



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA POMORSKIEGO

---

Gdańsk, dnia piątek, 28 lipca 2017 r.

Poz. 2859

### UCHWAŁA NR XXX.393.2017 RADY GMINY USTKA

z dnia 22 czerwca 2017 r.

*w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru obejmującego działki nr 90, 91, 92, 45 i 47, położone w obrębie geodezyjnym Niestkowo, gm. Ustka*

Na podstawie **art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym** (t.j. Dz. U. z 2016 roku poz. 446 ze zmianami: Dz. U. z 2016 roku poz. 1579 i poz. 1948; Dz. U. z 2017 roku poz. 730 i poz. 935) **oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym** (t.j. Dz. U. z 2017 roku poz. 1703), w związku z uchwałą Nr XIX.204.2012 Rady Gminy Ustka z dnia 15 czerwca 2012 r. w sprawie przystąpienia do opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru obejmującego działki nr 90, 91, 92, 45 i 47, położone w obrębie geodezyjnym Niestkowo, gm. Ustka

#### **Rada Gminy Ustka uchwala, co następuje:**

#### **Rozdział 1. Przepisy ogólne**

**§ 1. 1.** Po stwierdzeniu, że przedmiotowy plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Ustka zaktualizowanego uchwałą Nr XXVIII.338.2013 Rady Gminy Ustka z dnia 24 maja 2013 r., uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla działek nr 90, 91, 92, 45 i 47 położonych w obrębie geodezyjnym Niestkowo w gminie Ustka, zwany dalej „planem”.

2. Granice obszaru objętego planem przedstawia, stanowiący integralną część planu, załącznik

nr 1 do niniejszej uchwały – rysunek planu w skali 1: 1000.

3. Załącznikami do niniejszej uchwały są ponadto:

- 1) Załącznik nr 2 – rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu;
- 2) Załącznik nr 3 – rozstrzygnięcie o sposobie realizacji inwestycji, zapisanych w planie z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych.

4. W planie nie występują ustalenia dotyczące:

- 1) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych – ze względu na brak takich terenów i obiektów;
- 2) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

5. Na rysunku planu, o którym mowa w §1 ust. 2, występują następujące oznaczenia graficzne:

- 1) obowiązujące oznaczenia planu:

- a) granica obszaru objętego planem,
  - b) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
  - c) barwne oznaczenie graficzne i oznaczenie cyfrowo – literowe terenu w liniach rozgraniczających, identyfikujące teren, gdzie – **MN, MN/U, U, R, Z, KDL, KDW** oznaczają przeznaczenie terenu a liczba – numer porządkowy terenu,
  - d) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 2) pozostałe oznaczenia planu są oznaczeniami informacyjnymi.

## § 2. Określenia stosowane w uchwale oznaczają:

- 1) **miejsce do parkowania** – stanowisko postojowe w formie urządzenia lub obiektu budowlanego;
- 2) **nieprzekraczalna linia zabudowy** – należy przez to rozumieć linię zabudowy ograniczającą fragment terenu, na którym dopuszcza się wznoszenie nadziemnych części budynków, w taki sposób żeby żaden element budynku nie przekroczył linii zabudowy;
- 3) **powierzchnia użytkowa usług** – należy przez to rozumieć powierzchnię usług odpowiadającą celom i przeznaczeniu usługi, bez powierzchni pomieszczeń pomocniczych takich jak pomieszczenia komunikacji wewnętrznej, higieniczno-sanitarne, zaplecza socjalnego;
- 4) **szyld** – należy przez to rozumieć reklamę działalności umieszczoną na budynku, w którym prowadzona jest reklamowana działalność;
- 5) **teren** – należy przez to rozumieć część obszaru objętego planem wyznaczoną liniami rozgraniczającymi i oznaczoną symbolem;
- 6) **usługi** – należy przez to rozumieć działalności z zakresu handlu, gastronomii, turystyki, obsługi komunikacji, drobnego rzemiosła, sportu i rekreacji;
- 7) **ustawa** – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2017 r. poz. 1073).

