



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA POMORSKIEGO

---

Gdańsk, dnia 19 października 2012 r.

Poz. 3288

### UCHWAŁA NR XX.219.2012 RADY GMINY USTKA

z dnia 10 sierpnia 2012 r.

*w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru położonego w obrębie geodezyjnym Niestkowo w gminie Ustka*

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2012 r. poz. 647), art.18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001r. Nr 142, poz.1591, zm.: Dz. U. z 2002 r. Nr 23, poz.220, Nr 62, poz.558, Nr 113, poz.984, Nr 153, poz.1271, Nr 214, poz.1806, Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz.717, Nr 162, poz.1568, Dz. U. z 2004 r. Nr 102, poz.1055, Nr 116, poz.1203, Dz. U. z 2005 r. Nr 172, poz.1441, Nr 175, poz.1457, Dz. U. z 2006 r. Nr 17, poz.128, Nr 181, poz.1337, Dz. U. z 2007 r. Nr 48, poz.327, Nr 138, poz.974, Nr 173, poz.1218, Dz. U. z 2008 r. Nr 180, poz.1111, Nr 223, poz.1458, Dz. U. z 2009 r. Nr 52, poz.420, Nr 157, poz.1241; Dz. U. z 2010 r. Nr 28 poz. 142 i 146, Nr 40 poz. 230, Nr 106 poz. 675; Dz. U. z 2011 r. Nr 21 poz. 113, Nr 117 poz. 679, Nr 134 poz. 777, Nr 149 poz. 887, Nr 217 poz. 1281; Dz. U. z 2012 r. poz. 567) oraz w związku z art. 4 ust. 2 Ustawy z dnia 25 czerwca 2010 roku o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustawy o Państwowej Inspekcji Sanitarnej oraz ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. Nr 130 poz. 871 z dnia 20 lipca 2010 r.)

**Rada Gminy Ustka u c h w a ł a, co następuje:**

#### **Rozdział 1.**

#### **Przepisy ogólne**

§ 1. 1. Po stwierdzeniu zgodności z ustaleniami „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Ustka ”(uchwalonego Uchwałą Nr V/37/2002 z dnia 30 grudnia 2002 r., ze zmianami), uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru położonego w obrębie geodezyjnym Niestkowo w gminie Ustka, zwany dalej „planem”, stanowiący jednocześnie **zmianę** do Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu dla dz. geod. 81, 63, 104, 87 i 89 obrębu geod. Niestkowo, uchwalonego Uchwałą Rady Gminy Ustka Nr I/2/2002 z dnia 27 lutego 2002 r., opublikowaną w Dz. Urz. Woj. Pomorskiego z 2002 r. Nr 36, poz. 809.

2. Granice terenu objętego planem przedstawia załącznik nr 1 do niniejszej uchwały - rysunek planu, w skali **1:2000**. Plan obejmuje obszar o łącznej powierzchni **ok. 85,90 ha**, położony po obu stronach drogi krajowej nr 21 (dawniej - wojewódzkiej Słupsk-Ustka nr 210). Obszar planu graniczy z obrębem geod. Bydlino w gminie Słupsk.

3. Integralnymi częściami planu są:

- 1) załącznik Nr 1 do uchwały - rysunek planu w skali 1:2000;
- 2) załącznik Nr 2 - rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu;
- 3) załącznik Nr 3 - rozstrzygnięcia o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania.

4. W obszarze planu nie występują obszary i tereny, o których mowa w art. 15 ust. 3. pkt. 4) ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym [obiekty handlowe o pow. sprzedażowej powyżej 2000m<sup>2</sup>] i pkt.6) [pomniki zagłady i ich strefy ochronne].

5. W obszarze planu nie występują obszary chronione na podstawie przepisów odrębnych takie jak tereny i obszary górnicze, tereny narażone na niebezpieczeństwo powodzi, bądź narażone na osuwanie się ziemi.

6. W obszarze planu dopuszcza się lokalizowanie zadań dla realizacji celów publicznych w rozumieniu przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami, w ramach przeznaczenia i zasad zagospodarowania dopuszczonych niniejszym planem.

## § 2.

Ilekróć w uchwale jest mowa o:

- 1) **dachu płaskim** - rozumie się przez to dach o kącie pochylenia połaci dachowych nie większym niż 15°;
- 2) **dopuszczalnym procencie powierzchni zabudowy** – rozumie się przez to stosunek powierzchni zabudowy (tj. powierzchni terenu zajętego przez budynek lub budynki, ograniczonej obrysem ścian zewnętrznych w rzucie o największej powierzchni) do powierzchni działki lub terenu, wyrażony w procentach [%];
- 3) **działce budowlanej** - należy przez to rozumieć nieruchomość gruntową lub działkę gruntu, której wielkość, cechy geometryczne, dostęp do drogi publicznej oraz wyposażenie w urządzenia infrastruktury technicznej spełniają wymogi realizacji obiektów budowlanych wynikające z odrębnych przepisów i aktów prawa miejscowego; w tym także zabudowaną działkę gruntu, której wielkość, cechy geometryczne, dostęp do drogi publicznej oraz wyposażenie w urządzenia infrastruktury technicznej umożliwiają prawidłowe i racjonalne korzystanie z budynków i urządzeń położonych na tej działce;
- 4) **funkcja podstawowa** – przeznaczenie, które przeważa na danym terenie wyznaczonym liniami rozgraniczającymi, tj. zajmuje więcej jak 50% powierzchni zabudowy lub powierzchni terenu;
- 5) **kącie nachylenia dachu** - rozumie się przez to kąt pochylenia płaszczyzny połaci względem płaszczyzny poziomej ostatniego stropu; dach spełniający wymóg w zakresie kąta nachylenia dachu musi przekrywać minimum około 75% powierzchni rzutu poziomego najwyższej kondygnacji budynku i musi to być dach o minimum dwóch kierunkach spadku; kąt nachylenia dachu nie odnosi się do elementów dachu takich jak: lukarny, dachy facjat, naświetla, naczółki, zadaszenie wejść, wykuszy, ogrodów zimowych;
- 6) **minimalnym procencie powierzchni biologicznie czynnej** – rozumie się przez to wymagany w zagospodarowaniu terenu lub działki z niego wydzielonej [%] powierzchni stanowiącej teren biologicznie czynny w rozumieniu § 3 pkt 22 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2002 r. Nr 75, poz. 690 z późn. zm.);
- 7) **miejscu postojowym** – rozumie się przez to teren przeznaczony dla postawienia samochodu, przy czym miejscem postojowym jest także miejsce w garażu oraz na podjeździe do budynku;
- 8) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – rozumie się przez to linię zabudowy podstawowej bryły budynków budowanych lub rozbudowywanych (dotyczy zabudowy mieszkaniowej, usługowej, gospodarczej, technicznej, garaży itp.), których nie można przekroczyć; dopuszcza się wysunięcie przed linię zabudowy na odległość max 1,5 m części budynku (do 30% szerokości frontu) takich jak schody zewnętrzne, podesty, pochylnie, zejścia i zjazdy do piwnic i garaży wbudowanych, balkony, wykusze, loggie, zadaszenia nad wejściami itp.;
- 9) **objektach infrastruktury technicznej** – rozumie się przez to sieci i urządzenia uzbrojenia terenu oraz związane z nimi obiekty budowlane; wybudowane pod ziemią, na ziemi albo nad ziemią przewody lub urządzenia wodociągowe, kanalizacyjne, ciepłownicze, elektryczne, gazowe, telekomunikacyjne, z zakresu łączności publicznej;
- 10) **powierzchni użytkowej usług** - należy przez to rozumieć powierzchnię usług podstawową odpowiadającą celom i przeznaczeniu usługi, bez powierzchni pomocniczej (takiej jak na przykład komunikacja wewnętrzna, pomieszczenia higieniczno-sanitarne, zaplecza socjalne);

- 11) **reklama** - nośnik informacji wizualnej w jakiegokolwiek formie materialnej, wraz z elementami konstrukcyjnymi i zamocowaniami, nie będący znakiem w rozumieniu przepisów o znakach i sygnałach lub znakiem informującym o obiektach użyteczności publicznej; np. obiekt budowlany stanowiący reklamę wolnostojącą, reklama wbudowana (tj. elementem nie przewidzianym pierwotnie, umieszczonym na obiekcie budowlanym, wykorzystywany do ekspozycji reklam, napisów i elementów dekoracyjnych, z wyłączeniem szyldów o powierzchni do 0,3 m<sup>2</sup>);
- 12) **stawce procentowej** – rozumie się przez to wysokość stawki w procentach [%], służącej naliczaniu jednorazowej opłaty wnoszonej na rzecz gminy w przypadku wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu, o której mowa w art. 36 ust. 4 wym. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 13) **szyld** – rozumie się przez to oznaczenie jednostki organizacyjnej lub przedsiębiorcy, ich siedzib, miejsc wykonywania działalności;
- 14) **teren** – rozumie się przez to obszar o określonym przeznaczeniu, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi;
- 15) **uciążliwości dla otoczenia** – należy przez to rozumieć negatywne oddziaływanie na otoczenie wynikające z przekroczenia standardów środowiskowych określonych przepisami prawa, powodowane np. emisją pyłów i gazów, odorów, hałasu, promieniowania itp., a także wynikającą ze wzmożonego ruchu pojazdów, związanego z funkcjonowaniem obiektów i urządzeń, ze składowaniem odpadów na otwartej przestrzeni lub w inny widoczny i oczywisty sposób pogarszająca warunki życia sąsiadów w najbliższym otoczeniu;
- 16) **urządzeniach towarzyszących obiektom budowlanym** – rozumie się przez to urządzenia budowlane o których mowa w art. 3 pkt 9 ustawy z dnia 07.07.1994 r. prawo budowlane (Dz. U. z 2010 r. Nr 243, 1623, ze zm.) [tj. urządzenia techniczne związane z obiektem budowlanym, zapewniające możliwość użytkowania obiektu zgodnie z jego przeznaczeniem, jak przyłącza i urządzenia instalacyjne, w tym służące oczyszczaniu i gromadzeniu ścieków, a także przejazdy, ogrodzenia, place postojowe i place pod śmietniki];
- 17) **ustawie** – rozumie się przez to ustawę z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2012 r. poz. 647);
- 18) **wysokości zabudowy** - rozumie się przez to wysokość podaną w metrach, mierzoną w sposób określony w obowiązującym w dacie uchwalania planu, prawie dotyczącym warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie; wysokość wyrażona ilością kondygnacji to dopuszczalna liczba kondygnacji nadziemnych budynków, przy czym przez poddasze użytkowe rozumie się kondygnację w dachu stromym z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi;
- 19) **zabudowie mieszkaniowo- usługowej** - należy przez to rozumieć tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej towarzyszącymi usługami nieuciążliwymi, usytuowanej na wyodrębnionej działce, w tym np. usługami wbudowanymi na powierzchni przekraczającej 30% powierzchni całkowitej budynku, dobudowanymi do bud. mieszkalnego lub usytuowanymi w odrębnych od mieszkaniowych budynkach, wraz z obiektami i urządzeniami pomocniczymi, miejscami postojowymi; dopuszcza się sytuowanie na działce wyłącznie zabudowy usługowej o zakresie określonym ustaleniami planu.

§ 3. 1. Na rysunku planu, o którym mowa w §1 ust. 2, następujące oznaczenia graficzne są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granice obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) oznaczenie cyfrowo- literowe terenu w liniach rozgraniczających, identyfikujące teren, gdzie
  - a) MN - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
  - b) U,MN - teren zabudowy usługowej z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej,
  - c) U - teren zabudowy usługowej,
  - d) UK - teren zabudowy usług kultury,
  - e) US - teren sportu i rekreacji,

- f) ZP - teren zieleni urządzonej – parki, skwery, zieleńce,
  - g) IE - teren infrastruktury technicznej z zakresu elektroenergetyki,
  - h) IK - teren infrastruktury technicznej z zakresu kanalizacji,
  - i) KDL - teren komunikacyjny, dróg publicznych lokalnych,
  - j) KDD - teren komunikacji, dróg publicznych dojazdowych,
  - k) KDW - teren komunikacji, dróg wewnętrznych,
  - l) KP - teren obsługi komunikacji – parking,
- 4) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 5) granice strefy ograniczonej ochrony archeologiczno-konserwatorskiej.

Pozostałe oznaczenia na rysunku planu stanowią informacje lub zalecenia i nie są ustaleniami planu miejscowego.

2. Linie rozgraniczające dla celów geodezyjnych należy określać zgodnie z przebiegiem istniejących granic działek, a w przypadku linii nie biegnących wzdłuż granic działek należy je określać poprzez odczyt graficzny osi linii z rysunku planu.

§ 4. 1. Ustalenia planu są zawarte w formie ustaleń tekstowych oraz ustaleń graficznych zawartych na rysunku planu sporządzonym na mapie sytuacyjno-wysokościowej w skali 1:2000, stanowiącym zał. nr 1 do niniejszej uchwały.

2. Zapisy ustaleń tekstowych planu składają się z ustaleń ogólnych, obowiązujących dla całości obszaru opracowania oraz ustaleń szczegółowych, obowiązujących dla poszczególnych terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi.

3. Ustalenia ogólne odnoszą się do całości obszaru opracowania i określają:

- 1) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 2) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego;
- 3) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
- 4) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 5) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 6) stawki procentowe służące naliczaniu jednorazowej opłaty wnoszonej na rzecz gminy w przypadku wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu, o której mowa w art. 36 ust. 4 wym. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;

4. Dla każdego wydzielonego liniami rozgraniczającymi terenu, oznaczonego numerem kolejnym porządkowym oraz symbolem literowym, obowiązują jednocześnie ustalenia ogólne i szczegółowe.

