

Poz. 286

**UCHWAŁA Nr XXXIV/249/08
Rady Miejskiej w Kamieniu Pomorskim
z dnia 19 grudnia 2008 r.**

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w zachodniej części obrębu Buniewice gmina Kamień Pomorski.

Na podstawie art. 20 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 zm; z 2004 r. Nr 6, poz. 41, Nr 141, poz. 1492; z 2005 r. Nr 113, poz. 954, Nr 130, poz. 1087, z 2006 Nr 45, poz. 319, Nr 225, poz. 1635; z 2007 r. Nr 127, poz. 880; z 2008 r. Nr 199 poz. 1227, Nr 201 poz. 1237) i art. 18 ust. 2 pkt 5, art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591; z 2002 r. Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984, Nr 153, poz. 1271, Nr 214, poz. 1806; z 2003 r. Nr 80, poz. 717 i Nr 162, poz. 1568; z 2004 r. Nr 102, poz. 1055, Nr 116, poz. 1203; z 2005 r. Nr 172, poz. 1441, Nr 175, poz. 1457; z 2006 r. Nr 17, poz. 128 i Nr 17, poz. 181; z 2007 r. Nr 48 poz. 327, Nr 138 poz. 974 i Nr 173 poz. 1218) Rada Miejska w Kamieniu Pomorskim uchwala, co następuje:

**Rozdział I
Przepisy ogólne**

§ 1. 1. Zgodnie z uchwałą Nr XXIX/281/05 Rady Miejskiej w Kamieniu Pomorskim z dnia 27 października 2005 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w zachodniej części obrębu Buniewice gmina Kamień Pomorski, po stwierdzeniu zgodności ze "Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kamień Pomorski" uchwalonego uchwałą Nr XXXIV/349/98 Rady Miejskiej w Kamieniu Pomorskim z dnia 4 czerwca 1998 roku. (zmienioną uchwałami Rady Miejskiej w Kamieniu Pomorskim: Nr III/18/2002 z dnia 12 grudnia 2002 r.; Nr XXXIX/366/2006 z dnia 21 września 2006 r. i Nr XII/77/07 z dnia 30 sierpnia 2007 r.) uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w zachodniej części obrębu Buniewice gmina Kamień Pomorski, zwany dalej "planem".

2. Obszar planu o powierzchni 9,3 ha wyznaczają granice, które przebiegają:

- 1) od północy wzdłuż północnej granicy działek Nr ewid. 1/297 i 1/309;
- 2) od zachodu wzdłuż wschodniej granicy działek Nr ewid. 1/25, 1/139, 1/146, 1/145;
- 3) od południa wzdłuż południowej granicy działek Nr ewid. 1/320 i 1/308;
- 4) od zachodu wzdłuż zachodniej granicy działki Nr ewid. 19/8.

3. Integralną częścią uchwały jest część graficzna - rysunek miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w zachodniej części obrębu Buniewice gmina Kamień Pomorski w skali 1:1000, stanowiący załącznik Nr 1 do niniejszej uchwały. Na rysunku planu zawarto następujące obowiązujące ustalenia:

- 1) granice obszaru objętego opracowaniem planu;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) oznaczenia identyfikacyjne oraz przeznaczenie terenów w liniach rozgraniczających;
- 4) granica pasa technicznego;
- 5) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 6) rejon lokalizacji stacji transformatorowej;
- 7) orientacyjne kierunki przebiegu wewnętrznych ciągów pieszych;
- 8) obszar potencjalnie zagrożony osuwaniem się mas ziemnych;
- 9) obszar rzeczywistego zagrożenia powodzią;
- 10) zieleń izolacyjna;
- 11) stanowiska archeologiczne;
- 12) granica obszaru i terenu górniczego złóż ropy naftowej „Kamień Pomorski”.

4. Rozstrzygnięcia dotyczące sposobu rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu, wyłożonym do publicznego wglądu, a także rozstrzygnięcia o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania stanowią załączniki Nr 2 i 3 do niniejszej uchwały.

§ 2. 1. Ustala się podział obszaru objętego planem na 2 tereny wydzielone liniami rozgraniczającymi,

oznaczone symbolami od 1 do 2 oraz ich przeznaczenie wg następującej klasyfikacji:

- 1) MU – Tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej, mieszkaniowej, usługowej;
- 2) ZE – Tereny zieleni o wiodącej funkcji ekologicznej.

2. Na obszarze planu dopuszcza się jedynie usługi nieuciążliwe, nie zakłócające funkcji mieszkaniowej i usługowej z zakresu rehabilitacji, turystyki, wypoczynku i rekreacji, których prowadzenie nie powoduje przekroczenia dopuszczalnych standardów jakości środowiska przewidzianych dla wyżej wymienionych funkcji. Wyklucza się lokalizację usług w zakresie obsługi samochodów oraz usług nie odpowiadających wymaganym warunkom występującym na obszarze ochrony uzdrowiskowej.