## § 3. Ustala się następujące przeznaczenia terenów i ich symbole:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczone na rysunku planu symbolami **1MN, 2MN, 3MN**;
- 2) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zabudowy usługowej oznaczone na rysunku planu symbolami **1MN/U, 2MN/U, 3MN/U, 4MN/U, 5MN/U**;
- 3) tereny zabudowy usługowej oznaczone na rysunku planu symbolami **1U, 2U**;
- 4) tereny rolnicze oznaczone na rysunku planu symbolami **1R, 2R**;
- 5) tereny zieleni oznaczone na rysunku planu symbolami **1Z, 2Z**;
- 6) tereny dróg publicznych klasy lokalnej oznaczone na rysunku planu symbolami **1KDL, 2KDL, 3KDL, 4KDL**;
- 7) tereny dróg wewnętrznych oznaczonych na rysunku planu symbolami **1KDW, 2KDW, 3KDW, 4KDW, 5KDW, 6KDW, 7KDW**.

§ 4. 1. Ustalenia planu zawarte są w formie ustaleń tekstowych oraz ustaleń graficznych zawartych na rysunku planu sporządzonym na mapie sytuacyjno – wysokościowej w skali 1: 1000, stanowiących załącznik Nr 1 do niniejszej uchwały.

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

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

4. Ustalenia szczegółowe odnoszą się do poszczególnych wydzielonych liniami rozgraniczającymi terenów. Ustalenia szczegółowe planu dla terenów, za wyjątkiem terenów użytkowanych rolniczo i terenów komunikacyjnych, określają:

- 1) oznaczenie terenu;
- 2) powierzchnię terenu;
- 3) przeznaczenie terenu;
- 4) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu;
- 5) zasady podziału na działki budowlane;
- 6) zasady obsługi komunikacyjnej;
- 7) zasady obsługi z zakresu infrastruktury technicznej.

5. Ustalenia szczegółowe dla terenów użytkowanych rolniczo określają:

- 1) oznaczenie terenu;
- 2) powierzchnię terenu;
- 3) przeznaczenie terenu.

6. Ustalenia szczegółowe dla terenów komunikacyjnych określają:

- 1) przeznaczenie terenu;
- 2) powierzchnię terenu;
- 3) parametry drogi, zagospodarowania pasa drogowego.

7. Ustalenia szczegółowe zapisane są w §15 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, dojazdów, obiektów małej architektury, miejsc postojowych i infrastruktury technicznej oraz garaży na samochód osobowy.

## **Rozdział 2.** **Ustalenia ogólne**

### **§ 5. 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 § 15, 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, 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. W obszarze planu dopuszcza się lokalizację:

- 1) obiektów małej architektury;
- 2) reklam o powierzchni nie większej niż 6 m<sup>2</sup> przypadającej na jeden nośnik, chyba że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej;
- 3) maksymalnie 3 reklam na teren;
- 4) szyldów.

5. W obszarze planu zakazuje się realizacji:

- 1) reklam na ogrodzeniach;
- 2) ogrodzeń w formie betonowych prefabrykowanych przęseł od strony dróg.

### **§ 6. 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) przy realizacji ustaleń planu należy bezwzględnie zapewnić ochronę siedlisk i stanowisk chronionych gatunków, zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa dotyczącymi ochrony gatunkowej: dziko występujących roślin objętych ochroną, dziko występujących zwierząt objętych ochroną, dziko występujących grzybów objętych ochroną;
- 3) ustala się nakaz zachowania istniejącego rowu w terenach zieleni (**Z**), chyba, że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej, przy czym w zagospodarowaniu i urządzaniu tych terenów wymagane jest zapewnienie dostępu do rowów w celach technologicznych;
- 4) zaleca się uwzględnienie 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;
- 5) w nowych nasadzeniach zieleni postuluje się zastosowanie gatunków roślin dostosowanych do występujących warunków geograficznych i siedliskowych;
- 6) dla terenów **MN** ustala się dopuszczalne poziomy hałasu jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 7) dla terenów **MN/U** ustala się dopuszczalne poziomy hałasu jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych.