5. Ustalenia szczegółowe odnoszą się do poszczególnych wydzielonych liniami rozgraniczającymi terenów. Ustalenia szczegółowe planu dla terenów, z wyjątkiem terenów komunikacyjnych, określają w szczególności:

- 1) oznaczenie terenu;
- 2) powierzchnię terenu;
- 3) przeznaczenie, funkcje podstawowe, dopuszczalne i wykluczone;
- 4) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy;
- 5) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy; szczegółowe warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 6) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 7) zasady obsługi komunikacyjnej;

8) zasady obsługi inżynierskiej;

6. Ustalenia szczegółowe dla terenów komunikacyjnych określają:

- 1) przeznaczenie terenu;
- 2) powierzchnię terenu;
- 3) klasyfikację funkcjonalno- techniczną;
- 4) parametry drogi, zagospodarowanie pasa drogowego;
- 5) zasady organizacji ruchu, zasady parkowania;
- 6) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;

7. Ustalenia szczegółowe są zapisane w § 14 i § 15 (dotyczy terenów komunikacyjnych) niniejszej uchwały.

8. W liniach rozgraniczających terenów, o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej, dopuszcza się sytuowanie także niezbędnych dla funkcjonowania funkcji podstawowej urządzeń towarzyszących obiektom budowlanym, w szczególności zieleni towarzyszącej, dojść, dojazdów, małej architektury, miejsc postojowych i infrastruktury technicznej oraz garaży na samochód osobowy.

§ 5. 1. Ustala się podział obszaru opracowania na 66 terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi i wyróżnionych oznaczeniami cyfrowo-literowymi, gdzie cyfra oznacza liczbę porządkową terenu w kolejności od 1 do 66, a litery - podstawowe kategorie przeznaczenia terenu zgodnie z klasyfikacją podaną w § 3 ust. 1 pkt .3) oraz 38 terenów komunikacyjnych oznaczonych kolejnymi numerami od 001 do 038 i symbolem literowym określającym rodzaj terenu.

2. Ustala się dla wszystkich terenów w obszarze objętym planem stawkę procentową, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust.4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 0%, ze względu na fakt, iż obszar stanowi w całości własność komunalną.

## **Rozdział 2. Ustalenia ogólne**

### **§ 6.**

#### **Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego**

1. Podstawowe zasady kształtowania ładu przestrzennego dla wydzielonych liniami rozgraniczającymi terenów zostały określone poprzez zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu ustalone dla każdego z wydzielonych terenów, zawarte w § 14, w tym linie zabudowy, wielkości powierzchni zabudowy, minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej, wysokość zabudowy, geometrię dachów.

2. Wymagane jest zagospodarowanie terenów z zachowaniem minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi zawartymi w kartach terenu, w tym z zachowaniem istniejącej zieleni wysokiej.

3. Zaleca się zharmonizowanie budynków usytuowanych na jednej działce budowlanej pod względem kolorystycznym, geometrii dachów, rodzaju materiałów pokrycia dachowego, a dla nowej zabudowy także nawiązywanie formą architektoniczną, wystrojem zewnętrznym do zasad zabudowy istniejącej w danym terenie.

4. Ustala się wymóg przeznaczenia terenów niezabudowanych i nie zajętych dla potrzeb obsługi komunikacyjnej na zieleni towarzyszącą. W projektach budowlanych obowiązuje sporządzenie projektu zieleni dla działki, dla której inwestor planuje uzyskanie pozwolenia na budowę.

### **§ 7.**

#### **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego**

1. Ustala się następujące zasady ochrony środowiska i ochrony przyrody:

- 1) wprowadza się nakaz zachowania istniejących w dniu uchwalenia planu wartościowych elementów zieleni, w tym zieleni wysokiej; ewentualna wycinka drzew i krzewów wyłącznie na zasadach przepisów ustawy o ochronie przyrody;

- 2) wprowadza się nakaz uwzględnienia w projektach zagospodarowania terenu działki zabudowy mieszkaniowej, mieszkaniowo-usługowej lub usługowej zieleni urządzonej w postaci trawników, kwietników, zieleńców, ogrodów przydomowych ozdobnych, realizowanej na części lub całości obszarów minimalnej powierzchni biologicznie czynnej;
- 3) w nowych nasadzeniach zieleni postuluje się zastosowanie gatunków roślin dostosowanych do występujących warunków geograficznych i siedliskowych;
- 4) dopuszczalne poziomy hałasu regulują przepisy szczegółowe zgodnie z obowiązującym systemem prawa;
- 5) przeznaczenia terenu, oznaczone symbolem MN należą do rodzaju terenu, o którym mowa w art. 113 ust. 2 pkt 1 lit. a ustawy z 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2008 r. Nr 25, poz.150, ze zm.) [tj. terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową] a tereny U, MN – do terenów przeznaczonych na cele mieszkaniowo-usługowe w rozumieniu przepisów odrębnych dot. dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku.

2. W obszarze objętym planem w terenach mieszkaniowych (MN), mieszkaniowo-usługowych (U,MN), sportowo-rekreacyjnych i sportowych (ZP, US) wyklucza się lokalizację obiektów, urządzeń i instalacji przekraczających normy wyznaczone w Rozporządzenia Ministra Środowiska z dnia 30 października 2003 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów pól elektromagnetycznych w środowisku oraz sprawdzania dotrzymania tych poziomów (Dz. U. z 2003 r. Nr 192, poz. 1883).

3. W zabudowie sytuowanej wzdłuż drogi krajowej Słupsk-Ustka w celu ochrony przed uciążliwościami spowodowanymi sąsiedztwem drogi ustala się wymóg stosowania rozwiązań technicznych w projektach budowlanych zapewniających na granicy funkcji mieszkaniowych warunki akustyczne zgodne z obowiązującymi przepisami odrębnymi. Pomieszczenia przeznaczone na stały pobyt ludzi w terenach usługowych znajdujące się w zasięgu oddziaływania akustycznego drogi powinny być wyposażone w środki techniczne chroniące przed tymi uciążliwościami.

4. Zasięg uciążliwości dla środowiska prowadzonej działalności gospodarczej winien być ograniczony do granic terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny, a znajdujące się w nim pomieszczenia przeznaczone na pobyt ludzi, winny być wyposażone w techniczne środki ochrony przed tymi uciążliwościami.

5. Zmiana stosunków wodnych wynikająca z realizacji inwestycji nie może negatywnie oddziaływać na tereny sąsiednie, a sposób odprowadzenia wód opadowych winien uwzględniać uwarunkowania terenów sąsiednich i nie może powodować na nich szkód.

6. Ziemię urodzajną i masy ziemne z korytowania dróg i ciągów pieszych należy zagospodarować w miejscach wskazanych przez Urząd Gminy, w tym poza obszarem planu, a pochodzące z wykopów fundamentów zagospodarować na własnym terenie w granicach działek budowlanych lub w terenach zieleni urządzonej w obszarze planu.

7. Należy zapewnić spójny system gospodarki wodami gruntowymi (np. drenaż, przepusty, itp. biorąc pod uwagę uwarunkowania terenów przyległych; w przypadku natrafienia w trakcie realizacji robót budowlanych na istniejący drenaż należy go bezwzględnie zachować lub przełożyć zachowując spójność systemu drenażowego całego obszaru.

8. W obszarze opracowania planu ustala się wymóg ochrony gatunkowej dziko występujących roślin, zwierząt i grzybów objętych ochroną na podstawie przepisów prawa, stosownie do odpowiednich rozporządzeń Ministra Środowiska.

9. Dla istniejącej zieleni wysokiej w granicach planu ustala się nakaz ochrony i zachowania, ustala się zakaz wycinki (z wyjątkiem cięć sanitarnych) wartościowego drzewostanu (rozumianego jako pojedyncze drzewa, ich grupy i aleje położone poza lasami, na usunięcie których wymagane jest zezwolenie zgodnie z przepisami prawa - ustawą o ochronie przyrody).

## § 8.

### **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.**

1. W obszarze objętym planem znajdują się strefy **W.II** częściowej ochrony archeologiczno-konserwatorskiej, obejmującej tereny w granicach wskazanych na rysunku planu.

2. Celem ochrony w obszarze strefy wymienionej w ust. 1 jest udokumentowanie reliktyw osadnictwa pradziejowego i wczesnośredniowiecznego. Są to strefy o nr: AZP -7-28/32 (w miejscowości nr stanowiska 17, obozowisko schyłkowo neolityczne, osada kultury łużycko-pomorskiej, wielbarskiej, wczesnośredniowieczna), AZP-7-28/30 (w miejscowości nr stanowiska 15, osada kultury łużycko-pomorskiej, wielbarskiej, wczesnośredniowieczna), ZAP-7-28/31 (w miejscowości nr stanowiska 16, osada kultury łużycko-pomorskiej, oksywsko-wielbarskiej, wczesnośredniowieczna).

3. Przedmiotem ochrony w wymienionych w ust. 2 strefach są mogące się w niej znajdować nieruchome zabytki archeologiczne.

4. Dla stref ochrony archeologicznej ustala się obowiązek przeprowadzenia w zasięgu występowania stanowisk archeologicznych badań ratowniczych, wyprzedzających wszelkie prace ziemne; zakres niezbędnych badań archeologicznych zostaje określony inwestorowi przez Wojewódzkiego Konserwatora zabytków w trybie decyzji administracyjnej.

5. W obszarze objętym granicami planu nie występują inne niż wymienione w ust. 1 obszary chronione na podstawie przepisów ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami, nie występują inne obiekty ani obszary wpisane do ewidencji zabytków; nie występują także obiekty ani obszary stanowiące dobra kultury współczesnej wymagające ochrony.

## § 9.

### **Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.**

1. W obszarze objętym granicami planu nie znajdują się przestrzenie publiczne w rozumieniu definicji zawartej w ustawie, tj. wyznaczone w dokumencie Studium gminy jako przestrzenie publiczne.

2. Przestrzeń publiczną tj. ogólnodostępne tereny służące zaspokojeniu potrzeb mieszkańców na obszarze planu tworzą:

- 1) tereny zieleni urządzonej – oznaczone jako ZP tj. parki, skwery, zieleńce, tereny sportowo - rekreacyjne ogólnodostępne – oznaczone jako US;
- 2) tereny komunikacji – drogi publiczne, ogólnodostępne ciągi piesze i pieszo - jezdne oraz publiczne ogólnodostępne parkingi.

3. Zasady umieszczania reklam, szyldów, tablic informacyjnych itp. od strony dróg publicznych i publicznych ciągów pieszych:

- 1) dla obiektów stanowiących reklamy, tablice ustala się nakaz zachowania odległości wynikających z przepisów ustawy o drogach publicznych;
- 2) dopuszcza się lokalizowanie szyldów mocowanych prostopadle do elewacji frontowej, o charakterze i, dostosowanych do wystroju elewacji, zawierających wizerunek oddający charakter usługi;
- 3) dopuszcza się lokalizowanie tablic informacyjnych na budynkach, w których znajdują się instytucje publiczne, zgodnie z odrębnymi przepisami;
- 4) ustala się wymóg sporządzenia projektu reklamy, szyldu i tablicy informacyjnej jako integralnej części projektu budowlanego; formę i kolorystykę reklam, szyldów, tablic informacyjnych dostosować należy do rozwiązania architektonicznego, tak by stanowiły kompozycyjną całość;
- 5) ustala się zakaz sytuowania przy drodze krajowej reklam emitujących zmienne światło i obraz (np. typu LED), nawet przy spełnieniu warunków odległości od dróg (zgodnie z art. 45 ustawy prawo o ruchu drogowym „zabrania się umieszczania na drodze lub w jej pobliżu urządzeń wysyłających lub odbijających światło powodujących oślepienie albo wprowadzających w błąd uczestników ruchu”).

4. Ustalenia ust. 3 nie dotyczą gminnego systemu informacji przestrzennej oraz znaków drogowych.

5. W rozwiązaniach projektowych dotyczących zagospodarowania terenów o charakterze przestrzeni publicznych (wymienionych w ust. 2) ustala się wymóg zastosowania udogodnień dla osób niepełnosprawnych.

6. Ustala się wymóg dostosowania ogrodzeń od strony ulic, placów, ogólnodostępnych ciągów pieszych i innych miejsc publicznych do architektury budynków, z którymi są związane. Ustala się zakaz stosowania pełnych betonowych ogrodzeń oraz ogrodzeń prefabrykowanych betonowych.

7. W projektowanych obiektach użyteczności publicznej (takich jak np. przedszkola, domy opieki, obiekty kultu religijnego czy usług kultury ogólnodostępnych) należy uwzględnić odpowiednie do funkcji wymagania obrony cywilnej.

#### **§ 10.**

##### **Granice i sposoby zagospodarowania terenów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów**

Na potrzeby funkcji ustalonych planem przeznacza się grunty rolne, które uzyskały zgodę na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze w procedurze sporządzania dotychczasowego Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego dla obszaru opracowania z 2002 roku, którego zmianę stanowi niniejszy plan.

#### **§ 11.**

##### **Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu**

1. Ustala się nakaz zachowania istniejącego rowu w terenach zieleni publicznej, chyba że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej, przy czym w zagospodarowaniu i urządzeniu tych terenów wymagane jest zapewnienie dostępu do rowów w celach technologicznych

2. Ustala się zakaz wydzielania jako odrębnych działek budowlanych terenów pod istniejącymi budynkami w obrysie tych budynków, bez wydzielania terenu przynależnego, niezbędnego do racjonalnego korzystania z budynku (np. dojścia, dojazdu).

3. Ustalone dla poszczególnych terenów minimalne wielkości wydzielanych działek oraz wymagane wielkości powierzchni biologicznie czynnej nie dotyczą działek dla potrzeb urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej, działek budowlanych wydzielanych w celu powiększenia innych działek budowlanych i innych regulacji stanów prawnych; działek wydzielanych dla dróg wewnętrznych, publicznych lub dla ich poszerzenia.

4. Ustalenia dotyczące wysokości zabudowy nie dotyczą wysokości budowli i urządzeń związanych z infrastrukturą techniczną, w tym telekomunikacyjną.

#### **§ 12.**

##### **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej.**

1. W zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:

- 1) wymóg włączenia zabudowy do projektowanych sieci wodociągowych Ø90 - 110 mm, przyłączonych do istniejącego systemu sieci wodociągowych gminnych;
- 2) wymóg wyposażenia obszaru planu w sieć wodociągową zaspokajającą potrzeby gospodarcze, przeciwpożarowe (sieć wyposażać hydranty) i obrony cywilnej;
- 3) planowane nowe sieci wodociągowe, rozdzielcze należy lokalizować w liniach rozgraniczających dróg publicznych i wewnętrznych, chyba, że ustalenia szczegółowe, określone w § 15 określają inne zasady; dopuszcza się sytuowanie sieci w terenach zieleni ZP;
- 4) do istniejących i projektowanych sieci należy w zagospodarowaniu terenów, przez które są prowadzone te sieci zapewnić dostęp dla potrzeb eksploatacyjnych, remontowych;

2. W zakresie odprowadzenia ścieków sanitarnych:

- 1) ustala się obowiązek odprowadzenia ścieków sanitarnych z obszaru planu projektowanymi kolektorami sanitarnymi grawitacyjnymi Ø160 mm i tłoczonymi Ø50 – 90 mm, usytuowanymi w liniach rozgraniczających dróg publicznych lub wewnętrznych, a także w terenach zieleni - ZP. Ustala się włączenie planowanych sieci do istniejącej i projektowanej kanalizacji sanitarnej gminnej oraz odprowadzenie ścieków do istniejącej oczyszczalni ścieków w Ustce (poza obszarem planu) w ramach aglomeracji ściekowej Ustka- wg rozporządzenia nr 55/05 Wojewody Pomorskiego z 19 grudnia 2005 r. – Dz. Urz. Woj. Pom. z 2006 r. Nr 142, poz. 3380;
- 2) wszystkie nowe budynki muszą być podłączone do kanalizacji; w obszarze planu nie dopuszcza się stosowania bezodpływowych zbiorników na nieczystości ciekłe ani przydomowych oczyszczalni ścieków;



3) dopuszcza się sytuowanie instalacji, sieci i urządzeń kanalizacji sanitarnej (w tym przepompowni ścieków) na terenach wszystkich dróg/ulic i ciągów pieszo-jezdnym oraz w terenach zielni- ZP w obszarze objętym planem oraz w niezbędnym zakresie także na terenach, dla których w ustaleniach szczegółowych w §15 nie ustalono zakazu ich sytuowania;

4) ustala się wymóg zapewnienia dostępu dla celów eksploatacyjnych, konserwacyjnych do istniejących i projektowanych sieci kanalizacji oraz urządzeń – przepompowni ścieków.

### 3. W zakresie odprowadzenia wód opadowych:

1) ustala się obowiązek odprowadzenia wód opadowych z terenów utwardzonych, uszczelnionych placów w terenach usługowych, parkingów, dróg z obszaru planu systemem kanalizacji deszczowej do gminnego systemu kanalizacji deszczowej;

2) odprowadzenie wód opadowych do istniejących rowów melioracyjnych wyłącznie w przypadku uzyskania zgody zarządcy sieci melioracyjnej, ustala się zakaz odprowadzania wód opadowych do sieci drenarskiej;

3) w celu zmniejszenia zagrożenia powodziowego wywołwanego nawałnymi deszczami lub nagłymi roztopami odprowadzenie wód opadowych do wód płynących nie może powodować zakłócenia ich naturalnego spływu;

4) dopuszcza się zagospodarowanie wód opadowych z dojeżdż, dojazdów i miejsc postojowych w terenach zabudowy mieszkaniowej, mieszkaniowo-usługowej i usługowej oraz z dachów budynków mieszkalnych, usługowych i mieszkalno-usługowych na własnym terenie w formie szczelnych zbiorników retencyjnych, oczek wodnych itp.; wymagane zapewnienie ochrony przed spływem wód opadowych na tereny sąsiednich działek;

5) ustala się wymóg tworzenia warunków zatrzymywania wód opadowych w obszarze planu, poprzez budowę zbiorników retencyjnych w terenach zieleni - ZP, oczek wodnych w terenach zabudowy mieszkaniowej i usługowej, retencji w terenach zieleni towarzyszącej na poszczególnych działkach, stosowanie nawierzchni półprzepuszczalnych i przepuszczalnych na podjazdach, dojeżdżiach w ramach zagospodarowania poszczególnych terenów, wtórnego wykorzystywania wód deszczowych np. do pielęgnacji terenów zieleni itp.;

6) dopuszcza się sytuowanie instalacji kanalizacji deszczowej na terenach wszystkich dróg/ulic i ciągów pieszo-jezdnym w obszarze objętym planem oraz w niezbędnym zakresie także na terenach dla których w ustaleniach szczegółowych w § 15 nie ustalono zakazu ich sytuowania;

7) wody opadowe, odprowadzane z powierzchni utwardzonych placów, dróg, parkingów należy podczyścić przed oprowadzeniem do sieci kanalizacyjnej, w stopniu wymaganym przepisami odrębnymi;

8) ustala się wymóg zapewnienia dostępu dla celów eksploatacyjnych, konserwacyjnych do istniejących i projektowanych sieci kanalizacji deszczowej;

9) dla terenów sąsiadujących z terenem drogi krajowej ustala się wymóg odprowadzenia wód opadowych w sposób niezależny od systemu odwodnienia drogi.

### 4. W zakresie zasilania w energię elektryczną:

1) ustala się zasilanie energetyczne terenów objętych planem z istniejących w sąsiedztwie oraz projektowanych obszarze planu stacji transformatorowych 15/0,4 kV, poprzez istniejące i projektowane sieci SN 15kV oraz sieci rozdzielcze kablowe nn 0,4 kV, na warunkach i w uzgodnieniu z zarządcą sieci;

2) dopuszcza się sytuowanie nowych stacji transformatorowych w obszarze planu w terenach zieleni oznaczonych symbolem ZP, a także w granicach pozostałych terenów zgodnie z potrzebami inwestorów, pod warunkiem uzgodnienia lokalizacji z zarządcą sieci;

3) sposób rozwiązania kolizji planowanego zagospodarowania z istniejącymi odcinkami sieci należy uzgodnić z zarządcą sieci;

### 5. W zakresie zasilania w ciepło i w gaz:

1) ustala się zaopatrzenie obszaru planu w ciepło – z indywidualnych źródeł ciepła niskoemisyjnych bądź bezemisyjnych usytuowanych w poszczególnych terenach, ewentualnie z sieci projektowanych gazowych,

na warunkach i w uzgodnieniu z zarządcą sieci; dopuszcza się inne, alternatywne systemy ogrzewania niskoemisyjne lub bezemisyjne, w tym np. ogrzewanie elektryczne;

- 2) zaopatrzenie w gaz dla celów bytowych lub grzewczych z projektowanych sieci gazowych, usytuowanych w liniach rozgraniczających dróg bądź w terenach zieleni, włączonych do systemu sieci istniejących; dopuszcza się zaopatrzenie w gaz z sieci rozdzielczych średniego ciśnienia z zastosowaniem reduktorów;
- 3) sposób rozwiązania kolizji planowanego zagospodarowania z projektowanymi odcinkami sieci należy uzgodnić z zarządcą sieci.

6. W zakresie infrastruktury telekomunikacyjnej:

- 1) tereny objęte opracowaniem należy podłączyć do istniejących i projektowanych sieci telekomunikacyjnych;
- 2) rozbudowa sieci telekomunikacyjnych jest możliwa w liniach rozgraniczających dróg publicznych oraz wewnętrznych, a także w terenach zieleni - ZP, jeśli jej przebieg nie koliduje z innymi sieciami infrastruktury technicznej; ewentualne kolizje rozwiązać w uzgodnieniu z zarządcami poszczególnych sieci;
- 3) inwestycje z zakresu łączności publicznej są dopuszczalne w obszarze planu, o ile nie jest to sprzeczne z ustalonym w planie przeznaczeniem terenu i nie narusza ustanowionych planem zakazów lub ograniczeń;
- 4) dopuszcza się lokalizacje stacji bazowych telekomunikacyjnych telefonii komórkowej w terenach zabudowy usługowej, techniczno-produkcyjnej, w terenach zieleni ZP, dla których ustalenia szczegółowe nie zawierają zakazu ich sytuowania; w terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej dopuszcza się sytuowanie inwestycji z zakresu infrastruktury telekomunikacyjnej o nieznacznym oddziaływaniu;
- 5) ustalenia planu dotyczące maksymalnej wysokości w poszczególnych terenach podane w § 14 planu nie dotyczą wysokości obiektów i urządzeń związanych z łącznością publiczną.

7. W zakresie gospodarki odpadami:

- 1) odpady komunalne należy gromadzić w pojemnikach sytuowanych na terenie własnym, w miejscu do tego przeznaczonym, uwzględniającym możliwość ich segregacji; gromadzenie, wywóz, unieszkodliwianie i utylizacja odpadów zgodnie z obowiązującymi przepisami ustaw oraz uchwalonymi przepisami lokalnymi, w oparciu o gminny program gospodarki odpadami; gospodarowanie innymi odpadami niż komunalne - zgodnie z przepisami ustawy o odpadach;
- 2) ustala się wymóg wyznaczenia w terenach ogólnodostępnych w sąsiedztwie dróg miejsca na ogólnodostępne pojemniki na makulaturę, szkło i tworzywa sztuczne.

8. W zakresie melioracji ustala się:

- 1) przebudowa istniejących sieci melioracji szczegółowych (rowy i sieć drenarska) w obszarze planu wymaga uzgodnień z Zarządem Melioracji i Urzędzeń Wodnych w Gdańsku;
- 2) dopuszcza się przebudowę istniejących urządzeń melioracji szczegółowych kolidujących z planowanym zagospodarowaniem pod warunkiem zapewnienia zorganizowanego przepływu wód gruntowych;
- 3) do istniejących rowów melioracyjnych należy zapewnić dostęp do celów eksploatacyjnych, konserwacyjnych, wolny od zabudowy na szerokości min. 1,5 m.

9. Ustala się wymóg wyprzedzającej lub równoległej z realizacją obiektów kubaturowych budowy sieci uzbrojenia inżynierskiego związanego z zaopatrzeniem w wodę oraz odprowadzeniem ścieków sanitarnych i wód deszczowych; dla nowych zespołów zabudowy ustala się wymóg kompleksowego zagospodarowania związanego z infrastrukturą techniczną.

## § 13.

### **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji.**

1. Powiązania obszaru planu z zewnętrznym układem komunikacyjnym zapewniają: projektowane drogi lokalne publiczne oznaczone jako KDL oraz powiązanie drogą krajową nr 21 (dawniej wojewódzką 210) Słupsk - Ustka, przylegającą do obszaru opracowania. Zakazuje się bezpośrednich zjazdów z sąsiadującą z obszarem planu drogą krajową na obszar planu w granicach opracowania, poza wyznaczonymi przez ustalenia planu skrzyżowaniami.

2. Ustala się wymóg zapewnienia – dokonania rozbudowy planowanych skrzyżowań (dot. to skrzyżowania z drogą 005.KDL) z drogą krajową nr 21 np. o dodatkowe pasy ruchu dla relacji lewoskrętnych, w miejscu i na warunkach uzgodnionych z zarządcą drogi, zgodnie z przepisami ustawy o drogach publicznych. Planowana rozbudowa lub przebudowa układu drogowego powinna wyprzedzać lub być prowadzona równolegle z planowanym zagospodarowaniem obszaru planu, w celu zapewnienia prawidłowego funkcjonowania układu drogowego.

3. W liniach rozgraniczających tereny dróg publicznych oraz w liniach rozgraniczających dróg wewnętrznych dopuszcza się sytuowanie sieci i urządzeń infrastruktury technicznej obsługującej obszar planu, chyba że w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych dróg ustalono inaczej.

4. Ustalenia szczegółowe dla poszczególnych terenów komunikacyjnych wydzielonych liniami rozgraniczającymi w § 15 niniejszej uchwały.

5. Ustalenia dotyczące wymaganych minimalnych wskaźników parkingowych służących do obliczania zapotrzebowania inwestycji na miejsca postojowe dla samochodów osobowych, zawarte są w kartach terenu dla poszczególnych wydzielonych liniami rozgraniczającymi terenów, w § 14 niniejszej uchwały. Wymagane miejsca postojowe należy przewidzieć w granicach działki, terenu lub posesji przynależnej do budynku. Wymagany wskaźnik miejsc postojowych obowiązuje także dla przebudowy, rozbudowy, nadbudowy, a także zmiany sposobu użytkowania istniejących obiektów w obszarze planu. Wskaźnik obejmuje ewentualną budowę garażu na własnym terenie, na warunkach określonych w zasadach zagospodarowania dla wyróżnionych terenów zabudowy.

6. Dopuszcza się ruch rowerowy na zasadach ogólnych w drogach lokalnych – KDL oraz drogach dojazdowych – KDD, a także na drogach wewnętrznych - KDW.

### **Rozdział 3.** **Ustalenia szczegółowe**

#### **§ 14.**

#### **Ustalenia szczegółowe dla wydzielonych liniami rozgraniczającymi terenów (poza terenami komunikacyjnymi)**

1. Ustala się następujące ustalenia szczegółowe dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - 1.MN - pow. ok. 1,89 ha, 2.MN - pow. ok.0,77 ha, 3.MN - pow. ok.1,90 ha, 4.MN - pow. ok.0,69 ha, 5.MN - pow. ok.1,70 ha, 6.MN - pow. ok.0,71 ha, 7.MN - pow. ok.1,57 ha, 8.MN - pow. ok.2,40 ha, 9.MN - pow. ok.1,79 ha, 10.MN - pow. ok.1,80 ha, 11.MN - pow. 2,86 ha, 12.MN - pow. ok. 1,04 ha, 13.MN - pow. ok.1,11 ha, 14.MN - pow. ok.1,82 ha, 15.MN - pow. ok.2,10 ha, 16.MN - pow. ok. 2,03 ha, 17.MN - pow. ok. 0,83 ha

- 1) **Przeznaczenie terenu:** funkcja podstawowa - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej; dopuszcza się sytuowanie usług wbudowanych w obiekt mieszkalny nieuciążliwych typu biuro, gabinet itp.
  - a) w liniach rozgraniczających terenu dopuszcza się lokalizację: jednego budynku mieszkalnego na jednej działce, budynku garażowego dla samochodów osobowych wolnostojącego lub dobudowanego do bryły bud. mieszkalnego, na maksimum 2 miejsca postojowe, urządzeń budowlanych związanych z obiektami budowlanymi, sytuowanymi na terenie, w tym także sieci, instalacji i urządzeń infrastruktury technicznej, obiektów małej architektury, altan ogrodowych, zieleni towarzyszącej,
  - b) dopuszcza się sytuowanie budynku gospodarczego o powierzchni zabudowy nie większej jak 60 m<sup>2</sup>,
  - c) wyklucza się obiekty hodowlane;
- 2) **Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego** - zabudowa kształtowana zgodnie z wymogami pkt 6);
- 3) **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego** - wymóg zachowania i pielęgnacji istniejącego wartościowego drzewostanu;
- 4) **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej** – tereny poza granicami ustanowionych stref ochrony konserwatorskiej, nie występują obiekty ani obszary chronione;
- 5) **Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych** – zasady sytuowania reklam szyldów, tablic informacyjnych oraz ogrodzeń od strony terenów publicznych wg § 9;

- 6) **Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy, szczegółowe warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy-**
- a) **nieprzekraczalne linie zabudowy** – zgodnie z rysunkiem planu; 8m od linii rozgraniczających dróg,
  - b) **gabaryty zabudowy, geometria dachów** – wysokość nowej zabudowy dla budynków głównych maksymalnie 9,0 m – dwie kondygnacje nadziemne, w tym jedna w poddaszu użytkowym, dopuszcza się podpiwniczenie, dla budynków towarzyszących takich jak bud. gospodarcze i garaże - 1 kondygnacja nadziemna, wysokość do 5m; poziom posadowienia parteru nie wyżej jak 0,6 m npt, geometria dachu – dachy strome dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu głównych połaci 30-40 stopni, dopuszcza się okna w facjatach, lukarny i okna połaciowe, dopuszcza się dachy jednospadowe o nachyleniu do 35 stopni i płaskie dla zabudowy towarzyszącej np. garażu, budynku gospodarczego,
  - c) **szczegółowe warunki zagospodarowania** - dla rozbudów wymagane zharmonizowanie z istniejącymi obiektami, dopuszcza się połączenie brył budynków na działce (np. garaż dobudowany do budynku mieszkalnego)
  - d) **maksymalna powierzchnia zabudowy** - 15%,
  - e) **minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej** – 60%;
- 7) **Szczegółne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy** - nie ustala się;
- 8) **Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem-**
- a) minimalna nowowydzielana działka o powierzchni 850 m<sup>2</sup>, szerokość frontów działek min. 20 m, kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego – zgodnie z zasadą pokazaną na rysunku planu,
  - b) podział na odrębne działki budowlane dopuszczalny pod warunkiem zapewnienia bezpośredniego dostępu do drogi publicznej lub drogi wewnętrznej;
- 9) **Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów** - zakaz lokalizacji tymczasowego zagospodarowania terenu;
- 10) **Obsługa komunikacyjna**
- a) ustala się dojazdy z dróg wewnętrznych oraz dojazdowych, a w wypadku gdy jest to niemożliwe z przyległych dróg lokalnych,
  - b) w zagospodarowaniu terenu ustala się wymóg zapewnienia miejsc postojowych w ilości minimum 2 miejsca/ dom na własnej działce,
  - c) w wypadku sytuowania miejsc postojowych w garażach, dopuszcza się odpowiednie zmniejszenie ilości wymaganych miejsc parkingowych niezbędnych w zagospodarowaniu terenu;
- 11) **Obsługa inżynierska** - wg ustaleń ogólnych § 12.
2. **Ustala się następujące ustalenia szczegółowe dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej**
- 46.MN - pow. ok.0,64 ha, 47.MN - pow. ok.0,58 ha, 48.MN - pow. ok.1,39 ha, 49.MN - pow. ok.0,98 ha, 50.MN - pow. ok. 1,46 ha, 51.MN - pow. ok. 1,35 ha, 52.MN - pow. ok. 1,91 ha, 53.MN – pow. ok. 1,56 ha, 54.MN - pow. ok. 0,48 ha, 55.MN - pow. 0,51 ha, 56.MN - pow. ok. 1,74 ha
- 1) **Przeznaczenie terenu:** funkcja podstawowa - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej; dopuszcza się sytuowanie usług wbudowanych w obiekt mieszkalny nieuciążliwych typu biuro, gabinet itp.
- a) w liniach rozgraniczających terenu dopuszcza się lokalizację: jednego budynku mieszkalnego na jednej działce, budynku garażowego dla samochodów osobowych wolnostojącego lub dobudowanego do bryły bud. mieszkalnego, na maksimum 2 miejsca postojowe, urządzeń budowlanych związanych z obiektami budowlanymi, sytuowanymi na terenie, w tym także sieci, instalacji i urządzeń infrastruktury technicznej, obiektów małej architektury, altan ogrodowych, zieleni towarzyszącej,
  - b) dopuszcza się sytuowanie budynku gospodarczego o powierzchni zabudowy nie większej jak 60 m<sup>2</sup>,
  - c) wyklucza się obiekty hodowlane;

- 2) **Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego** - zabudowa kształtowana zgodnie z wymogami pkt 6);
  - 3) **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego** - wymóg zachowania i pielęgnacji istniejącego wartościowego drzewostanu;
  - 4) **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej** – fragmenty terenów **48.MN, 50.MN**, znajdują się w granicach stref ochrony archeologicznej nr AZP-7-28/32 (w miejscowości nr 17), fragmenty terenów **51.MN, 52.MN** znajdują się w granicach stref ochrony archeologicznej nr AZP-7-28/30 (w miejscowości nr 15), fragmenty terenów **53.MN, 54.MN, 55.MN, 56.MN** znajdują się w granicach stref ochrony archeologicznej nr AZP-7-28/31 (w miejscowości nr 16); obowiązują w nich ustalenia § 8, granice stref pokazano na rysunku planu;
  - 5) **Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych** – zasady sytuowania reklam szyldów, tablic informacyjnych oraz ogrodzeń od strony terenów publicznych wg § 9;
  - 6) **Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy, szczegółowe warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy-**
    - a) **nieprzekraczalne linie zabudowy** – zgodnie z rysunkiem planu; 8 m od linii rozgraniczających dróg,
    - b) **gabaryty zabudowy, geometria dachów** – wysokość nowej zabudowy dla budynków głównych maksymalnie 10,0 m – dwie kondygnacje nadziemne, w tym jedna w poddaszu użytkowym, dopuszcza się podpiwniczenie, dla budynków towarzyszących takich jak bud. gospodarcze i garaże - 1 kondygnacja nadziemna, wysokość do 5 m; geometria dachu – dachy strome dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu głównych połaci 40-45 stopni, dopuszcza się okna w facjatach, lukarny i okna połaciowe, dopuszcza się dachy jednospadowe o nachyleniu do 35 stopni i płaskie dla zabudowy towarzyszącej np. garażu, budynku gospodarczego,
    - c) **szczególne warunki zagospodarowania** - dla rozbudów wymagane zharmonizowanie z istniejącymi obiektami, dopuszcza się połączenie brył budynków na działce (np. garaż dobudowany do budynku mieszkalnego),
    - d) **maksymalna powierzchnia zabudowy** - 20%,
    - e) **minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej** – 50%;
  - 7) **Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy** - nie ustala się;
  - 8) **Szczególne zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem-**
    - a) minimalna nowowydzielana działka o powierzchni 1000 m<sup>2</sup>, szerokość frontów działek min. 20 m, kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego – zgodnie z zasadą pokazaną na rysunku planu,
    - b) podział na odrębne działki budowlane dopuszczalny pod warunkiem zapewnienia bezpośredniego dostępu do drogi publicznej lub drogi wewnętrznej,
  - 9) **Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów** - zakaz lokalizacji tymczasowego zagospodarowania terenu;
  - 10) **Obsługa komunikacyjna:**
    - a) ustala się dojazdy z dróg wewnętrznych oraz dojazdowych, a w wypadku gdy jest to niemożliwe - z przyległych dróg lokalnych,
    - b) w zagospodarowaniu terenu ustala się wymóg zapewnienia miejsc postojowych w ilości minimum 2 miejsca/ dom na własnej działce,
    - c) w wypadku sytuowania miejsc postojowych w garażach, dopuszcza się odpowiednie zmniejszenie ilości wymaganych miejsc parkingowych niezbędnych w zagospodarowaniu terenu;
  - 11) **Obsługa inżynierska** - wg ustaleń ogólnych § 12.
3. Ustala się następujące ustalenia szczególne dla terenu 19.U- pow. ok. 0,43 ha, 20.U- pow. ok.0,46 ha, 21.U- pow. ok. 0,59 ha, 22.U- pow. ok. 0,55 ha

- 1) **Przeznaczenie terenu:** funkcja podstawowa - tereny zabudowy usługowej nieuciążliwej, funkcja dopuszczalna- mieszkaniowa jako wbudowana w obiekt usługowy lub dobudowana dla właściciela usługi lub jako mieszkanie integralnie związane z usługą np. służbowe
  - a) w liniach rozgraniczających terenu lokalizację: budynków usługowych lub usługowo-mieszkalnych, budynku garażowego wolnostojącego lub dobudowanego, urządzeń budowlanych związanych z obiektami budowlanymi, sytuowanymi na terenie, w tym także sieci, instalacji i urządzeń infrastruktury technicznej, obiektów małej architektury, altan ogrodowych, zieleni towarzyszącej,
  - b) dopuszcza się sytuowanie budynku gospodarczego o powierzchni zabudowy nie większej jak 60 m<sup>2</sup>,
- 2) **Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego** - zabudowa kształtowana zgodnie z wymogami pkt 6);
- 3) **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego** - wymóg zachowania i pielęgnacji istniejącego wartościowego drzewostanu;
- 4) **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej** – tereny poza granicami ustanowionych stref ochrony konserwatorskiej, nie występują obiekty ani obszary chronione;
- 5) **Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych** – zasady sytuowania reklam szyldów, tablic informacyjnych oraz ogrodzeń od strony terenów publicznych wg § 9;
- 6) **Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy, szczegółowe warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy-**
  - a) **nieprzekraczalne linie zabudowy** – zgodnie z rysunkiem planu; 8 m od linii rozgraniczających dróg,
  - b) **gabaryty zabudowy, geometria dachów** – wysokość nowej zabudowy dla budynków głównych maksymalnie 10,0 m – dwie kondygnacje nadziemne, w tym jedna w poddaszu użytkowym, dopuszcza się podpiwniczenie, dla budynków towarzyszących takich jak bud. gospodarcze i garaże - 1 kondygnacja nadziemna, wysokość do 5 m; geometria dachu – dachy strome dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu głównych połaci 30-35 stopni, dopuszcza się okna w facjatach, lukarny i okna połaciowe, dopuszcza się dachy jednospadowe o nachyleniu do 35 stopni i płaskie dla zabudowy towarzyszącej np. garażu, budynku gospodarczego,
  - c) **szczególne warunki zagospodarowania** - dla rozbudów wymagane zharmonizowanie z istniejącymi obiektami, dopuszcza się połączenie brył budynków na działce (np. garaż dobudowany do budynku usługowego),
  - d) **maksymalna powierzchnia zabudowy** - 30%,
  - e) **minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej** – 40%;
- 7) **Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy** – dla terenów usług handlu wymagane w zagospodarowaniu terenu urządzenie miejsca dla sytuowania pojemników umożliwiających selektywną zbiórkę odpadów;
- 8) **Szczególne zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem-**
  - a) minimalna nowowydzielana działka o powierzchni 1000 m<sup>2</sup>, szerokość frontów działek min. 20 m, kąta położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego – prostopadle do drogi, z której odbywa się obsługa komunikacyjna terenu,
  - b) podział na odrębne działki budowlane dopuszczalny pod warunkiem zapewnienia bezpośredniego dostępu do drogi publicznej lub drogi wewnętrznej;
- 9) **Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów** - zakaz lokalizacji tymczasowego zagospodarowania terenu;
- 10) **Obsługa komunikacyjna:**
  - a) ustala się dojazdy z dróg wewnętrznych oraz dojazdowych, a w wypadku gdy jest to niemożliwe - z przyległych dróg lokalnych,

- b) w zagospodarowaniu terenu ustala się wymóg zapewnienia miejsc postojowych dla użytkowników stałych i czasowych w ilości minimum 1miejsce/ 30 m<sup>2</sup> pow. użytkowej usługi na własnej działce i min 1 miejsce na lokal mieszkalny, w tym minimum 1 miejsce dla potrzeb osób niepełnosprawnych,
- c) w wypadku sytuowania miejsc postojowych w garażach, dopuszcza się odpowiednie zmniejszenie ilości wymaganych miejsc parkingowych niezbędnych w zagospodarowaniu terenu;

11) **Obsługa inżynierska** - wg ustaleń ogólnych § 12.

**4. Ustala się następujące ustalenia szczegółowe dla terenu usługowego 18.UK- pow. ok. 0,42 ha**

- 1) **Przeznaczenie terenu:** funkcja podstawowa - tereny zabudowy usługowej z zakresu usług kultury, kultu religijnego, np. kaplica, świetlica itp., zabudowa usługowa z zielenią towarzyszącą, usługi z zakresu usług poziomu podstawowego takich jak na przykład przedszkola, żłobki, przychodnie zdrowia, gabinety lekarskie, obiekty typu dom opieki społecznej, dom opieki dziennej dla osób starszych, obiekty kultury, obiekty muzeów, wystaw, obiekty oświatowe dla osób dorosłych lub obiekty podobne;
  - a) w liniach rozgraniczających terenu dopuszcza się lokalizację: budynków usługowych, budynku garażowego wolnostojącego lub dobudowanego niezbędnego dla funkcji podstawowej, urządzeń budowlanych związanych z obiektami budowlanymi, sytuowanymi na terenie, w tym także sieci, instalacji i urządzeń infrastruktury technicznej, obiektów małej architektury, altan ogrodowych, zieleni towarzyszącej,
  - b) wyklucza się budynki mieszkaniowe;
- 2) **Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego** - zabudowa kształtowana zgodnie z wymogami pkt 6);
- 3) **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego** - wymóg zachowania i pielęgnacji istniejącego wartościowego drzewostanu;
- 4) **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej** – tereny poza granicami ustanowionych stref ochrony konserwatorskiej, nie występują obiekty ani obszary chronione;
- 5) **Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych** – zasady sytuowania reklam szyldów, tablic informacyjnych oraz ogrodzeń od strony terenów publicznych wg § 9;
- 6) **Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy, szczegółowe warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy-**
  - a) **nieprzekraczalne linie zabudowy** – zgodnie z rysunkiem planu; 8 m od linii rozgraniczających dróg,
  - b) **gabaryty zabudowy, geometria dachów** – wysokość nowej zabudowy dla budynków głównych maksymalnie 10,0 m – dwie kondygnacje nadziemne, w tym jedna w poddaszu użytkowym, dopuszcza się podpiwniczenie, dla budynków sakralnych np. kaplicy dopuszcza się akcent- dominantę wysokościową o wys. do 15 m; dla budynków towarzyszących takich jak garaże - 1 kondygnacja nadziemna, wysokość do 5 m; geometria dachu – dachy strome dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu głównych połaci 30-35 stopni, dopuszcza się okna w facjatakach, lukarny i okna połaciowe, dopuszcza się dachy jednospadowe o nachyleniu do 35 stopni i płaskie dla zabudowy towarzyszącej np. garażu,
  - c) **szczegółowe warunki zagospodarowania** - dla rozbudów wymagane zharmonizowanie z istniejącymi obiektami, dopuszcza się połączenie brył budynków na działce (np. garaż dobudowany do budynku usługowego),
  - d) **maksymalna powierzchnia zabudowy** - 30%,
  - e) **minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej** – 40%;
- 7) **Szczegółne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy** – nie ustala się;
- 8) **Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem-**
  - a) minimalna nowowydzielana działka o powierzchni 2000 m<sup>2</sup>, szerokość frontów działek nie ustala się wymaganego min., kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego – nie ustala się,

- b) podział na odrębne działki budowlane dopuszczalny pod warunkiem zapewnienia bezpośredniego dostępu do drogi publicznej lub drogi wewnętrznej;
- 9) **Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów** - zakaz lokalizacji tymczasowego zagospodarowania terenu;
- 10) **Obsługa komunikacyjna:**
- a) ustala się dojazd z drogi 009.KDD,
  - b) w zagospodarowaniu terenu ustala się wymóg zapewnienia miejsc postojowych dla użytkowników stałych i czasowych w ilości minimum 1miejsce/ 30 m<sup>2</sup> pow. użytkowej usługi na własnej działce, w tym minimum 2 miejsca dla potrzeb osób niepełnosprawnych,
  - c) w wypadku sytuowania miejsc postojowych w garażach, dopuszcza się odpowiednie zmniejszenie ilości wymaganych miejsc parkingowych niezbędnych w zagospodarowaniu terenu;
- 11) **Obsługa inżynierska** - wg ustaleń ogólnych § 12.
- 5. Ustala się następujące ustalenia szczegółowe dla terenu sportu i rekreacji 30.US- pow. ok. 1,86ha**
- 1) **Przeznaczenie terenu:** funkcja podstawowa - tereny zabudowy usługowej z zakresu usług sportu i rekreacji, oraz tereny sportowo-rekreacyjne typu place i łąki rekreacyjne, małe boiska, korty tenisowe itp.; zieleń ogólnodostępna projektowana odrębnie od obiektów usługowych lub powiązaniu z nimi typu park, skwer, ogród jordanowski, plac zabaw itp.
- a) w liniach rozgraniczających terenu dopuszcza się lokalizację: budynków usługowych, urządzeń budowlanych związanych z obiektami budowlanymi, sytuowanymi na terenie, w tym także sieci, instalacji i urządzeń infrastruktury technicznej, obiektów małej architektury, altan ogrodowych, zieleni towarzyszącej, niezbędnych budynków garażowych związanych z funkcją podstawową,
  - b) wyklucza się budynki mieszkaniowe, wyklucza się sytuowanie budynków gospodarczych i magazynowych;
- 2) **Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego** - zabudowa kształtowana zgodnie z wymogami pkt 6);
- 3) **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego** - wymóg zachowania i pielęgnacji istniejącego wartościowego drzewostanu;
- 4) **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej** – tereny poza granicami ustanowionych stref ochrony konserwatorskiej, nie występują obiekty ani obszary chronione;
- 5) **Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych** – zasady sytuowania reklam szyldów, tablic informacyjnych oraz ogrodzeń od strony terenów publicznych wg § 9;
- 6) **Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy, szczegółowe warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy-**
- a) **nieprzekraczalne linie zabudowy** – zgodnie z przepisami odrębnymi (warunki techniczno-budowlane),
  - b) **gabaryty zabudowy, geometria dachów** – wysokość nowej zabudowy dla budynków głównych maksymalnie 8,5 m – dwie kondygnacje nadziemne, w tym jedna w poddaszu użytkowym, dopuszcza się podpiwniczenie, dla budynków towarzyszących takich jak garaże - 1 kondygnacja nadziemna, wysokość do 5 m; geometria dachu – dachy strome dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu głównych połaci 30-35 stopni, dopuszcza się okna w facjatach, lukarny i okna połaciowe, dopuszcza się dachy jednospadowe o nachyleniu do 35 stopni i płaskie dla zabudowy towarzyszącej np. garażu,
  - c) **szczegółowe warunki zagospodarowania** - dla rozbudów wymagane zharmonizowanie z istniejącymi obiektami, dopuszcza się połączenie brył budynków na działce (np. garaż dobudowany do budynku usługowego),
  - d) **maksymalna powierzchnia zabudowy** - 5%,
  - e) **minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej** – 80%;



- 7) **Szczegółne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy** – nie ustala się;
- 8) **Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem-**
- a) minimalna nowowydzielana działka o powierzchni 2000 m<sup>2</sup>, szerokość frontów działek nie ustala się wymaganego min., kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego – nie ustala się,
  - b) podział na odrębne działki budowlane dopuszczalny pod warunkiem zapewnienia bezpośredniego dostępu do drogi publicznej lub drogi wewnętrznej;
- 9) **Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów** - zakaz lokalizacji tymczasowego zagospodarowania terenu;
- 10) **Obsługa komunikacyjna:**
- a) ustala się dojazd z drogi 009.KDD,
  - b) w zagospodarowaniu terenu ustala się wymóg zapewnienia miejsc postojowych dla użytkowników stałych i czasowych w ilości minimum 1miejsce/ 30 m<sup>2</sup> pow. użytkowej usługi na własnej działce, w tym minimum 2 miejsca dla potrzeb osób niepełnosprawnych,
  - c) w wypadku sytuowania miejsc postojowych w garażach, dopuszcza się odpowiednie zmniejszenie ilości wymaganych miejsc parkingowych niezbędnych w zagospodarowaniu terenu;
- 11) **Obsługa inżynierska** - wg ustaleń ogólnych § 12.

**6. Ustala się następujące ustalenia szczegółowe dla terenów zabudowy usługowej 23.U- pow. ok.2,14 ha, 24.U- pow. ok.3,60 ha, 25.U- pow. ok.2,79 ha, 26.U- pow. ok.0,76 ha**

- 1) **Przeznaczenie terenu:** funkcja podstawowa - tereny zabudowy usługowej dla usług komercyjnych, w tym np. handlu, gastronomii, obsługi komunikacji (parkingi, stacje obsługi samochodów, stacje paliwowe), usług rzemiosła,
- a) w liniach rozgraniczających terenu dopuszcza się lokalizację: budynków usługowych, towarzyszących budynków magazynowych, gospodarczych, garaży, urządzeń budowlanych związanych z obiektami budowlanymi, sytuowanymi na terenie, w tym także sieci, instalacji i urządzeń infrastruktury technicznej, obiektów małej architektury, altan ogrodowych, zieleni towarzyszącej, niezbędnych budynków garażowych związanych z funkcją podstawową,
  - b) wyklucza się budynki mieszkaniowe;
- 2) **Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego** - zabudowa kształtowana zgodnie z wymogami pkt 6);
- 3) **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego** - wymóg zachowania i pielęgnacji istniejącego wartościowego drzewostanu;
- 4) **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej** – tereny poza granicami ustanowionych stref ochrony konserwatorskiej, nie występują obiekty ani obszary chronione;
- 5) **Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych** – zasady sytuowania reklam szyldów, tablic informacyjnych oraz ogrodzeń od strony terenów publicznych wg § 9;
- 6) **Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy, szczegółowe warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy-**
- a) **nieprzekraczalne linie zabudowy** – 8 m od linii rozgraniczających dróg (z wyłączeniem drogi krajowej)- jak na rysunku planu, od drogi krajowej w odl. 25 m - jak na rysunku planu, od drogi krajowej w odl. 25 m jak na rysunku planu, od granic sąsiednich działek budowlanych zgodnie z przepisami odrębnymi (warunki techniczno-budowlane),

- b) **gabaryty zabudowy, geometria dachów** – wysokość nowej zabudowy dla budynków głównych maksymalnie 8,5 m – dwie kondygnacje nadziemne, w tym jedna w poddaszu użytkowym, dopuszcza się podpiwniczenie, dla budynków towarzyszących takich jak garaże, budynki gospodarcze, magazynowe - 1 kondygnacja nadziemna, wysokość do 5 m; geometria dachu – strome dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu głównych połaci 30-35 stopni, dopuszcza się okna w facjatakach, lukarny i okna połaciowe, dopuszcza się dachy jednospadowe o nachyleniu do 35 stopni i płaskie dla zabudowy towarzyszącej np. garażu,
  - c) **szczegółowe warunki zagospodarowania** - dla rozbudów wymagane zharmonizowanie z istniejącymi obiektami, dopuszcza się połączenie brył budynków na działce (np. garaż dobudowany do budynku usługowego),
  - d) **maksymalna powierzchnia zabudowy** - 35%,
  - e) **minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej** – 25%;
- 7) **Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy** - w terenie 25.U w zagospodarowaniu i urządzeniu terenu uwzględnić istniejący rów melioracyjny, dopuszcza się przebudowę lub przełożenie w uzgodnieniu z zarządcą urządzeń melioracyjnych;
- 8) **Szczególne zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem-**
- a) minimalna nowowydzielana działka o powierzchni 2000 m<sup>2</sup>, szerokość frontów działek nie ustala się wymaganego min., kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego – nie ustala się,
  - b) podział na odrębne działki budowlane dopuszczalny pod warunkiem zapewnienia bezpośredniego dostępu do drogi publicznej lub drogi wewnętrznej,
  - c) wyklucza się podziały powodujące konieczność obsługi komunikacyjnej (realizacji bezpośrednich zjazdów) z drogi krajowej
- 9) **Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów** - zakaz lokalizacji tymczasowego zagospodarowania terenu;
- 10) **Obsługa komunikacyjna:**
- a) ustala się dojazdy z dróg wewnętrznych KDW lub dojazdowych KDD, a w przypadku gdy jest to niemożliwe- z dróg lokalnych KDL,
  - b) w zagospodarowaniu terenu ustala się wymóg zapewnienia miejsc postojowych dla użytkowników stałych i czasowych w ilości minimum 1miejsce/ 30 m<sup>2</sup> pow. użytkowej usługi na własnej działce, w tym minimum 2 miejsca dla potrzeb osób niepełnosprawnych,
  - c) w wypadku sytuowania miejsc postojowych w garażach, dopuszcza się odpowiednie zmniejszenie ilości wymaganych miejsc parkingowych niezbędnych w zagospodarowaniu terenu;
- 11) **Obsługa inżynierska** - wg ustaleń ogólnych § 12.
7. Ustala się następujące ustalenia szczególne dla terenów zabudowy usługowo-mieszkaniowej 27.U,MN- pow. ok.1,17 ha, 28.U,MN- pow. ok.0,48 ha, 29.U,MN- pow. ok.0,50 ha
- 1) **Przeznaczenie terenu:** funkcja podstawowa - tereny zabudowy usługowo-mieszkaniowej a) w liniach rozgraniczających terenu dopuszcza się lokalizację: budynków mieszkaniowych jednorodzinnych, mieszkalno-usługowych oraz usługowych, towarzyszących budynków magazynowych, gospodarczych, garaży, urządzeń budowlanych związanych z obiektami budowlanymi, sytuowanymi na terenie, w tym także sieci, instalacji i urządzeń infrastruktury technicznej, obiektów małej architektury, altan ogrodowych, zieleni towarzyszącej, niezbędnych budynków garażowych związanych z funkcją podstawową;
  - 2) **Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego** - zabudowa kształtowana zgodnie z wymogami pkt 6);
  - 3) **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego** - wymóg zachowania i pielęgnacji istniejącego wartościowego drzewostanu;
  - 4) **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej** – tereny poza granicami ustanowionych stref ochrony konserwatorskiej, nie występują obiekty ani obszary chronione;

- 5) **Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych** – zasady sytuowania reklam sztyldów, tablic informacyjnych oraz ogrodzeń od strony terenów publicznych wg § 9;
- 6) **Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy, szczegółowe warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy-**
- a) **nieprzekraczalne linie zabudowy** – 8 m od linii rozgraniczających dróg, od granic sąsiednich działek budowlanych zgodnie z przepisami odrębnymi (warunki techniczno-budowlane),
  - b) **gabaryty zabudowy, geometria dachów** – wysokość nowej zabudowy dla budynków głównych maksymalnie 8,5 m – dwie kondygnacje nadziemne, w tym jedna w poddaszu użytkowym, dopuszcza się podpiwniczenie, dla budynków towarzyszących takich jak budynki gospodarcze, magazynowe, garaże - 1 kondygnacja nadziemna, wysokość do 5 m; geometria dachu – dachy dowolne, w tym płaskie,
  - c) **szczegółowe warunki zagospodarowania** - dla rozbudów wymagane zharmonizowanie z istniejącymi obiektami, dopuszcza się połączenie brył budynków na działce (np. garaż dobudowany do budynku usługowego),
  - d) **maksymalna powierzchnia zabudowy** - 25%,
  - e) **minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej** – 25%;
- 7) **Szczegółne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy** – nie ustala się;
- 8) **Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem-**
- a) minimalna nowowydzielana działka o powierzchni 2000 m<sup>2</sup>, szerokość frontów działek nie ustala się wymaganego min., kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego – nie ustala się,
  - b) podział na odrębne działki budowlane dopuszczalny pod warunkiem zapewnienia bezpośredniego dostępu do drogi publicznej lub drogi wewnętrznej;
- 9) **Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów** - zakaz lokalizacji tymczasowego zagospodarowania terenu;
- 10) **Obsługa komunikacyjna:**
- a) ustala się dojazdy z dróg wewnętrznych KDW lub dojazdowych KDD, a w przypadku gdy jest to niemożliwe - z dróg lokalnych KDL,
  - b) w zagospodarowaniu terenu ustala się wymóg zapewnienia miejsc postojowych dla użytkowników stałych i czasowych w ilości minimum 1miejsce/ 30m<sup>2</sup> pow. użytkowej usługi oraz min 2 miejsca dla lokalu mieszkalnego, na własnej działce,
  - c) w wypadku sytuowania miejsc postojowych w garażach, dopuszcza się odpowiednie zmniejszenie ilości wymaganych miejsc parkingowych niezbędnych w zagospodarowaniu terenu;
- 11) **Obsługa inżynierska** - wg ustaleń ogólnych § 12.

8. Ustala się następujące ustalenia szczególne dla terenów zieleni 31.ZP- pow. ok.0,16 ha, 32.ZP- pow. ok. 1,60 ha, 33.ZP- 1,31 ha, 34.ZP- pow. ok. 1,30 ha, 35.ZP- pow. ok. 1,60 ha

- 1) **Przeznaczenie terenu:** funkcja podstawowa - tereny zieleni urządzonej- park, skwer, zieleniec,
- a) w liniach rozgraniczających terenu dopuszcza się lokalizację: tymczasowych obiektów usługowych handlowych, gastronomicznych itp., urządzeń budowlanych związanych z obiektami budowlanymi, sytuowanymi na terenie, w tym także sieci, instalacji i urządzeń infrastruktury technicznej, obiektów małej architektury, altan ogrodowych, zieleni towarzyszącej, ścieżek, urządzeń i budowli sportowych oraz rekreacyjnych – placów zabaw, małych boisk itp.
  - b) dopuszcza się sytuowanie zbiorników retencyjnych dla wód deszczowych,
  - c) wyklucza się sytuowanie budynków realizowanych jako zabudowa stała;
- 2) **Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego** - zabudowa kształtowana zgodnie z wymogami pkt 6);

- 3) **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego** - wymóg zachowania i pielęgnacji istniejącego wartościowego drzewostanu;
  - 4) **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej** – tereny poza granicami ustanowionych stref ochrony konserwatorskiej, nie występują obiekty ani obszary chronione;
  - 5) **Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych** –
    - a) zasady sytuowania reklam szyldów, tablic informacyjnych oraz ogrodzeń od strony terenów publicznych wg § 9,
    - b) teren o charakterze publicznym, obowiązują ustalenia § 9;
  - 6) **Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy, szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy-**
    - a) **nieprzekraczalne linie zabudowy** – dla obiektów tymczasowych oraz obiektów małej architektury typu altany, wiaty itp. sytuowanie zgodnie z przepisami odrębnymi (ustawa o drogach publicznych, warunki techniczno-budowlane),
    - b) **gabaryty zabudowy, geometria dachu** – wysokość nowej zabudowy maksymalnie 6 m – obiekty jednokondygnacyjne, geometria dachu – dachy dowolne,
    - c) **szczególne warunki zagospodarowania** – ustala się nakaz by projekt budowlany zagospodarowania terenu obowiązkowo zawierał projekt zieleni;
    - d) **maksymalna powierzchnia zabudowy** - 2% (nie dotyczy działek dla potrzeb infrastruktury technicznej),
    - e) **minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej** – 80% (nie dotyczy działek dla potrzeb infrastruktury technicznej);
  - 7) **Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy** – ustala się wymóg zapewnienia dostępu dla celów eksploatacji i konserwacji do sytuowanych w granicach terenu sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
  - 8) **Szczególne zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem-**
    - a) nie dopuszcza się podziału terenu na działki budowlane, z wyłączeniem ewentualnego wydzielenia dla potrzeb obiektów infrastruktury technicznej, nie ustala się minimalnej powierzchni dla takich wydzieleni;
  - 9) **Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów** - zakaz lokalizacji tymczasowego zagospodarowania terenu;
  - 10) **Obsługa komunikacyjna:**
    - a) ustala się dojazd z drogi 002.KDL (teren 31.ZP) i 001.KDL – 35.ZP, 34.ZP, 33.ZP, a także z dróg dojazdowych 020.KDD - teren 32.ZP
    - b) zakaz sytuowania miejsc postojowych w granicach terenu;
  - 11) **Obsługa inżynierska** - wg ustaleń ogólnych § 12.
9. Ustala się następujące ustalenia szczególne dla terenów zieleni :36.ZP- pow. ok.0,59 ha, 37.ZP- pow. ok.0,22 ha, 38.ZP- pow. ok.0,20 ha, 39.ZP- pow. ok.0,23 ha, 40.ZP- pow. ok. 0,27 ha, 41.ZP – pow. ok. 0,07 ha, 67.ZP o pow. ok. 0,16 ha
- 1) **Przeznaczenie terenu:** funkcja podstawowa - tereny zieleni urządzonej- izolacyjno-krajobrazowej, skwer, zieleniec,
    - a) w liniach rozgraniczających terenu dopuszcza się lokalizację: sieci, instalacji i urządzeń infrastruktury technicznej, obiektów małej architektury itp., ciągu pieszego;
    - b) wyklucza się sytuowanie budynków ;
  - 2) **Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego** - zabudowa kształtowana zgodnie z wymogami pkt 6);

- 3) **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego** - wymóg zachowania i pielęgnacji istniejącego wartościowego drzewostanu;
  - 4) **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej** – tereny poza granicami ustanowionych stref ochrony konserwatorskiej, nie występują obiekty ani obszary chronione;
  - 5) **Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych** –
    - a) zasady sytuowania reklam szyldów, tablic informacyjnych oraz ogrodzeń od strony terenów publicznych wg § 9,
    - b) teren o charakterze publicznym, obowiązują ustalenia § 9;
  - 6) **Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy, szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy-**
    - a) **nieprzekraczalne linie zabudowy, gabaryty zabudowy, geometria dachów, maksymalna powierzchnia zabudowy** – nie dotyczy ze względu na zakaz sytuowania budynków,
    - b) **minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej** – 80%;
  - 7) **Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy** – ustala się wymóg zapewnienia dostępu dla celów eksploatacji i konserwacji do sytuowanych w granicach terenu sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
  - 8) **Szczególne zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem**
    - a) nie dopuszcza się podziału terenu na działki budowlane, z wyłączeniem ewentualnego wydzielenia dla potrzeb obiektów infrastruktury technicznej, nie ustala się minimalnej powierzchni dla takich wydzieleni;
  - 9) **Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów** - zakaz lokalizacji tymczasowego zagospodarowania terenu;
  - 10) **Obsługa komunikacyjna:**
    - a) ustala się dojazd z przyległych dróg - 006.KDL (tereny:37.ZP, 38.ZP, 39.ZP, 40.ZP) , 001.KDL (teren 36.ZP) i 002.KDL (teren 36.ZP, 41.ZP), 017.KDD (teren 67.ZP),
    - b) zakaz sytuowania miejsc postojowych w granicach terenu;
  - 11) **Obsługa inżynierska** - wg ustaleń ogólnych § 12.
10. Ustala się następujące ustalenia szczególne dla terenów zieleni:62.ZP- pow. ok.1,07 ha, 63.ZP-pow. ok.0,90 ha, 64. ZP – pow. ok. 1,55 ha
- 1) **Przeznaczenie terenu:** funkcja podstawowa - tereny zieleni urządzonej- park, skwer, zieleniec,
    - a) w liniach rozgraniczających terenu dopuszcza się lokalizację: tymczasowych obiektów usługowych handlowych, gastronomicznych itp., urządzeń budowlanych związanych z obiektami budowlanymi, sytuowanymi na terenie, w tym także sieci, instalacji i urządzeń infrastruktury technicznej, obiektów małej architektury, altan ogrodowych, zieleni towarzyszącej, ścieżek, urządzeń i budowli sportowych oraz rekreacyjnych – placów zabaw, małych boisk itp.
    - b) dopuszcza się sytuowanie zbiorników retencyjnych dla wód deszczowych,
    - c) wyklucza się sytuowanie budynków realizowanych jako zabudowa stała;
  - 2) **Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego** - zabudowa kształtowana zgodnie z wymogami pkt 6);
  - 3) **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego**
    - a) wymóg zachowania i pielęgnacji istniejącego wartościowego drzewostanu,
    - b) wymóg zachowania istniejącego rowu w terenach 62.ZP i 63.ZP;
  - 4) **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej** – fragmenty terenu 63.ZP znajdują się w granicach stref ochrony archeologicznej nr AZP-7-28/31 (w miejscowości nr

16); fragmenty terenu 64.ZP znajdują się w granicach stref ochrony archeologicznej nr AZP-7-28/32 (w miejscowości nr 17), obowiązują ustalenia § 8; granice stref pokazano na rysunku planu;

**5) Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych**

a) zasady sytuowania reklam szyldów, tablic informacyjnych oraz ogrodzeń od strony terenów publicznych wg § 9;

b) teren o charakterze publicznym, obowiązują ustalenia § 9;

**6) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy, szczegółowe warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy-**

a) **nieprzekraczalne linie zabudowy** – dla obiektów tymczasowych oraz obiektów małej architektury typu altany, wiaty itp. sytuowanie zgodnie z przepisami odrębnymi (ustawa o drogach publicznych, warunki techniczno-budowlane),

b) **gabaryty zabudowy, geometria dachów** – wysokość nowej zabudowy maksymalnie 6 m – objekty jednokondygnacyjne, geometria dachu – dachy dowolne,

c) **szczegółowe warunki zagospodarowania** – ustala się nakaz by projekt budowlany zagospodarowania terenu obowiązkowo zawierał projekt zieleni;

d) **maksymalna powierzchnia zabudowy** -2% (nie dotyczy działek dla potrzeb infrastruktury technicznej),

e) **minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej** – 80% (nie dotyczy działek dla potrzeb infrastruktury technicznej);

**7) Szczegółne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy** – ustala się wymóg zapewnienia dostępu dla celów eksploatacji i konserwacji do sytuowanych w granicach terenu sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;

**8) Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem-**

a) nie dopuszcza się podziału terenu na działki budowlane, z wyłączeniem ewentualnego wydzielenia dla potrzeb obiektów infrastruktury technicznej, nie ustala się minimalnej powierzchni dla takich wydzieleni;

**9) Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów -** zakaz lokalizacji tymczasowego zagospodarowania terenu;

**10) Obsługa komunikacyjna**

a) ustala się dojazd z przyległych dróg - 007.KDL i dróg dojazdowych

b) zakaz sytuowania miejsc postojowych w granicach terenu;

**11) Obsługa inżynierska** - wg ustaleń ogólnych § 12.

**11. Ustala się następujące ustalenia szczegółowe dla terenu obsługi komunikacji –parkingu 42.KP-pow. ok.0,23 ha**

1) **Przeznaczenie terenu;** teren obsługi komunikacji, parking dla samochodów osobowych, dopuszcza się lokalizację obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej oraz zieleni towarzyszącej, małej architektury;

2) **Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego** – zasady kształtowania zabudowy wg pkt 6);

3) **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego** – nie ustala się szczegółowych zasad;

4) **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej** – teren poza granicami stref ochrony archeologicznej;

5) **Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych** - nie ustala się szczegółowych wymagań;

**6) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy-**

a) **linie zabudowy nieprzekraczalne** – zgodnie z przepisami odrębnymi,

- b) **parametry, gabaryty, w tym wysokość, pow. zabudowy, geometria dachu** – nie dopuszcza się sytuowania budynków,
- c) **minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej** – 5%;
- 7) **Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy** – zakaz sytuowania budynków;
- 8) **Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem** - nie dopuszcza się podziału terenu na działki budowlane;
- 9) **Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów** - zakaz lokalizacji tymczasowego zagospodarowania terenu;
- 10) **Obsługa komunikacyjna:**
  - a) ustala się dojazd z drogi 005.KDL;
  - b) w zagospodarowaniu terenu sytuowanie miejsc postojowych zgodnie z warunkami techniczno-budowlanymi;
- 11) **Obsługa inżynierska** - wg § 12.

12. Ustala się następujące ustalenia szczegółowe dla terenów infrastruktury technicznej 43.IE- pow. ok.168 m<sup>2</sup>, 44.IE- pow. ok.183 m<sup>2</sup>, 45.IE- pow. ok. 140 m<sup>2</sup>, 66.IE- pow. ok. 150 m<sup>2</sup> (w południowej części obszaru opracowania)

  - 1) **Przeznaczenie terenu**; tereny infrastruktury technicznej, urządzenia, sieci i budynki związane z zaopatrzeniem w energię elektryczną, w tym stacje transformatorowe 15 kV/0,4 kV itp.;
  - 2) **Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego** – zasady kształtowania zabudowy wg pkt 6);
  - 3) **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego** – nie ustala się szczegółowych zasad;
  - 4) **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej** – teren 66.IE (w południowej części obszaru planu) znajduje się w granicach strefy ochrony archeologicznej wskazanej a rysunku planu, obowiązują dla strefy ustalenia zawarte w §8, pozostałe tereny poza granicami strefy ochrony archeologicznej;
  - 5) **Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych** - nie ustala się szczegółowych wymagań;
  - 6) **Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy-**
    - a) **linie zabudowy nieprzekraczalne** – zgodnie z przepisami odrębnymi dot. dróg, dopuszcza się sytuowanie obiektów stacji w odległościach 1,5 m od granicy działki lub bezpośrednio na granicy działki,
    - b) **parametry, gabaryty, w tym wysokość** - zgodnie z potrzebami technologicznymi,
    - c) **pow. zabudowy** do 60%,
    - d) **geometria dachu** - dachy dowolne,
    - e) **minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej** – 5%;
  - 7) **Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy** – nie ustala się ;
  - 8) **Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem** - nie dopuszcza się podziału terenu na działki budowlane;
  - 9) **Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów** - zakaz lokalizacji tymczasowego zagospodarowania terenu;
  - 10) **Obsługa komunikacyjna:**
    - a) ustala się dojazdy z przyległych dróg, dla terenu 66.IE z drogi 027.KDD, dla terenu 43.IE z drogi 006.KDL, 44.IE z drogi 001.KDL, 45.IE z drogi 009.KDD;

b) w zagospodarowaniu terenu zakaz sytuowania miejsc postojowych dla samochodów;

11) **Obsługa inżynierska** - wg § 12.

**13. Ustala się następujące ustalenia szczegółowe dla terenów zabudowy usługowej 57.U - pow. ok. 0,83 ha**

- 1) **Przeznaczenie terenu:** funkcja podstawowa - tereny zabudowy usługowej nieuciążliwej, funkcja dopuszczalna- mieszkaniowa jako wbudowana w obiekt usługowy lub dobudowana dla właściciela usługi lub jako mieszkanie integralnie związane z usługą np. służbowe; a) w liniach rozgraniczających terenu lokalizację: budynków usługowych lub usługowo-mieszkalnych, budynku garażowego wolnostojącego lub dobudowanego, urządzeń budowlanych związanych z obiektami budowlanymi, sytuowanymi na terenie, w tym także sieci, instalacji i urządzeń infrastruktury technicznej, obiektów małej architektury, altan ogrodowych, zieleni towarzyszącej, b) dopuszcza się sytuowanie budynku gospodarczego o powierzchni zabudowy nie większej jak 60 m<sup>2</sup>,
- 2) **Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego** - zabudowa kształtowana zgodnie z wymogami pkt 6);
- 3) **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego** - wymóg zachowania i pielęgnacji istniejącego wartościowego drzewostanu;
- 4) **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej** – tereny poza granicami ustanowionych stref ochrony konserwatorskiej, nie występują obiekty ani obszary chronione;
- 5) **Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych** – zasady sytuowania reklam szyldów, tablic informacyjnych oraz ogrodzeń od strony terenów publicznych wg § 9;
- 6) **Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy, szczegółowe warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy-**
  - a) **nieprzekraczalne linie zabudowy** – zgodnie z rysunkiem planu; 8 m od linii rozgraniczających dróg,
  - b) **gabaryty zabudowy, geometria dachów** – wysokość nowej zabudowy dla budynków głównych maksymalnie 10,0 m – dwie kondygnacje nadziemne, w tym jedna w poddaszu użytkowym, dopuszcza się podpiwniczenie, dla budynków towarzyszących takich jak bud. gospodarcze i garaże - 1 kondygnacja nadziemna, wysokość do 5 m; geometria dachu – dachy strome dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu głównych połaci 30-35 stopni, dopuszcza się okna w facjatak, lukarny i okna połaciowe, dopuszcza się dachy jednospadowe o nachyleniu do 35 stopni i płaskie dla zabudowy towarzyszącej np. garażu, budynku gospodarczego,
  - c) **szczegółowe warunki zagospodarowania** - dla rozbudów wymagane zharmonizowanie z istniejącymi obiektami, dopuszcza się połączenie brył budynków na działce (np. garaż dobudowany do budynku usługowego),
  - d) **maksymalna powierzchnia zabudowy** - 30%,
  - e) **minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej** – 40%;
- 7) **Szczegółne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy** – dla terenów usług handlu wymagane w zagospodarowaniu terenu urządzenie miejsca dla sytuowania pojemników umożliwiających selektywną zbiórkę odpadów;
- 8) **Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem-**
  - a) minimalna nowowydzielana działka o powierzchni 2000 m<sup>2</sup>, szerokość frontów działek min. 25 m, kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego – prostopadle do drogi z której odbywa się obsługa komunikacyjna terenu,
  - b) podział na odrębne działki budowlane dopuszczalny pod warunkiem zapewnienia bezpośredniego dostępu do drogi publicznej lub drogi wewnętrznej;
- 9) **Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów** - zakaz lokalizacji tymczasowego zagospodarowania terenu;
- 10) **Obsługa komunikacyjna:**



- a) ustala się dojazdy z dróg 022.KDD i 030.KDD,
- b) w zagospodarowaniu terenu ustala się wymóg zapewnienia miejsc postojowych dla użytkowników stałych i czasowych w ilości minimum 1miejsce/ 30 m2 pow. użytkowej usługi na własnej działce i min 1 miejsce na lokal mieszkalny,
- c) w wypadku sytuowania miejsc postojowych w garażach, dopuszcza się odpowiednie zmniejszenie ilości wymaganych miejsc parkingowych niezbędnych w zagospodarowaniu terenu;

11) **Obsługa inżynierska** - wg ustaleń ogólnych § 12.

**14. Ustala się następujące ustalenia szczegółowe dla terenów sportowo-rekreacyjnych 58.US - pow. ok.1,38 ha**

- 1) **Przeznaczenie terenu** - tereny zabudowy związanej ze sportem i rekreacją, teren rekreacyjno-wypoczynkowy, funkcje mieszkalne wykluczone; dopuszcza się lokalizacje usług związanych z rekreacją i kulturą fizyczną, sportem (za wyjątkiem sportu wyczynowego), usług związanych z handlem i gastronomią towarzyszących funkcji podstawowej;
- 2) **Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego** – zabudowa kształtowana wg pkt 6);
- 3) **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego** - wymóg zachowania i pielęgnacji istniejącego wartościowego drzewostanu;
- 4) **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej** – fragment terenu znajduje się w granicach strefy ochrony archeologicznej nr AZP-7-28/31 (w miejscowości nr 16); obowiązują ustalenia zawarte w § 8; granice strefy wskazane zostały na rysunku planu;
- 5) **Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych** - teren o charakterze publicznym, obowiązują ustalenia § 9;
- 6) **Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy, szczegółowe warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy-**
  - a) **nieprzekraczalne linie zabudowy** – zgodnie z przepisami odrębnymi dot. dróg,
  - b) **gabaryty zabudowy, geometria dachów** – wysokość zabudowy dla budynków głównych maksymalnie 6,5 m, geometria dachów dowolna, dopuszcza się także dachy płaskie;
  - c) **maksymalna powierzchnia zabudowy** – 10%, przy czym maksymalna powierzchni budynku 200 m<sup>2</sup>,
  - d) **minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej** – 60%;
- 7) **Szczegółne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy** – nie ustala się;
- 8) **Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem** - minimalna powierzchnia nowowydzielanej działki 3000 m<sup>2</sup>, szerokość frontów działek – nie ustala się wymaganego minimum, kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego drogi – dowolny;
- 9) **Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów** - zakaz lokalizacji tymczasowego zagospodarowania terenu;

10) **Obsługa komunikacyjna:**

- a) ustala się dojazdy z przyległej drogi 027.KDD,
- b) w zagospodarowaniu terenu ustala się wymóg zapewnienia minimum 10 miejsc postojowych, w tym minimum 2 dla potrzeb osób niepełnosprawnych ;

11) **Obsługa inżynierska** - wg ustaleń ogólnych § 12.

**15. Ustala się następujące ustalenia szczegółowe dla terenów zieleni 59.ZP - pow. ok.0,06 ha, 60.ZP - pow. ok.0,12 ha, 61.ZP - pow. ok.0,42 ha.**

- 1) **Przeznaczenie terenu:** funkcja podstawowa - tereny zieleni urządzonej- skwer, zieleniec, zieleni izolacyjno-krajobrazowa;

- a) w liniach rozgraniczających terenu nie dopuszcza się lokalizacji tymczasowych obiektów usługowych handlowych, gastronomicznych itp.,
  - b) dopuszcza się lokalizację urządzeń i obiektów budowlanych takich jak sieci, instalacji i urządzeń infrastruktury technicznej, obiektów małej architektury,
- 2) **Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego** - zabudowa kształtowana zgodnie z wymogami pkt 6);
  - 3) **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego** - wymóg zachowania istniejącego rowu w terenie 61.ZP;
  - 4) **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej** – tereny poza granicami stref ochrony archeologicznej,
  - 5) **Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych** – zasady sytuowania reklam szyldów, tablic informacyjnych oraz ogrodzeń od strony terenów publicznych wg § 9;
  - 6) **Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy, szczegółowe warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy**
    - a) **nieprzekraczalne linie zabudowy** – dla obiektów małej architektury typu altany, wiaty itp. sytuowanie zgodnie z przepisami odrębnymi (ustawa o drogach publicznych, warunki techniczno-budowlane),
    - b) **gabaryty zabudowy, geometria dachów** – wysokość nowej zabudowy maksymalnie 4m – obiekty jednokondygnacyjne, geometria dachu – dachy dowolne,
    - c) **szczegółowe warunki zagospodarowania** – w projektach budowlanych zagospodarowania terenu wymagane projekt zieleni,
    - d) **maksymalna powierzchnia zabudowy** - 2% (nie dotyczy działek dla potrzeb infrastruktury technicznej),
    - e) **minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej** – 80% (nie dotyczy działek dla potrzeb infrastruktury technicznej);
  - 7) **Szczegółne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy** – ustala się wymóg zapewnienia dostępu dla celów eksploatacji i konserwacji do sytuowanych w granicach terenu sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
  - 8) **Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem-**
    - a) nie dopuszcza się podziału terenu na działki budowlane, z wyłączeniem ewentualnego wydzielenia dla potrzeb obiektów infrastruktury technicznej, nie ustala się minimalnej powierzchni dla takich wydzieleni;
  - 9) **Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów** - zakaz lokalizacji tymczasowego zagospodarowania terenu;
  - 10) **Obsługa komunikacyjna:**
    - a) ustala się dojazd z drogi 007.KDL, 030 KDD,
    - b) zakaz sytuowania miejsc postojowych w granicach terenu;
  - 11) **Obsługa inżynierska** - wg ustaleń ogólnych § 12.
16. Ustala się następujące ustalenia szczegółowe dla terenów infrastruktury technicznej 65.IK - pow. ok. 0,02 ha
- 1) **Przeznaczenie terenu;** tereny infrastruktury technicznej, urządzenia, sieci i budynki związane z odprowadzeniem ścieków sanitarnych, w szczególności przepompownia ścieków;
  - 2) **Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego** – zasady kształtowania zabudowy wg pkt 6);
  - 3) **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego** – nie ustala się szczegółowych zasad;
  - 4) **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej** – teren poza granicami stref ochrony archeologicznej;

- 5) **Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych** - nie ustala się szczegółowych wymagań;
- 6) **Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy-**
  - a) **linie zabudowy nieprzekraczalne** – zgodnie z przepisami odrębnymi dot. dróg,
  - b) **parametry, gabaryty, w tym wysokość** - zgodnie z potrzebami technologicznymi,
  - c) **pow. zabudowy** do 60%,
  - d) **minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej** – 5%;
- 7) **Szczegółne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy** – nie ustala się ;
- 8) **Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem** - nie dopuszcza się podziału terenu na działki budowlane;
- 9) **Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów** - zakaz lokalizacji tymczasowego zagospodarowania terenu;
- 10) **Obsługa komunikacyjna:**
  - a) ustala się dojazd z drogi 007.KDL,
  - b) w zagospodarowaniu terenu zakaz sytuowania miejsc parkingowych dla samochodów;
- 11) **Obsługa inżynierska** - wg § 12.

## § 15.

### Ustalenia szczegółowe dla wydzielonych liniami rozgraniczającymi terenów komunikacyjnych

1. Ustalenia dla terenu dróg publicznych lokalnych – 001.KDL - pow. ok. 1,57 ha, 002.KDL –pow. ok.1,57 ha, 003.KDL - pow. ok.0,33 ha, 004.KDL – pow. ok.0,62 ha, 005.KDL – pow. ok. 0,59 ha, 006.KDL- pow. ok. 0,89 ha, 007.KDL – pow. ok. 1,12 ha

- 1) **Przeznaczenie terenu, klasyfikacja funkcjonalno-techniczna** - teren komunikacyjny dróg publicznych, droga klasy L (lokalna), drogi projektowane;
- 2) **Parametry, wyposażenie, dostępność**
  - a) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu, min. 15 m,
  - b) przekrój 1/2 tj. ulica z jedną jezdnią z dwoma pasami ruchu o szer. po 3,0 m i obustronnym chodnikiem szer. 2 m,
  - c) elementy wyposażenia zgodnie z warunkami technicznymi dot. dróg publicznych,
  - d) dopuszcza się ścieżkę rowerową w liniach rozgraniczających, przy czym zalecana jest wydzielona droga rowerowa,
  - e) dopuszczalne zjazdy dla działek, które nie mają dostępu do dróg dojazdowych lub wewnętrznych,
  - f) dopuszcza się parkowanie w pasie drogowym pod warunkiem wyraźnego wskazania miejsc postojowych poprzez organizację ruchu – poza jezdnią w wyznaczonych i urządzonych miejscach;
- 3) **Zasady kształtowania przestrzeni publicznych, zasady zagospodarowania pasa drogowego**
  - a) zakaz sytuowania tymczasowych obiektów usługowo-handlowych w pasie drogowym,
  - b) dopuszcza się sytuowanie nośników reklamowych za zgodą zarządcy drogi,
  - c) dopuszcza się sytuowanie obiektów małej architektury oraz urządzeń technicznych w uzgodnieniu z zarządcą drogi,

- d) dopuszcza się zachowanie i wprowadzenie w liniach rozgraniczających liniowych układów zieleni wysokiej i izolacyjnej, stanowiących ekrany akustyczne dla ochrony przed nadmiernym hałasem terenów zabudowy mieszkaniowej i usługowej, o ile nie koliduje to z bezpieczeństwem ruchu i z uwzględnieniem lokalnych warunków siedliskowych, doboru gatunków właściwych dla możliwości przestrzennych wprowadzenia tej zieleni oraz przebiegu sieci uzbrojenia,
- e) dopuszcza się umieszczanie w liniach rozgraniczających urządzeń i sieci infrastruktury technicznej oraz obiektów i urządzeń bezpieczeństwa ruchu drogowego, takich jak: znaki drogowe pionowe i poziome, drogowskazy, sygnalizatory świetlne oraz tablice i obiekty reklamowe, w uzgodnieniu z zarządcą
- f) pas drogowy drogi 007.KDL znajduje się w części w granicach strefy ochrony archeologicznej, której zasięg pokazano na rysunku planu, dla terenów położonych w granicach strefy ochrony archeologicznej obowiązująja ustalenia § 8;

**4) Sposób i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – zakaz lokalizacji tymczasowego zagospodarowania;**

**5) Inne ustalenia:**

- a) dopuszczenie prowadzenia robót określonych ustawą o drogach publicznych,
- b) nakaz zachowania istniejącej zieleni wysokiej,
- c) parametry oraz rozwiązania techniczne skrzyżowania drogi 005.KDL, z drogą krajową nr 21 wg uzgodnień z zarządcą drogi krajowej, nie dopuszcza się skrzyżowań dróg 003.KDL, 008.KDD z drogą krajową nr 21,
- d) włączenie drogi 007.KDL (w południowej części obszaru objętego planem) do istniejącego układu drogowego, w tym drogi krajowej, poprzez drogi projektowane w obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla terenu działek nr 81,63, 104, 87 i 89 obrębu geodezyjnego Niestkowo w gminie Ustka, uchwalonym Uchwałą Rady Gminy Ustka Nr I/2/2002 z dnia 27 lutego 2002 r.– opublikowanym w Dz. Urz. Woj. Pom. z 2002 r. Nr 36, poz. 809,
- e) powiązanie dróg z układem dróg w gminie Słupsk w przyległym do granic planu obszarze (fragment obrębu geod. Bydolino) poprzez drogi 001.KDL, 002.KDL, 006.KDL,
- f) zaleca się budowę skrzyżowań dróg lokalnych jako małe lub mini ronda,
- g) zaleca się, aby geometria przebiegu tras, parametry przekroju poprzecznego oraz zasady organizacji ruchu podporządkowane zostały wymogom ruchu uspokojonego,
- h) fragmenty terenu 007.KDL znajdują się w granicach strefy ochrony archeologicznej nr AZP-7-28/32 (w miejscowości nr 17),zasięg strefy wg rysunku planu.

**2. Ustalenia dla dróg publicznych dojazdowych 008.KDD - pow. ok. 0,31 ha, 009.KDD - pow. ok. 0,37 ha, 010.KDD - pow. ok. 0,20 ha, 011.KDD - pow. ok. 0,60 ha, 012.KDD - pow. ok. 0,10 ha, 013.KDD - pow. ok. 0,23 ha, 014.KDD - pow. ok. 0,13 ha, 015.KDD - pow. ok. 0,16 ha, 016.KDD - pow. ok. 0,24 ha, 017.KDD - pow. ok. 0,43 ha, 018.KDD - pow. ok. 0,31 ha, 019.KDD - pow. ok. 0,38 ha, 020.KDD - pow. ok. 0,39 ha, 021.KDD - pow. ok. 0,33 ha , 022.KDD - pow. ok. 0,14 ha, 023.KDD - pow. ok. 0,09 ha, 024.KDD - pow. ok. 0,33 ha, 025.KDD - pow. ok. 0,11 ha, 026.KDD - pow. ok. 0,08 ha, 027.KDD - pow. ok. 0,34 ha, 028.KDD - pow. ok. 0,15 ha, 029.KDD - pow. ok. 0,18 ha, 030.KDD - pow. ok. 0,66 ha.**

**1) Przeznaczenie terenu, klasyfikacja funkcjonalno-techniczna - teren komunikacyjny dróg publicznych, droga klasy D (dojazdowa), drogi projektowane;**

**2) Parametry, wyposażenie, dostępność**

- a) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu, min. 12 m,
- b) ulica z jedną jezdnią o szer. 6,0 m i minimum jednostronnym chodnikiem szer. 2 m, dopuszczalne zjazdy,
- c) elementy wyposażenia zgodnie z warunkami technicznymi dot. dróg publicznych,
- d) dopuszcza się ścieżkę rowerową w liniach rozgraniczających,
- e) dopuszczalne zjazdy do przyległych działek,

f) dopuszcza się parkowanie w pasie drogowym pod warunkiem wyraźnego wskazania miejsc postojowych poprzez organizację ruchu – w zatokach postojowych;

**3) Zasady kształtowania przestrzeni publicznych, zasady zagospodarowania pasa drogowego**

a) zakaz sytuowania tymczasowych obiektów usługowo-handlowych w pasie drogowym,

b) dopuszcza się sytuowanie nośników reklamowych za zgodą zarządcy drogi,

c) dopuszcza się sytuowanie obiektów małej architektury oraz urządzeń technicznych w uzgodnieniu z zarządcą drogi,

d) dopuszcza się zachowanie i wprowadzenie w liniach rozgraniczających liniowych układów zieleni wysokiej i izolacyjnej, stanowiących ekrany akustyczne dla ochrony przed nadmiernym hałasem terenów zabudowy mieszkaniowej i usługowej, o ile nie koliduje to z bezpieczeństwem ruchu i z uwzględnieniem lokalnych warunków siedliskowych, doboru gatunków właściwych dla możliwości przestrzennych wprowadzenia tej zieleni oraz przebiegu sieci uzbrojenia,

e) dopuszcza się umieszczanie w liniach rozgraniczających urządzeń i sieci infrastruktury technicznej oraz obiektów i urządzeń bezpieczeństwa ruchu drogowego, takich jak: znaki drogowe pionowe i poziome, drogowskazy, sygnalizatory świetlne oraz tablice i obiekty reklamowe, w uzgodnieniu z zarządcą,

f) wzdłuż dróg 012.KDD, 013.KDD, 016.KDD, 017.KDD ustala się nakaz realizacji pasa rzędu drzew, wskazanego na rysunku planu,

g) pasy drogowe dróg 021.KDD znajdują się w części w granicach strefy ochrony archeologicznej nr AZP-7-28/30 (w miejscowości nr 15), pasy drogowe dróg 027.KDD i 029.KDD znajdują się w części w granicach strefy ochrony archeologicznej nr AZP-7-28/31 (w miejscowości nr 16); pas drogowy drogi 028.KDD i 030.KDD znajduje się w części w granicach strefy ochrony archeologicznej nr AZP-7-28/32 (w miejscowości nr 17), Zasięgi stref pokazano na rysunku planu, dla terenów położonych w granicach strefy ochrony archeologicznej obowiązują ustalenia § 8;

**4) Sposób i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – zakaz lokalizacji tymczasowego zagospodarowania;**

**5) Inne ustalenia:**

a) dopuszczenie prowadzenia robót określonych ustawą o drogach publicznych,

b) nakaz zachowania istniejącej zieleni wysokiej,

c) powiązanie dróg z układem dróg w gminie Słupsk w przyległym do granic planu obszarze (fragment obrębu geod. Bydlino) poprzez drogi 023.KDD, 026.KDD,

d) zaleca się, aby geometria przebiegu tras, parametry przekroju poprzecznego oraz zasady organizacji ruchu podporządkowane zostały wymogom ruchu uspokojonego,

e) ustala się zakaz realizacji skrzyżowania drogi 008.KDD z drogą krajową nr 21.

**3. Ustalenia dla dróg wewnętrznych 031.KDW - pow. ok. 0,09 ha , 032.KDW - pow. ok. 0,15 ha, 033.KDW - pow. ok. 0,08 ha, 034.KDW - pow. ok. 0,08 ha, 035.KDW - pow. ok. 0,28 ha, 036.KDW - pow. ok. 0,08 ha, 037.KDW - pow. ok. 0,09 ha, 038.KDW - pow. ok. 0,11 ha.**

**1) Przeznaczenie terenu, klasyfikacja funkcjonalno-techniczna - teren komunikacyjny dróg wewnętrznych, drogi projektowane;**

**2) Parametry, wyposażenie, dostępność**

a) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu,

b) dopuszcza się przekrój jednoprzestrzenny, bez wydzielonych jezdni i chodników,

c) dopuszcza się chodniki co najmniej jednostronne,

d) ustala się wyposażenie wszystkich tzw. „ślepych ulic” w plac do zawracania o wymiarach 20 m x 20 m – zapewniających parametry placu do zawracania dla dróg pożarowych, jak na rysunku planu,

e) dostępność do terenów przyległych bez ograniczeń;

**3) Zasady kształtowania przestrzeni publicznych, zasady zagospodarowania pasa drogowego**

- a) zakaz sytuowania tymczasowych obiektów usługowo-handlowych,
- b) dopuszcza się sytuowanie obiektów małej architektury, sieci infrastruktury, urządzeń technicznych oraz zieleni;

**4) Sposób i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – zakaz lokalizacji tymczasowego zagospodarowania;****5) Inne ustalenia:**

- a) dopuszcza się zastosowanie nawierzchni półprzepuszczalnych lub przepuszczalnych,
- b) droga 038.KDW jest położona w granicach strefy ochrony archeologicznej nr AZP-7-28/31 (w miejscowości nr 16); której zasięg pokazano na rysunku planu, dla terenów położonych w granicach strefy ochrony archeologicznej obowiązują ustalenia § 8,
- c) zaleca się, aby geometria przebiegu tras, parametry przekroju poprzecznego oraz zasady organizacji ruchu podporządkowane zostały wymogom ruchu uspokojonego.

**Rozdział 4.  
Ustalenia końcowe**

**§ 16. 1.** Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy Ustka.

2. Zobowiązuje się Wójta Gminy Ustka do:

- 1) Niezwłocznego przekazania niniejszej uchwały wraz z dokumentacją planistyczną Województwu Pomorskiemu w celu oceny jej zgodności z prawem i ogłoszenia uchwały w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego;
- 2) Umieszczenia niniejszej uchwały wraz z częścią graficzną na okres 14 dni na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy w Ustce;
- 3) Umożliwienia zainteresowanym osobom wglądu do dokumentu planu miejscowego oraz wydania na ich wniosek potrzebnych im wyrysów i wypisów na zasadach określonych w art. 30 ust. 2 wymienionej ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

**§ 17.**

W granicach objętych planem traci moc Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu działek nr 81, 63, 104, 87 i 89 obrębu geodezyjnego Niestkowo w gminie Ustka, uchwalony Uchwałą Rady Gminy Ustka Nr I/2/2002 z dnia 27 lutego 2002 r., opublikowany w Dz. Urz. Woj. Pomorskiego z 2002 r. Nr 36, poz. 809.

**§ 18. 1.** Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia ogłoszenia jej w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego, z wyjątkiem § 16 ust.1 i 2, który wchodzi w życie z dniem podjęcia uchwały.

2. Uchwała podlega również publikacji na stronach internetowych Gminy.

Przewodniczący Rady

**Bogdan Żabiński**



Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr XX.219.2012

Rady Gminy Ustka

z dnia 10 sierpnia 2012 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru położonego w obrębie geodezyjnym Niestkowo w gminie Ustka**

**Rozstrzygnięcie Rady Gminy Ustka o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego**

Do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru położonego w obrębie geodezyjnym Niestkowo w gminie Ustka

w okresie wyłożenia do publicznego wglądu w dniach od 11 maja 2012 r. do 13 czerwca 2012 r. oraz w okresie 14 dni po zakończeniu wyłożenia, tj. do dnia 28 czerwca 2012 r. nie wpłynęła żadna uwaga.



Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr XX.219.2012

Rady Gminy Ustka

z dnia 10 sierpnia 2012 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru położonego w obrębie geodezyjnym Niestkowo w gminie Ustka**

**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**

**Rada Gminy Ustka ustala co następuje:**

1. W projekcie planu miejscowego ustala się realizację następujących zadań własnych z zakresu dróg publicznych:

- 1) realizacja dróg publicznych lokalnych (oznaczonych symbolem KDL) o łącznej długości ok. 4460 mb;
- 2) realizacja dróg publicznych dojazdowych (oznaczonych symbolem KDD) o łącznej długości ok. 4700 mb;
- 3) realizacja dróg wewnętrznych (oznaczonych symbolem KDW) o łącznej długości ok. 640 mb;
- 4) realizacja oświetlenia ulic - łącznie ok. 230 szt.

2. W projekcie planu miejscowego ustala się realizację następujących sieci lub urządzeń infrastruktury technicznej w związku z przyjętymi zapisami planu:

- 1) realizacja sieci wodociągowej Ø 90 o długości łącznie ok. 8390 mb;
- 2) realizacja sieci kanalizacji sanitarnej Ø 200 o długości łącznie ok. 8000 mb;
- 3) realizacja sieci kanalizacji sanitarnej tłocznej Ø 110 o długości ok. 1740 mb;
- 4) realizacja sieci kanalizacji deszczowej Ø 250 o długości łącznie ok. 5500 mb.

3. W projekcie planu miejscowego ustala się realizację następujących terenów sportowo-rekreacyjnych oraz zieleni parkowej o charakterze ogólnodostępnym:

- 1) realizacja terenów sportowo-rekreacyjnych łącznie na pow. ok. 3,24 ha
- 2) realizacja terenów zieleni publicznej o łącznej powierzchni ok. 10,59 ha

4. W sporządzonej dla potrzeb planu miejscowego prognozie skutków finansowych uchwalenia planu (marzec 2011 r.), szacunkowy koszt realizacji infrastruktury technicznej i dróg wynosi:

- 1) koszty budowy dróg publicznych: 12.536.040 zł;
- 2) koszty budowy oświetlenia ulic: 943.000 zł;
- 3) koszty budowy sieci wodociągowej: 1.560.540 zł;
- 4) koszty budowy sieci i urządzeń kanalizacji sanitarnej: 2.206.100 zł;
- 5) koszty budowy sieci i urządzeń kanalizacji deszczowej: 1.287.000 zł;
- 6) koszty budowy i urządzenia terenów sportowo -rekreacyjnych: 500.000 zł;
- 7) koszty budowy i urządzenia terenów zieleni publicznej: 2.647.500 zł.

5. Docelowy koszt zadań wymienionych w pkt 1, 2, 3 zostanie określony w kosztorysach do projektów budowlanych.

6. Realizacja zadań własnych Gminy wymienionych w pkt. 1, 2 i 3 zostanie sfinansowana ze środków pochodzących z budżetu Gminy oraz innych, zewnętrznych środków finansowych.

7. Nie ustala się szczegółowego harmonogramu czasowego realizacji zadań wynikających z uchwalonego planu, zostaną one wprowadzone do Wieloletniego Planu inwestycyjnego Gmina Ustka.