3. Uściślenie warunków zagospodarowania oraz określenie dopuszczalnego sposobu kształtowania zabudowy zawarte są w karcie terenu w rozdziale 3. Zakres funkcji dopuszczonych na terenie jest ograniczony regulacjami zawartymi w karcie terenu.

Rozdział II **Ustalenia ogólne dla obszaru planu**

§ 3. 1. Ustala się następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego dla obszaru opracowania planu:

- 1) Zagospodarowanie części obszaru jednostki przestrzennej nie może ograniczać możliwości zagospodarowania pozostałej jej części, zgodnego z zasadami ustalonymi w niniejszej uchwale;
- 2) Wskaźniki regulacyjne dla zabudowy:
 - a) intensywność zabudowy wyrażona przez:
 - powierzchnię zabudowy,
 - wysokość zabudowy,
 - b) wielkość działki,
 - c) powierzchnia biologicznie czynna,
 - d) geometria dachu.
- 3) Projektowanie obiektów kubaturowych winno się odbywać w sposób zapewniający ochronę ludności zgodnie z wymogami obrony cywilnej;
- 4) Ogólne zasady realizacji ustaleń planu w zakresie obrony cywilnej - w planowanych do realizacji budowlach użyteczności publicznej uwzględnić lokalizację ukryć;
- 5) Oświetlenie obiektów widocznych od strony wody nie może przypominać wyglądem ani charakterystyką świecenia znaków nawigacyjnych. Natężenie światła skierowanych na wodę nie może utrudniać nawigacji jednostek pływających.

2. Na obszarze opracowania planu obowiązują następujące zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) Obszar opracowania planu znajduje się w granicach planowanego i obowiązującego obszaru Natura 2000: specjalny obszar siedlisk „Ujście Odry i Zalew Szczeciński” (PLH 320018) oraz obszar specjalnej ochrony ptaków „Zalew Kamieński i Dziwna”, na których obowiązują następujące zasady:
 - a) zabrania się podejmowania działań mogących w znaczący sposób pogorszyć stan siedlisk przyrodniczych oraz siedlisk gatunków roślin i zwierząt, a także w znaczący sposób wpłynąć negatywnie na gatunki, dla których ochrony został wyznaczony obszar Natura 2000,
 - b) przy realizacji ustaleń miejscowego planu może być wymagane uzyskanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach zgody na realizację przedsięwzięcia w rozumieniu ustawy Prawo ochrony środowiska w tym zakresie.

§ 4. Na obszarze opracowania planu znajdują się tereny i obiekty podlegające ochronie wynikającej z przepisów dotyczących ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) Zgodnie z Ustawą o obszarach morskich Rzeczypospolitej Polskiej i administracji morskiej i Rozporządzeniem Rady Ministrów w sprawie określenia minimalnej i maksymalnej szerokości pasa technicznego i ochronnego oraz sposobu wyznaczania ich granic, teren objęty opracowaniem planu znajduje się w obszarze pasa nadbrzeżnego brzegu morskiego. Obowiązują na nim zakazy określone w ustawie Prawo Wodne. Granice pasa technicznego przedstawiono na rysunku planu. Wszystkie zmiany sposobu użytkowania i zagospodarowania terenu położonego w obrębie pasa nadbrzeżnego brzegu morskiego należy uzgodnić z właściwym terytorialnie organem administracji morskiej;
- 2) Zgodne z ustawą o ochronie przyrody – obszar opracowania planu znajduje się w granicach planowanego i obowiązującego obszaru Natura 2000: specjalny obszar siedlisk „Ujście Odry i Zalew Szczeciński” (PLH 320018) oraz obszar specjalnej ochrony ptaków „Zalew Kamieński i Dziwna”;
- 3) Zgodnie z Uchwałą Rady Miejskiej w Kamieniu Pomorskim w granicach miasta Kamień Pomorski obowiązuje Statut Uzdrowiska - obszar opracowania planu położony jest na obszarze C ochrony

uzdrowiskowej;

- 4) Wg ewidencji prowadzonej przez Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków na obszarze planu występuje stanowisko archeologiczne częściowej ochrony konserwatorskiej;
- 5) Część obszaru opracowania planu znajduje się w granicach obszaru i terenu górniczego złoża ropy naftowej „Kamień Pomorski”;
- 6) Zgodnie z ustawą Prawo Wodne teren opracowania planu jest obszarem bezpośredniego zagrożenia powodziowego. Obszary rzeczywistego zagrożenia powodzią wyznaczono na rysunku planu.

§ 5. Zasady obsługi komunikacyjnej - samochodowej i pieszej:

- 1) Ustala się dojazd do poszczególnych nieruchomości poprzez działkę Nr 1/297. Dopuszcza się inne dojazdy (drogi osiedlowe) do poszczególnych nieruchomości jeżeli nie ograniczają one możliwości zgodnego z planem korzystania z nieruchomości sąsiednich;
- 2) Ogólne zasady obsługi parkingowej:
 - a) dla zabudowy zgodnie z przeznaczeniem ustalonym w planie:
 - w zabudowie mieszkaniowej - 2 miejsca postojowe na 1 mieszkanie,
 - w zabudowie mieszkaniowej z pokojami gościnnymi – 1 miejsce parkingowe na 1 pokój,
 - w hotelach i zabudowie pensjonatowej lub apartamentowej - 1 miejsce parkingowe na 1 pokój lub apartament,
 - w zabudowie usługowej – 3 miejsca parkingowe na 100 m² powierzchni użytkowej,
 - w zabudowie usługowej z zakresu gastronomii - 3 miejsca parkingowe na 10 miejsc konsumpcyjnych,
 - b) miejsca parkingowe i garaże, o których mowa w punktach poprzednich, należy rozmieszczać w obrębie działki budowlanej wyróżnionej dla budynków obsługiwanych.

§ 6. 1. Ustala się następujące zasady obsługi obszaru urządzeniami i sieciami infrastruktury technicznej:

- 1) Zaopatrzenie w wodę – z gminnej sieci wodociągowej. Woda do projektowanej sieci wodociągowej dostarczana będzie z gminnej sieci wodociągowej po rozbudowie ujęcia wód podziemnych w m. Rarwino lub Huniewice oraz wykonaniu zbiornika wyrównawczego przy stacji pomp na ul. Wolińskiej w Kamieniu Pomorskim położonego poza obszarem planu. Sieć wodociągową zaprojektowano w na działce Nr 1/297 stanowiącej drogę wewnętrzną. Średnica przewodów wodociągowych projektowanych na obszarze planu wynosi DN/ID110 mm. Niezależnie od zasilania z sieci wodociągowej, należy przewidzieć zaopatrzenie ludności z awaryjnych studni publicznych zgodnie z przepisami szczególnymi;
- 2) Odprowadzenie ścieków komunalnych – do gminnej mechaniczno-biologicznej oczyszczalni ścieków dla miasta i Gminy Kamień Pomorski położonej poza obszarem planu. Ścieki przetłaczać do oczyszczalni poprzez projektowaną pompownię lub grawitacyjnie, projektowanymi kanałami o przekroju DN/OD200 mm do istniejącego kanału ściekowego DN/ID200 mm przebiegającego w drodze wzdłuż fragmentu południowej granicy planu;
- 3) Odprowadzenie wód opadowych – powierzchniowo na teren własnej działki, a z nawierzchni utwardzonych (dróg wewnętrznych, parkingów, chodników i podjazdów) do gruntu poprzez studzienki chłonne z geowłókniną lub układem grawitacyjnym kanalizacji deszczowej projektowanymi kanałami o przekroju DN/ID300 mm do istniejących odbiorników, którymi są rowy melioracyjne i rzeka Dziwna. Projektowane kanały deszczowe zaprojektowano w na działce Nr 1/297 stanowiącej drogę wewnętrzną. W celu ochrony wód odbiornika szczególnie przed produktami ropopochodnymi na kolektorach przed wylotami zastosować urządzenia podczyszczające; Zaleca się retencjonowanie wód opadowych z połaci dachowych na terenie działki w celu wykorzystania jej do podlewania zieleni i polewania chodników i podjazdów;
- 4) Zaopatrzenie w ciepło – z indywidualnych proekologicznych źródeł ciepła, w których dopuszcza się dogrzewanie poprzez kominki opalane drewnem oraz poprzez systemy grzewcze wykorzystujące wody termalne;
- 5) Elektryczność – z sieci miejskiej sieci elektroenergetycznej 15 kV poprzez stacje transformatorowe 15/0,4 kV zlokalizowane na obszarze planu, na terenie 1.MU;
- 6) Usuwanie odpadów – selekcjonowanie i wywóz do miejsc ich unieszkodliwiania lub odzysku.

2. Na całym obszarze planu dopuszcza się eksploatację wód termalnych, budowę naziemnych i podziemnych urządzeń i sieci infrastruktury technicznej oraz dróg osiedlowych i przejść pieszych.

§ 7. Na terenie zabudowy mieszkaniowo-usługowej, mieszkaniowej, usługowej dopuszcza się tymczasowe, sezonowe zagospodarowanie terenu oraz lokalizację tymczasowych obiektów budowlanych związanych z handlem i gastronomią w postaci przekryć namiotowych, pawilonów sprzedaży, urządzeń

rozrywkowych; nie dopuszcza się tymczasowych obiektów noclegowych.

§ 8. Wyjaśnienie pojęć użytych w planie:

- 1) intensywność zabudowy – wartość wyrażona procentem powierzchni zabudowy działki i dopuszczalną wysokością zabudowy;
- 2) linie zabudowy nieprzekraczalne – linie ograniczające obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków oraz budowli określonych w ustaleniach planu; linie nie dotyczą okapów i gzymsów wysuniętych nie więcej niż 0,5 m oraz balkonów, wykuszy wysuniętych nie więcej niż 1,0 m, zadaszeń nad wejściami, ryzalitów, przedsionków, schodów zewnętrznych, pochylni, tarasów, części podziemnych obiektów budowlanych, o ile ustalenia planu nie wnoszą inaczej;
- 3) powierzchnia zabudowy - wyznaczona przez rzut pionowy najdalej wysuniętych zewnętrznych krawędzi budynku na powierzchnię terenu (na danej działce budowlanej, posesji) określona jest wielkością wyrażoną w metrach kwadratowych bądź stosunkiem, wyrażonym w procentach powierzchni zabudowy do powierzchni działki budowlanej; do powierzchni zabudowy nie wlicza się:
 - powierzchni obiektów budowlanych ani ich części nie wystających ponad powierzchnię terenu istniejącego,
 - powierzchni elementów drugorzędnych, np. schodów zewnętrznych, ramp zewnętrznych, daszków, markiz, występów dachowych, oświetlenia zewnętrznego;
- 4) stawka procentowa - podstawa do naliczenia jednorazowej opłaty wnoszonej na rzecz gminy, określona w stosunku procentowym do wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu, na zasadach określonych w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 5) wymagania parkingowe – to wymagana minimalna liczba miejsc postojowych, którą należy zapewnić na terenie działki budowlanej stanowiącej przedmiot inwestycji lub w pobliżu - na terenie, do którego inwestor ma tytuł prawny; nie są miejscami parkingowymi miejsca parkingowe w pasach drogowych ulic.

ROZDZIAŁ III

Ustalenia szczegółowe dla poszczególnych terenów

§ 9. Ustalenia dla terenu 1.MU.

1. Oznaczenie terenu: 1. MU.
2. Powierzchnia: 8,73 ha.

3. Przeznaczenie terenu: Tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej, mieszkaniowej i usługowej.

Mieszkalnictwo o charakterze willowym i apartamentowym z dopuszczeniem lokalizacji więcej niż 2 mieszkań w budynku, usługi w tym rehabilitacji, turystyki, wypoczynku i rekreacji.

Dopuszcza się przeznaczenie części terenów dla ogólnodostępnej zieleni urządzonej oraz dla dróg osiedlowych.

4. Warunki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) Warunki urbanistyczne:
 - a) zasady scalania i podziału nieruchomości:
 - wielkość działki – nie mniejsza niż 1000 m²,
 - szerokość frontu działki – nie mniej niż 20 m,
 - kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego – prostopadle do istniejącego podziału z dopuszczeniem odchylenia o 10°,
 - b) powierzchnia zabudowy – do 20% w tym do 5% dla zabudowy o podwyższonej wysokości,
 - c) powierzchnia biologicznie czynna – nie mniej niż 50%,
 - d) linie zabudowy nieprzekraczalne – zgodnie z rysunkiem planu,
 - e) forma zabudowy – wolno stojąca,
 - f) mała architektura:
 - śmietniki - wbudowane lub wolno stojące, zadaszone o wielkości dostosowanej do wymogów segregacji odpadów,
 - dopuszcza się oświetlenie według indywidualnych uwarunkowań, nawiązujące do formy i stylu zabudowy,
 - dopuszcza się ogrodzenia ażurowe o wysokości do 1,5 m z wykluczeniem betonowych,
 - g) inne:
 - rejon lokalizacji stacji transformatorowych zgodnie z rysunkiem planu; dla montażu stacji należy wydzielić działkę o powierzchni nie mniejszej niż 35 m²; zapewnić do działki drogę dojazdową szerokości 3 m wraz z pasem technicznym do układania kabli SN 20kV i kabli nn 0,4kV szerokości 2 m na podejściu do działki z lokalizacją stacji,

- wyznacza się pas zieleni izolacyjnej do zagospodarowania wielowarstwowymi formami roślinności - zgodnie z rysunkiem planu,
 - wyznacza się orientacyjny przebieg wewnętrznego ciągu pieszego – zgodnie z rysunkiem planu;
 - dopuszcza się dojazd wzdłuż ciągu pieszego w celu kontynuowania działalności statutowej właściwego terytorialnie urzędu morskiego;
- 2) Zasady kształtowania zabudowy:
- a) wysokość zabudowy do kalenicy – do 12 m z dopuszczeniem podwyższenia wysokości do 19 m na terenie działek 1/305, 1/306, 1/307, 1/316, 1/317, 1/318, 1/319, 1/320,
 - b) geometria dachu:
 - kąt nachylenia – do 45°,
 - kształt dachu – połaciowy symetryczny lub płaski;
- 3) Zagrożenia i ograniczenia - obszar zagrożony osuwaniem się mas ziemnych - wyznaczony na rysunku planu; zakaz prowadzenia prac technicznych powodujących osuwanie się klifu.
- 4) Zasady kształtowania przestrzeni publicznych - zakazuje się lokalizowania wolnostojących nośników reklamowych, wolnostojących wież i masztów telefonii komórkowej.
5. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
- 1) Forma ochrony przyrody: planowany i obowiązujący obszar Natura 2000: specjalny obszar ochrony siedlisk „Ujście Odry i Zalew Szczeciński” (PLH 320018) oraz obszar specjalnej ochrony ptaków „Zalew Kamieński i Dziwna (wg „Shadow List” 2004);
- 2) Przedmiot ochrony: siedliska oraz gatunki roślin i zwierząt, dla których ochrony zostały utworzone ww. obszary Natura 2000;
- 3) Zasady ochrony: stosownie do przepisów uzyskanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach zgody na realizację przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko lub na obszary Natura 2000 w rozumieniu ustawy Prawo ochrony środowiska w tym zakresie.
6. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:
- 1) forma ochrony: strefa W II częściowej ochrony konserwatorskiej wg ewidencji prowadzonej przez Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków;
- 2) przedmiot ochrony: stanowisko archeologiczne zaewidencjonowane pod numerem 3 (AZP: 19-07/3) wyznaczone na rysunku planu;
- 3) zasady ochrony: dopuszcza się inwestowanie pod następującymi warunkami:
- a) zachowanie stanowiska archeologicznego,
 - b) uzgadnianie i opiniowanie wszelkich poczynąń inżynierskich, budowlanych i innych podejmowanych w obrębie granic strefy ochrony stanowiska archeologicznego przez Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków; obowiązuje każdorazowo występowanie o szczegółowe wytyczne konserwatorskie i opinie przed podjęciem decyzji o jakiegokolwiek działalności,
 - c) w przypadku podjęcia decyzji o realizacji inwestycji obowiązuje przeprowadzenie badań ratunkowych na koszt inwestora, wyprzedzający proces przygotowania inwestycji; badania archeologiczne mają charakter sezonowy, w okresie od maja do końca września,
 - d) rozpoczęcie prac ziemnych związanych z realizacją inwestycji uzależnia się od uzyskania stosownego pozwolenia od Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.
7. Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów:
- 1) teren objęty opracowaniem planu znajduje się w obszarze pasa nadbrzeżnego brzegu morskiego - w pasie ochronnym, na którym zagospodarowanie terenu może wywrzeć wpływ na stan pasa technicznego; obowiązują na nim zakazy określone w ustawie Prawo Wodne; wszystkie zmiany sposobu użytkowania i zagospodarowania terenu położonego w obrębie pasa nadbrzeżnego brzegu morskiego należy uzgodnić z właściwym terytorialnie organem administracji morskiej;
- 2) teren objęty opracowaniem planu znajduje się w obszarze strefy C ochrony uzdrowskiej – zakazuje się prowadzenia działalności mającej negatywny wpływ na leczenie, właściwości klimatu i walory fizjografii uzdrowskiej.
8. Zasady kształtowania systemów komunikacji:
- 1) dostępność drogowa – od działki Nr 1/297; dopuszcza się inne dojazdy do poszczególnych nieruchomości jeżeli nie ograniczają one możliwości zgodnego z planem korzystania z nieruchomości sąsiednich;
- 2) wymagania parkingowe – według § 5 niniejszej uchwały.
9. Zasady kształtowania infrastruktury:
- 1) zaopatrzenie w wodę – z gminnej sieci wodociągowej;
 - 2) odprowadzenie ścieków komunalnych – do gminnej oczyszczalni ścieków;
 - 3) odprowadzenie wód opadowych – z nawierzchni utwardzonych (dróg wewnętrznych, parkingów i pod-

- jazdów) do gruntu poprzez studzienki chłonne z geowłókniną; z pozostałych terenów powierzchniowo na teren własnej działki;
- 4) elektryczność – z sieci elektroenergetycznej;
 - 5) zaopatrzenie w ciepło – z indywidualnych proekologicznych źródeł ciepła, w których dopuszcza się dogrzewanie poprzez kominki opalane drewnem oraz poprzez systemy grzewcze wykorzystujące wody termalne;
 - 6) usuwanie odpadów – selekcjonowanie i wywóz do miejsc ich unieszkodliwiania lub odzysku.

§ 10. Ustalenia dla terenu 2.ZE.

1. Oznaczenie terenu: 2.ZE.
2. Powierzchnia: 0,58 ha.
3. Przeznaczenie terenu: Tereny zieleni o wiodącej funkcji ekologicznej - różnogatunkowe zadrzewienia i zakrzaczenia naklifowe.
4. Warunki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - 1) Warunki urbanistyczne:
 - a) zasady scalania i podziału nieruchomości:
 - wielkość działki – jak w stanie istniejącym,
 - szerokość frontu działki – jak w stanie istniejącym,
 - granice działek w stosunku do pasa drogowego – dowolny,
 - b) powierzchnia zabudowy – dopuszcza się powierzchnię zabudowy wynikającą z ewentualnej lokalizacji obiektów ustalonych w 4.1) g),
 - c) powierzchnia biologicznie czynna – nie ustala się,
 - d) linie zabudowy nieprzekraczalne – nie dotyczy,
 - e) forma zabudowy – nie dotyczy,
 - f) mała architektura – zakazuje się lokalizowania,
 - g) inne: zakazuje się lokalizowania obiektów budowlanych z wyjątkiem hydrotechnicznych budowli ochronnych i urządzeń infrastruktury technicznej;
 - 2) Zasady kształtowania zabudowy - nie dotyczy.
 - 3) Zagrożenia i ograniczenia:
 - a) na całym terenie ustanawia się służebność przejazdu i dostępu w celu kontynuowania działalności statutowej właściwego terytorialnie urzędu morskiego,
 - b) obszar rzeczywistego zagrożenia powodziowego: podnóże klifu i den ujściowych fragmentów dolin erozyjnych – wyznaczony na rysunku planu,
 - c) obszar zagrożony osuwaniem się mas ziemnych (klif nadzalewowy) - wyznaczony na rysunku planu,
 - 4) Zasady kształtowania przestrzeni publicznych - zakazuje się lokalizowania wolnostojących nośników reklamowych, wolnostojących wież i masztów telefonii komórkowej.
5. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
 - 1) Forma ochrony przyrody: planowany i obowiązujący obszar Natura 2000: specjalny obszar ochrony siedlisk „Ujście Odry i Zalew Szczeciński” (PLH 320018) oraz obszar specjalnej ochrony ptaków „Zalew Kamieński i Dziwna” (wg „Shadow List” 2004);
 - 2) Przedmiot ochrony: siedliska oraz gatunki roślin i zwierząt, dla których ochrony zostały utworzone ww. obszary Natura 2000;
 - 3) Zasady ochrony: stosownie do przepisów uzyskanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach zgody na realizację przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko lub na obszary Natura 2000 w rozumieniu ustawy Prawo ochrony środowiska w tym zakresie.
6. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – brak przedmiotu ochrony.
7. Sposób zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów:
 - 1) teren objęty opracowaniem planu znajduje się w obszarze pasa nadbrzeżnego brzegu morskiego – w pasie technicznym, którego granice przedstawiono na rysunku planu; obowiązują na nim zakazy określone w ustawie Prawo Wodne; wszystkie zmiany sposobu użytkowania i zagospodarowania terenu położonego w obrębie pasa nadbrzeżnego brzegu morskiego należy uzgodnić z właściwym terytorialnie organem administracji morskiej;
 - 2) teren objęty opracowaniem planu znajduje się w obszarze strefy C ochrony uzdrowiskowej – zakazuje się prowadzenia działalności mającej negatywny wpływ na leczenie, właściwości klimatu i walory fizjografii uzdrowiska.
8. Zasady kształtowania systemów komunikacji:

- 1) dostępność drogowa – od drogi powiatowej znajdującej się poza obszarem opracowania planu;
- 2) wymagania parkingowe – zakazuje się lokalizacji parkingów.

9. Zasady kształtowania infrastruktury:

- 1) Zaopatrzenie w wodę – nie dotyczy;
- 2) Odprowadzenie ścieków komunalnych – nie dotyczy;
- 3) Odprowadzenie wód opadowych – powierzchniowo;
- 4) Elektryczność – z sieci elektroenergetycznej;
- 5) Zaopatrzenie w ciepło – nie dotyczy;
- 6) Usuwanie odpadów – nie dotyczy.

Rozdział IV Ustalenia końcowe

§ 11. Ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości:

- 1) 24% dla nieruchomości gruntowych w terenie oznaczonym w planie symbolem 1.MU;
- 2) 0% dla terenu 2.ZE.

§ 12. 1. Terenem publicznym w obszarze objętym planem jest teren zieleni o wiodącej funkcji ekologicznej.

2. Zmienia się dotychczasowe rolnicze użytkowanie terenów objętych niniejszą uchwałą i dopuszcza się wyłączenie gruntów rolnych w obrębie obszaru objętego planem w oparciu decyzję Marszałka Województwa Zachodniopomorskiego z dnia 03.01.2007 r. Łącznie na cele nierolnicze przeznacza się powierzchnię 1,9692 ha użytków rolnych klasy bonitacyjnej RIVb, pochodzenia mineralnego.

§ 13. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Kamienia Pomorskiego.

§ 14. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia ogłoszenia jej w Dzienniku Urzędowym Województwa Zachodniopomorskiego.

PRZEWODNICZĄCY RADY

Henryk Masłowski

Załączniki do Uchwały Nr XXXIV/249/08
Rady Miejskiej w Kamieniu Pomorskim
z dnia 19 grudnia 2008 r.

Załącznik nr 1

**MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO W ZACHODNIEJ CZĘŚCI OBRĘBU BUNIEWICE
GMINA KAMIEŃ POMORSKI skala 1:1000
ZAŁĄCZNIK NR 1 DO UCHWAŁY NR XXXIV/249/08 RADY MIEJSKIEJ W KAMIENIU POMORSKIM Z DNIA 19 GRUDNIA 2008 ROKU.**



Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu

Do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w zachodniej części obrębu Buniewice gmina Kamień Pomorski podczas pierwszego wyłożenia do publicznego wglądu w ustawowym terminie wpłynęła 1 uwaga złożona w dniu 3 stycznia 2008 r.

Uwaga do planu została złożona przez Zachodniopomorskie Towarzystwo Przyrodnicze, ul. Monte Cassino 7/27, 70-465 Szczecin.

Treść uwagi:

- 1) brak zapisów, że obszar opracowania leży w istniejącym obszarze Natura 2000 – Zalew Kamieński i Dziwna;
- 2) projektowana wielkość działek i wynikająca z niej gęstość zabudowy będą miały wpływ na cały obszar Wyspy Chrząszczewskiej i przyległe wody; niedopuszczalna jest lokalizacja zabudowy w cennych krajobrazowo miejscach bez koncepcji zagospodarowania przestrzennego dotyczącej całości gminy;
- 3) w dokumentacji brak odniesienia do waloryzacji przyrodniczej gminy sporządzonej przez Biuro Konserwacji Przyrody w Szczecinie;
- 4) zbyt małą wagę przywiązano do obecności infrastruktury związanej z wydobyciem ropy oraz do zakładu karnego.

Uwagi nie uwzględniono.

Do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w zachodniej części obrębu Buniewice gmina Kamień Pomorski podczas drugiego wyłożenia wpłynęła 1 uwaga złożona w dniu 2 października 2008 r. Projekt planu został wyłożony do publicznego wglądu w Urzędzie Miejskim w Kamieniu Pomorskim w dniach od 29 sierpnia 2008 r. do 30 września 2008 r. Termin składania uwag minął 15 października 2008 r. Zachodniopomorskie Towarzystwo Przyrodnicze ze Szczecina, nie złożyło wniosku do planu. Natomiast w piśmie z dnia 3 stycznia 2008 r. złożyło uwagę do planu po pierwszym wyłożeniu do publicznego wglądu. Uwaga ta nie została uwzględniona w projekcie planu.

Treść uwagi po drugim wyłożeniu do publicznego wglądu, w piśmie z dnia 2 października 2008 r. ZTP ze Szczecina:

- 1) uwagi do prognozy oddziaływania na środowisko dotyczące położenia w obszarze Natura 2000 – Zalew Kamieński i Dziwna
- 2) zbagatelizowanie obecności infrastruktury związanej z wydobyciem ropy oraz zakładu karnego
- 3) ustalenie lokalizacji zabudowy w planie powiększy bałagan przestrzenny na Wyspie Chrząszczewskiej, należałoby ją ograniczyć jedynie do sąsiedztwa wsi i do terenów wzdłuż dróg z Chrząszczewa do Buniewic

Uwagi nie uwzględniono.

Uzasadnienie nie uwzględnienia uwag jest następujące:

Treści uwag złożonych po pierwszym i drugim wyłożeniu projektu do publicznego wglądu zawierają podobne kwestie.

Zawarte w „Prognozie oddziaływania na środowisko ...” (październik 2006) informacje nt. fauny obszaru planu odpowiadają stanowi wiedzy na jej temat, dostępnej w okresie wykonywania „Prognozy...” w materiałach archiwalnych i w publikacjach monograficznych:

- a) w „Ekofizjografii gminy Kamień Pomorski” (Ziarnek K., Zyska W., Zyska W. 2005) wskazano strefy mające istotne znaczenie dla herpetofauny, awifauny lęgowej, awifauny przelotnej i zimującej, teriofauny – obszar planu położony jest poza ich zasięgiem,
- b) obszar planu położony jest w obrębie planowanego w okresie wykonywania „Prognozy...” (październik 2006), ustanowionego we wrześniu 2007 r., obszaru Natura 2000 specjalnej ochrony ptaków „Zalew Kamiński i Dziwna”.¹ W „Prognozie...” wymieniono, powołując się na pracę Sidły, Błaszczowskiej i Chylareckiego – red. 2004)², gatunki ptaków z Załącznika I Dyrektywy Ptasiej UE, jako gatunki tzw. szczególnie troski.

¹ Rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 5 września 2007 r. zmieniające rozporządzenie w sprawie obszarów specjalnej ochrony ptaków Natura 2000 (Dz. U. 2007, Nr 179, poz. 1275).

² Sidło O, Błaszczowska B., Chylarecki P. red. 2004, Ostoje ptaków o znaczeniu europejskim w Polsce, OTOP, Warszawa.

Ponieważ obszar planu w dominującej części zajmują ugory, o bardzo ubogiej strukturze ekologicznej, nie stanowi on, z wyjątkiem strefy brzegowej Zalewu, terenu łągów i atrakcyjnego żerowiska dla gatunków ptaków, dla ochrony których utworzono ww. obszar Natura 2000. Nie można natomiast wykluczyć okresowego ich występowania na obszarze planu.

Na etapie funkcjonowania ustaleń planu (po zakończeniu inwestycji) podstawowe oddziaływanie na środowisko spowoduje penetracja rekreacyjna, która będzie się koncentrować w strefie przybrzeżnej Zalewu. Szczególne znaczenie może mieć wpływ penetracji rekreacyjnej na warunki bytowania zwierząt, zwłaszcza ptaków (s. 34 „Prognozy...”). W związku z tym zainwestowanie dopuszczone w „Planie...”, w zależności od swego docelowego charakteru, może należeć do kategorii mogących znacząco oddziaływać na obszar Natura 2000 i będzie wówczas wymagać uzyskania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach zgody na realizację przedsięwzięcia, do której wydania może być wymagane sporządzenie raportu o oddziaływaniu na środowisko (s. 42 „Prognozy...”). W postanowieniu o obowiązku sporządzenia raportu właściwy organ administracji może nałożyć na inwestora obowiązek wykonania monitoringu fauny, jako podstawy do wykonania raportu.

Ocena oddziaływania na środowisko planowanego zainwestowania w całym rejonie Zalewu Kamieńskiego i Dziwny, w gminach Kamień Pomorski, Dziwnów i Wolin, nie może być przedmiotem prognozy oddziaływania na środowisko do przedmiotowego, miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu gminy Kamień Pomorski. Zagadnienie to powinno być uwzględnione w prawnie wymaganej prognozie oddziaływania na środowisko regionalnego „Planu zagospodarowania przestrzennego Województwa Zachodniopomorskiego”.

„Na obszarze opracowania planu obowiązują następujące zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

1) Obszar opracowania planu znajduje się w granicach planowanych obszarów Natura 2000 – specjalny obszar siedlisk „Ujście Odry i Zalew Szczeciński” (PLH 320018) oraz obszar specjalnej ochrony ptaków „Zalew Kamieński i Dziwna”, na którym obowiązują następujące zasady:

- a) zabrania się podejmowania działań mogących w znaczący sposób pogorszyć stan siedlisk przyrodniczych oraz siedlisk gatunków roślin i zwierząt, a także w znaczący sposób wpłynąć negatywnie na gatunki, dla których ochrony został wyznaczony obszar Natura 2000;
- b) przy realizacji ustaleń miejscowego planu może być wymagane uzyskanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach zgody na realizację przedsięwzięcia w rozumieniu ustawy Prawo ochrony środowiska w tym zakresie.”

Ponadto na potrzeby planu zostały opracowane następujące materiały planistyczne:

- Opracowanie ekofizjograficzne podstawowe - luty 2006 r. BPiWP „PROEKO”, Gdańsk
- Prognoza wpływu ustaleń planu na środowisko - październik 2006 r. BPiWP „PROEKO”, Gdańsk.

Ustalenia planu w zakresie ograniczeń wynikających z obecności infrastruktury związanej z wydobyciem ropy naftowej są wystarczające. W ustaleniach ogólnych § 4 ust 1. projektu uchwały zostały one zidentyfikowane na obszarze planu i opisane następująco: „część obszaru opracowania planu znajduje się w granicach obszaru i terenu górniczego złoża ropy naftowej „Kamień Pomorski””. Na obszarze planu nie występują odwierty. Występują one na obszarze sąsiednim. W zależności od lokalizacji odwiertów na obszarze sąsiedniego planu, ustala się strefy ochronne wokół czynnych odwiertów ropy naftowej i ropociągów (w myśl Rozporządzenia Ministra Gospodarki w sprawie bezpieczeństwa i higieny pracy, prowadzenia ruchu oraz specjalistycznego zabezpieczenia przeciwpożarowego w zakładach górniczych wydobywających kopaliny otworami wiertniczymi).

Nie zrozumiała natomiast jest część uwagi dotycząca zakładu karnego. W jaki sposób zakład karny może stanowić zagrożenie dla środowiska? Nie przedstawiono szczegółów dotyczących tej kwestii.

Polityka przestrzenna gminy została wyrażona w „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy”. Projekt miejscowego planu jest zgodny z kierunkiem rozwoju przestrzennego na obszarze Wyspy Chrzęszczewskiej.

Załącznik nr 3

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

Na obszarze opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w zachodniej części obrębu Buniewice gmina Kamień Pomorski nie przewiduje się inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy.

Budowa i modernizacja ulic wewnętrznych oraz poszczególnych elementów infrastruktury technicznej jest finansowana ze środków zewnętrznych.