbę kondygnacji nadziemnych nie większą niż 2;
- 2) dachy płaskie, dachy strome o kącie nachylenia połaci do 45°;
- 3) powierzchnię terenu biologicznie czynnego nie mniejszą niż 30% powierzchni działki budowlanej;
- 4) powierzchnię zabudowy nie większą niż 40% powierzchni działki budowlanej;
- 5) intensywności zabudowy od 0,4 do 2,4.

2. Ustala się powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej nie mniejszą niż:

- 1) 900 m² dla terenu **5UT/U**;
- 2) 2000 m² dla terenu **6UT/U**.

3. Ustalenia ust. 2 nie dotyczą działek wyodrębnionych w celu wydzielenia dojazdów, pod urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej, regulowania granic nieruchomości, polepszenia warunków zagospodarowania nieruchomości.

§ 16. 1. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu **7UT/U** (o powierzchni ok. 0,61 ha) ustala się:

- 1) wysokość zabudowy do 21 m oraz liczbę kondygnacji nadziemnych nie większą niż 6, przy czym dla budynków gospodarczych i garażowych wysokość do 6 m oraz liczbę kondygnacji nadziemnych nie większą niż 2;
- 2) dachy płaskie, dachy strome o kącie nachylenia połaci do 45°;
- 3) powierzchnię terenu biologicznie czynnego nie mniejszą niż 10% powierzchni działki budowlanej;
- 4) powierzchnię zabudowy nie większą niż 65% powierzchni działki budowlanej;
- 5) intensywności zabudowy od 0,6 do 4,8.

2. Ustala się powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej nie mniejszą niż 2000 m².

3. Ustalenia ust. 2 nie dotyczą działek wyodrębnionych w celu wydzielenia dojazdów, pod urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej, regulowania granic nieruchomości, polepszenia warunków zagospodarowania nieruchomości.

§ 17. 1. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu **8UT/UM** (o powierzchni ok. 0,07 ha) ustala się:

- 1) wysokość zabudowy do 15 m oraz liczbę kondygnacji nadziemnych nie większą niż 4, przy czym dla budynków gospodarczych i garażowych wysokość do 6 m oraz liczbę kondygnacji nadziemnych nie większą niż 2;
- 2) dachy płaskie, dachy strome o kącie nachylenia połaci do 45°;
- 3) powierzchnię terenu biologicznie czynnego nie mniejszą niż 15% powierzchni działki budowlanej;

- 4) powierzchnię zabudowy nie większą niż 60% powierzchni działki budowlanej;
- 5) intensywności zabudowy od 0,6 do 2,4.

2. Ustala się powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej nie mniejszą niż 700 m².

3. Ustalenia ust. 2 nie dotyczą działek wyodrębnionych w celu wydzielenia dojazdów, pod urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej, regulowania granic nieruchomości, polepszenia warunków zagospodarowania nieruchomości.

§ 18. 1. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów: **9UT/U/MN** (o powierzchni ok. 0,01 ha), **10UT/U/MN** (o powierzchni ok. 0,07 ha), **11UT/U/MN** (o powierzchni ok. 0,05 ha) ustala się:

- 1) zakaz lokalizacji budynków;
- 2) dopuszczenie zagospodarowania związanego z polepszeniem warunków zagospodarowania terenów sąsiednich.

2. Ustala się powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej nie mniejszą niż:

- 1) 800 m² dla działki przeznaczonej na cele zabudowy mieszkaniowej;
- 2) 1500 m² dla działki przeznaczonej na cele zabudowy mieszkaniowo-usługowej, w tym usług turystycznych;
- 3) 2500 m² dla działki przeznaczonej na cele zabudowy usługowej, w tym usług turystycznych.

3. Ustalenia ust. 2 nie dotyczą działek wyodrębnionych w celu wydzielenia dojazdów, pod urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej, regulowania granic nieruchomości, polepszenia warunków zagospodarowania nieruchomości.

§ 19. W zakresie zasad zagospodarowania terenu **12KDW** (o powierzchni ok. 0,43 ha) ustala się:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających jak na rysunku planu;
- 2) dopuszczenie lokalizacji miejsc postojowych oraz ciągów: pieszych, pieszo-rowerowych, rowerowych.

Rozdział 3. **Ustalenia końcowe**

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

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

Załącznik Nr 1 do uchwały Nr

Rady Gminy Ustronie Morskie

z dnia r.

Zalacznik1.pdf

Rysunek planu w skali 1:1000.

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr

Rady Gminy Ustronie Morskie

z dnia.....2020 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag 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 7 2020 r. poz. 293 ze zm.), Rada Gminy Ustronie Morskie zarządza, co następuje:

.....
.....

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr

Rady Gminy Ustronie Morskie

z dnia.....2020 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych.

Na podstawie art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 293 ze zm.), Rada Gminy Ustronie Morskie zarządza, co następuje:

W granicach obszaru objętego planem nie przewiduje się inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy.