



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA ZACHODNIOPOMORSKIEGO

Szczecin, dnia 7 maja 2024 r.

Poz. 2600

UCHWAŁA NR LXXIV/591/2024 RADY GMINY USTRONIE MORSKIE

z dnia 25 kwietnia 2024 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki nr 305 położonej w obrębie ewidencyjnym Ustronie Morskie, w gminie Ustronie Morskie

Działając na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 40; zm.: Dz. U. z 2023 r. poz. 572 i poz. 1463 i poz. 1688) i art. 20 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 977; zm.: Dz. U. z 2023 r. poz. 1506, poz. 1597, poz. 1688, poz. 1890, poz. 2029, poz. 2739), w związku z art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. poz. 1688), Rada Gminy Ustronie Morskie uchwala, co następuje:

§ 1. 1. Zgodnie z uchwałą nr LIX/451/2022 Rady Gminy Ustronie Morskie, z dnia 29 grudnia 2022 r., w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki nr 305 położonej w obrębie ewidencyjnym Ustronie Morskie, w gminie Ustronie Morskie, po stwierdzeniu braku naruszenia ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Ustronie Morskie”, uchwalonego uchwałą nr XLV/370/2018 z dnia 06 września 2018 r., uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla działki nr 305 położonej w obrębie ewidencyjnym Ustronie Morskie, w gminie Ustronie Morskie.

2. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla działki nr 305 położonej w obrębie ewidencyjnym Ustronie Morskie, w gminie Ustronie Morskie, zwany dalej „planem”, obejmuje obszar o powierzchni ok. 0,12 ha, którego granice określono na załączniku nr 1 do uchwały.

§ 2. Integralnymi częściami uchwały są:

- 1) rysunek planu w skali 1:1000 wraz z wrysem ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, stanowiący załącznik nr 1;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu miejscowego, stanowiące załącznik nr 2;
- 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;
- 4) dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, stanowiące załącznik nr 4.

§ 3. W granicach obszaru objętego planem nie występują uwarunkowania wymagające ustaleń w zakresie:

- 1) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;

- 2) granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;
- 3) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

§ 4. Ilekroć w dalszych przepisach uchwały jest mowa o:

- 1) **dachu symetrycznym** – należy przez to rozumieć dach, którego połacie są nachylone pod tym samym kątem względem płaszczyzny pionowej zawierającej kalenicę tego dachu;
- 2) **głównych połaciach dachu**- należy przez to rozumieć dominującą część pokrycia dachu na nie mniej niż 70% powierzchni zabudowy budynku;
- 3) **obowiązującej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię, przy której lokalizować należy minimum 70% długości ściany frontowej budynku. Linia ta nie dotyczy podziemnych części budynku, termomodernizacji budynku oraz budynków lokalizowanych w głębi działki, tj. za budynkiem zlokalizowanym od frontu działki. Dopuszcza się wysunięcie poza wyznaczoną linię zabudowy elementów drugorzędnych, takich jak:
 - a) balkony, werandy, wykusze, niezabudowane schody zewnętrzne, zadaszenia nad wejściami, rampy, pochylnie – do 1,5m poza wyznaczoną linię zabudowy,
 - b) gzymsy, okapy – do 0,6 m poza wyznaczoną linię zabudowy;
- 4) **powierzni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć teren biologicznie czynny, którego definicja zawarta jest w przepisach dotyczących warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie;
- 5) **powierzni zabudowy** – należy przez to rozumieć powierzchnię wyznaczoną przez rzut pionowy zewnętrznych krawędzi wszystkich budynków i wiat zlokalizowanych w granicach działki budowlanej na powierzchnię tej działki. Do powierzchni zabudowy nie wlicza się: elementów budynków ani ich części niewystających ponad powierzchnię terenu oraz elementów drugorzędnych takich jak: schody zewnętrzne, rampy i pochylnie zewnętrzne, daszki, markizy, okapy dachowe i oświetlenie zewnętrzne. Powierzchnia zabudowy w ustaleniach szczegółowych określona jest w stosunku do powierzchni działki budowlanej;
- 6) **urządzeniu fotowoltaicznym** – należy przez to rozumieć urządzenie składające się z połączonych ze sobą ogniw fotowoltaicznych, służące do wytwarzania energii elektrycznej poprzez konwersję promieniowania słonecznego.

§ 5. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu, stanowią obowiązujące ustalenia planu:

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) symbol literowy oznaczający przeznaczenie terenu;
- 4) obowiązująca linia zabudowy;
- 5) strefa B ochrony konserwatorskiej układu przestrzennego miejscowości;
- 6) budynek o wysokich walorach historyczno-kulturowych.

§ 6. Obszar objęty planem obejmuje jeden teren, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, oznaczony symbolem literowym **MNW-UT**.

§ 7. 1. Teren oznaczony symbolem literowym **MNW-UT** pod względem ochrony akustycznej zalicza się do terenów mieszkaniowo-usługowych, zgodnie z przepisami wykonawczymi regulującymi dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku.

2. W granicach obszaru objętego planem, w ramach zasad ochrony środowiska i przyrody oraz ochrony i kształtowania krajobrazu, ustala się zakaz:

- 1) lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, określonych w przepisach wykonawczych wskazujących rodzaje przedsięwzięć znacząco oddziałujących na środowisko;

2) użytkowania i zagospodarowania terenu, które:

- a) może stanowić źródło przekraczających normy zanieczyszczeń dla środowiska wodno-gruntowego,
- b) wpływa na ponadnormatywne pogorszenie stanu czystości powietrza na obszarze objętym planem lub na terenach przyległych,
- c) generuje uciążliwości dla środowiska, powodowane przez hałas, wibracje, zakłócenia elektroenergetyczne i promieniowanie, przekraczające standardy jakości środowiska, odpowiednie dla przeznaczenia poszczególnych terenów zlokalizowanych w granicach obszaru objętego planem lub na terenach przyległych.

§ 8. Obszar objęty planem zlokalizowany jest w całości w granicach strefy B ochrony konserwatorskiej układu przestrzennego miejscowości, dla której ustala się:

- 1) nakaz kształtowania nowej zabudowy na zasadzie nawiązania do historycznej tradycji budowlanej miejscowości i regionu w zakresie: usytuowania, gabarytów, proporcji budynków, detalu architektonicznego, tradycyjnych materiałów budowlanych (kamień, cegła, drewno, tynk, matowa dachówka ceramiczna w odcieniach koloru naturalnej dachówki ceramicznej i brązu) i kolorystyki elewacji (tynk w odcieniach koloru białego, beżowego, écru);
- 2) zakaz montowania urządzeń technicznych, w tym w szczególności przewodów wentylacyjnych, spalinowych, kabli oraz rur, na elewacjach frontowych budynków i eksponowanych elewacjach bocznych budynków;
- 3) dopuszczenie montażu urządzeń fotowoltaicznych wyłącznie na górnej połaci dachu mansardowego lub na połaci dachu nieeksponowanej z drogi publicznej;
- 4) nakaz stosowania przepisów odrębnych dotyczących ochrony zabytków i opieki nad zabytkami podczas realizacji wszelkich działań inwestycyjnych w obrębie strefy.

§ 9. 1. W granicach obszaru objętego planem, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowany jest budynek o wysokich walorach historyczno-kulturowych, tj. budynek dawnego komisariatu policji, dla którego dopuszcza się remont, zmianę sposobu użytkowania, przebudowę, rozbudowę i nadbudowę zgodnie z zasadami określonymi w § 8 oraz § 10.

2. Dopuszcza się rozbiorke budynku o wysokich walorach historyczno-kulturowych, wyłącznie w przypadku złego stanu technicznego budynku potwierdzonego ekspertyzą techniczną. Przed uzyskaniem zgody na rozbiorke, właściciel zobowiązany jest wykonać inwentaryzację pomiarową i fotograficzną budynku przeznaczonego do rozbiorke i przekazać ją gminie oraz organowi ds. ochrony zabytków.

§ 10. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania, dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem MNW-UT (o powierzchni ok. 0,12ha), ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług turystyki. Nie ustala się proporcji pomiędzy ww. przeznaczeniami terenu. Dopuszcza się samodzielne wystąpienie jednego z ww. przeznaczeń terenu;
- 2) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, z zastrzeżeniem § 8 i § 9:
 - a) linie zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) maksymalna powierzchnia zabudowy (dla działki budowlanej): 60%;
 - c) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy (dla działki budowlanej): 2,4, w tym dla kondygnacji nadziemnych 1,8;
 - d) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy (dla działki budowlanej): 0,1,
 - e) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: 500m²;
 - f) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej (dla działki budowlanej): 15%,
 - g) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych:
 - dla budynków mieszkalnych: 3, w tym poddasze,
 - dla budynków gospodarczych i garażowych: 1,

h) dopuszcza się 1 kondygnację podziemną;

i) maksymalna wysokość zabudowy:

- dla budynków mieszkalnych: 12m,
- dla budynków gospodarczych, garażowych i wiat: 6m,
- dla pozostałych obiektów budowlanych: 9m,

j) geometria głównych połaci, pokrycie i kolorystyka dachu:

- dach symetryczny dwuspadowy lub wielospadowy o kącie nachylenia 30-45 stopni,
- dopuszcza się dach mansardowy o kącie nachylenia górnej części 30-45 stopni, a dolnej 45-60 stopni,
- dopuszcza się dachy naczółkowe, lukarny oraz okna połaciowe,
- pokrycie i kolorystyka dachów: matowa dachówka ceramiczna, cementowa; w odcieniach: brązu, naturalnej dachówki ceramicznej,

k) materiał i kolorystyka elewacji: tynk w odcieniach białego, beżowego, écru. Dopuszcza się cegłę, drewno, kamień, szkło, kamień w podmurówce; w kolorystyce wynikającej z naturalnych barw tych materiałów.

§ 11. 1. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu określone w § 10, z zastrzeżeniem ust. 2, obowiązują dla:

- 1) budowy nowych budynków i innych obiektów budowlanych;
- 2) przebudowy, rozbudowy, nadbudowy i zmiany sposobu użytkowania budynków i innych obiektów budowlanych.

2. Dla działek budowlanych wydzielanych wyłącznie dla obiektów i urządzeń infrastruktury, dojeżdż do działek budowlanych, ścieżek pieszych i rowerowych, nie obowiązują ustalenia dotyczące minimalnej powierzchni nowo wydzielonej działki budowlanej oraz powierzchni biologicznie czynnej, określone w § 10.

§ 12. Obszar objęty planem zlokalizowany jest w całości w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Koszaliński Pas Nadmorski, dla którego obowiązują zakazy i nakazy wprowadzone przepisami odrębnymi.

§ 13. Obszar objęty planem zlokalizowany jest w całości w granicach pasa ochronnego brzegu morskiego, dla którego obowiązują przepisy odrębne z zakresu obszarów morskich Rzeczypospolitej Polskiej i administracji morskiej.

§ 14. 1. Nie wyznacza się obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości.

2. W zakresie warunków scalania i podziału działek ustala się:

- 1) minimalną powierzchnię dla nowo wydzielonych działek: 500m²;
- 2) minimalną szerokość frontu dla nowo wydzielanych działek: 16m;
- 3) kąt położenia granic działek, w stosunku do pasa drogowego: przynajmniej jedna z bocznych granic działki musi być zlokalizowana pod kątem 90 stopni w stosunku do pasa drogowego, z dopuszczalną tolerancją do 10 stopni.

3. Ustalenia ust. 2 nie dotyczą działek wydzielanych dla urządzeń infrastruktury technicznej oraz dojeżdż do działek.

§ 15. 1. Obsługę komunikacyjną ustala się z drogi publicznej gminnej (ul. Bolesława Chrobrego), zlokalizowanej w bezpośrednim sąsiedztwie obszaru objętego planem.

2. Powiązanie komunikacyjne obszaru objętego planem z istniejącym, zewnętrznym układem komunikacyjnym, zapewnia droga, o której mowa w ust. 1.

3. W zakresie zapewnienia miejsc do parkowania ustala się:

- 1) minimalną liczbę miejsc do parkowania w liczbie:
 - a) dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych: 2 miejsca na 1 lokal mieszkalny,

- b) dla lokali usługowych, z zastrzeżeniem lit. c i d: 2 miejsca na każde rozpoczęte 50m² powierzchni użytkowej lokalu usługowego,
 - c) dla lokali gastronomicznych: 3 miejsca na każde rozpoczęte 10 miejsc konsumenckich,
 - d) dla usług hotelarskich i budynków turystycznych: 1 miejsce na 1 pokój gościnny lub 2 miejsca noclegowe,
- 2) dla każdego obiektu wymagana jest sumaryczna liczba miejsc wynikająca z pkt 1;
 - 3) zapewnienie minimalnej liczby miejsc do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w odniesieniu do ogólnej liczby miejsc ustalonych zgodnie z pkt. 1:
 - a) 1 miejsce, jeżeli ogólna liczba miejsc wynosi 6 – 15,
 - b) 2 miejsca, jeżeli ogólna liczba miejsc wynosi więcej niż 15;
 - 4) miejsca do parkowania należy przewidzieć w obrębie budynku lub na zewnątrz budynku w granicach działki budowlanej;
 - 5) wymagany wskaźnik miejsc do parkowania obowiązuje także dla przebudowy, rozbudowy, nadbudowy, a także zmiany sposobu użytkowania budynków lub ich części.

§ 16.1. W granicach obszaru objętego planem dopuszcza się budowę, przebudowę, rozbudowę i modernizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

2. W zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się nakaz:

- 1) zaopatrzenia w wodę z sieci wodociągowej;
- 2) zapewnienia wody dla celów p.poż. w ilości zgodnej z obowiązującymi przepisami prawa z sieci wodociągowej, uzbrojonej w hydranty lub z innych źródeł zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę oraz dróg pożarowych.

3. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się nakaz:

- 1) zasilania energetycznego terenu objętego planem z sieci elektroenergetycznych. Dopuszcza się zaopatrzenie w energię ze źródeł odnawialnych;
- 2) stosowania wyłącznie sieci kablowych przy budowie nowych oraz przebudowie i rozbudowie istniejących sieci elektroenergetycznych.

4. W zakresie zaopatrzenia w energię cieplną ustala się nakaz zasilania w ciepło z systemów grzewczych na paliwa charakteryzujące się zerowymi lub niskimi wskaźnikami emisji. Dopuszcza się zaopatrzenie w ciepło ze źródeł odnawialnych.

5. W zakresie zaopatrzenia w gaz ustala się nakaz zaopatrzenia w gaz z sieci gazowej.

6. W zakresie odprowadzenia ścieków bytowych ustala się nakaz odprowadzenia ścieków bytowych do sieci kanalizacji sanitarnej.

7. W zakresie odprowadzenia wód opadowych i roztopowych ustala się nakaz:

- 1) odprowadzenia wód opadowych i roztopowych zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa wodnego i warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie;
- 2) zagospodarowania wód opadowych i roztopowych z dachów obiektów budowlanych w granicach działki. Dopuszcza się odprowadzanie wód do kanalizacji deszczowej po uzyskaniu warunków od zarządcy sieci. Dopuszcza się gromadzenie wód opadowych w celu późniejszego wykorzystania;
- 3) stosowania rozwiązań technicznych, technologicznych i organizacyjnych gwarantujących zabezpieczenie przed zanieczyszczeniem warstwy wodonosnej;
- 4) zabezpieczenia odpływu wód opadowych w sposób chroniący teren przed erozją wodną oraz zaleganiem wód opadowych;

8. W zakresie gospodarowania odpadami stałymi obowiązują przepisy odrębne z zakresu prawa o odpadach.

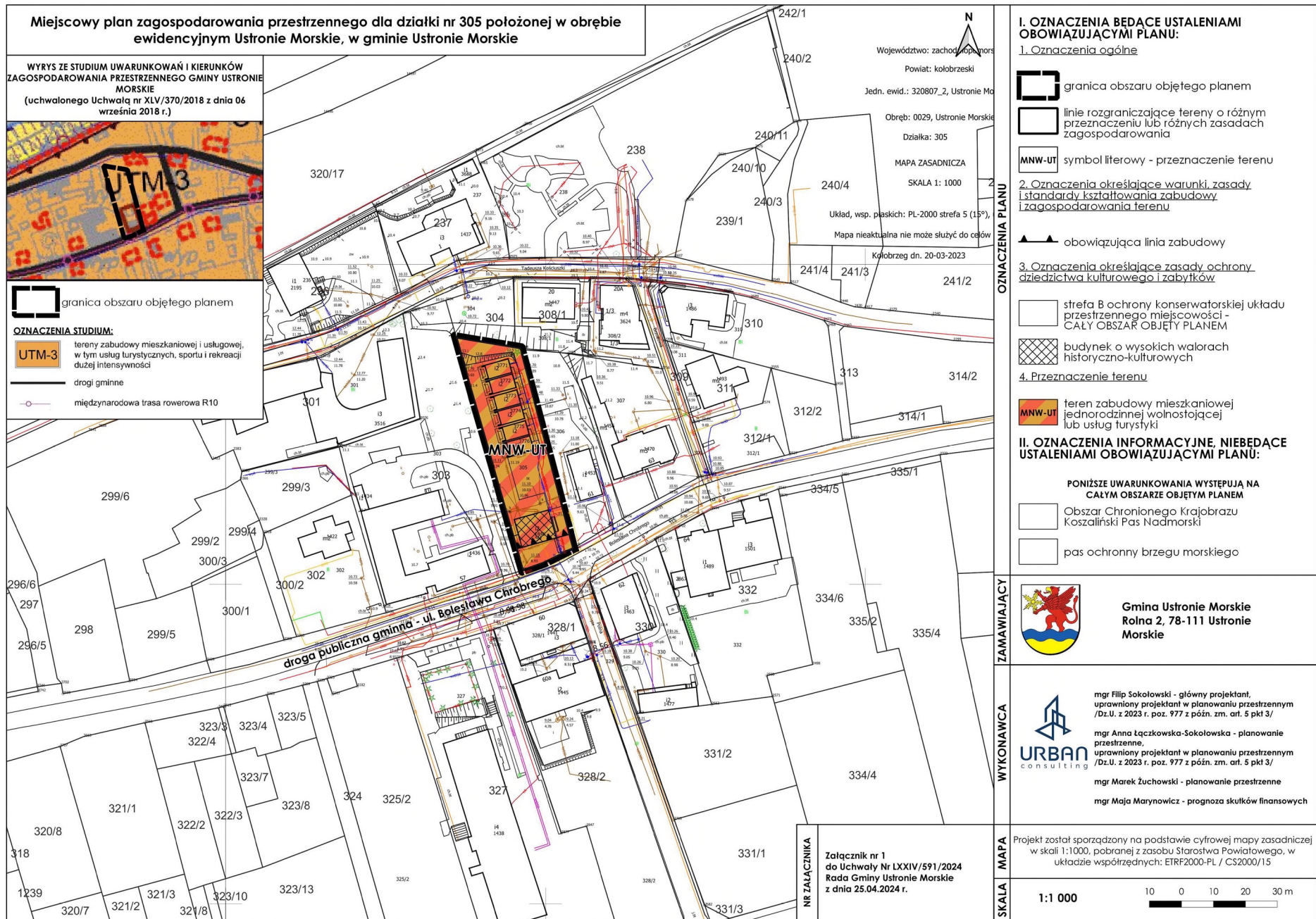
§ 17. Stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 w ustawie z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustala się w wysokości 30%.

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

§ 19. Niniejsza uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia jej w Dzienniku Urzędowym Województwa Zachodniopomorskiego.

Przewodniczący Rady Gminy

Krzysztof Grzywnowicz



Załącznik Nr 2 do uchwały Nr LXXIV/591/2024

Rady Gminy Ustronie Morskie

z dnia 25 kwietnia 2024 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu miejscowego

W ramach wyłożenia do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki nr 305 położonej w obrębie ewidencyjnym Ustronie Morskie, w gminie Ustronie Morskie wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, które miało miejsce w terminie od 08 marca 2024 r. do 29 marca 2024 r., w ustalonym terminie tj. do dnia 15 kwietnia 2024 r., do projektu planu nie wpłynęła żadna uwaga.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr LXXIV/591/2024
Rady Gminy Ustronie Morskie
z dnia 25 kwietnia 2024 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

W granicach obszaru objętego planem, obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego uchwalony uchwałą nr XXXIV/265/2017 Rady Gminy Ustronie Morskie z dnia 28 czerwca 2017 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego "Ustronie Centrum". W wyżej wskazanym obowiązującym planie miejscowym, dla działki nr 305 określono funkcję terenu zabudowy usług turystycznych z możliwością lokalizacji zabudowy mieszkaniowej i usługowej. Tereny sąsiadujące od strony zachodniej z obszarem planu zostały przeznaczone w obowiązującym planie pod teren zabudowy usług turystycznych, a od strony wschodniej pod teren zabudowy usługowej, w tym usług turystycznych oraz zabudowy mieszkaniowej.

Obszar objęty niniejszym planem posiada dostęp do sieci wodociągowej, kanalizacyjnej, elektroenergetycznej i telekomunikacyjnej. Ponadto, na terenie objętym planem nie przewiduje się wydzielenia nowych dróg. W związku z powyższym nie wystąpi w ogóle, lub wystąpi tylko w niewielkim zakresie, konieczność rozbudowy sieci infrastruktury technicznej i dróg w związku z uchwaleniem planu.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr LXXIV/591/2024
Rady Gminy Ustronie Morskie
z dnia 25 kwietnia 2024 r.

**Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu
i zagospodarowaniu przestrzennym**

Rada Gminy Ustronie Morskie na podstawie art. 67a ust. 3 i 5, ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 977 z późn. zm.) przygotowała dane przestrzenne dla planu, które stanowią załącznik w postaci cyfrowej do uchwały.

Dane przestrzenne zostały udostępnione pod poniższym adresem www:

<https://bip.ustronie-morskie.pl/bip/prawo-lokalne/studium-i-plan-zagospodarowania/plany-zagospodarowania-przestrzennego/dane-przestrzenne-dla-planow/ustronie-morskie/plan-dla-dz-nr-305>