2. W obszarze objętym planem w terenach mieszkaniowych (**MN**), mieszkaniowo-usługowych (**MN/U**), zieleni (**Z**) 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 jej sąsiedztwem 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. 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.

**§ 7. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej.** W przypadku natrafienia w trakcie realizacji prac ziemnych na przedmiot posiadający cechy zabytku zastosowanie mają przepisy ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

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

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

2. Ogólnodostępne tereny służące zaspokojeniu potrzeb mieszkańców na obszarze planu, a nie wskazane w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Ustka, tworzą tereny komunikacji **KDL** – pasy gruntu przeznaczone na poszerzenie dróg publicznych.

3. Obowiązuje zakaz lokalizacji reklam na terenach **KDL**.

4. Ustala się zakaz umieszczania na drodze lub w jej pobliżu urządzeń wysyłających lub odbijających światło w sposób powodujący oślepienie albo wprowadzających w błąd uczestników ruchu zgodnie z przepisami odrębnymi.

### **§ 9. Ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości**

1. Powierzchnia działek budowlanych nie mniejsza niż:

- 1) 700 m<sup>2</sup> dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (**MN**);
- 2) 800 m<sup>2</sup> dla zabudowy mieszkaniowo-usługowej (**MN/U**);
- 3) 4000 m<sup>2</sup> dla zabudowy usługowej (**U**).

2. Szerokość frontu działek budowlanych nie mniejsza niż:

- 1) 20 m dla zabudowy mieszkaniowej i mieszkaniowo-usługowej (**MN, MN/U**);
- 2) 50 m dla zabudowy usługowej (**U**).

3. Kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego 45°– 135°.

### **§ 10. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu.**

1. 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).

2. Ustalono dla poszczególnych terenów minimalne wielkości nowowydzielanych 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.

3. Na całym obszarze planu, wszelkie inwestycje o wysokości równej i wyższej od 50 m nad poziomem terenu, podlegają zgłoszeniu do Szefostwa Służby Ruchu Lotniczego Sił Zbrojnych RP

(ul. Żwirki i Wigury 1C, 00-912 Warszawa), przed wydaniem decyzji o pozwoleniu na budowę.

4. Dla całego obszaru opracowania wprowadza się ograniczenia w użytkowaniu terenów związane z funkcjonowaniem przyszłej bazy obrony przeciwrakietowej w Redzikowie:

- 1) ograniczenia w dopuszczalnej wysokości zabudowy – od 1600 m do 35 000 m, od punktu o współrzędnych geograficznych: 54°28'48,158"N oraz 17°06'04,719"E i wysokości 65 metrów na poziomie morza, żadna konstrukcja nie może przekroczyć wysokości zdefiniowanej przez powierzchnie boczną stożka, który kieruje się ku górze pod kątem 1,5° do płaszczyzny horyzontu. Wierzchołek stożka leży na wysokości 15,24 m nad poziomem gruntu w punkcie o współrzędnych: 54°28'48,158"N oraz 17°06'04,719"E;
- 2) ograniczenia w użytkowaniu nadajników elektromagnetycznych – zabronione jest użytkowanie nadajników elektromagnetycznych, które generują pole magnetyczne przekraczające natężenie 3V/m wartości skutecznej dla wszystkich zakresów częstotliwości od 9 kHz do 300 GHz mierzonych 2 m nad poziomem gruntu w punkcie o współrzędnych 54°28'46,354"N oraz 17°06'38,046"E.

### **§ 11. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i obsługi komunikacyjnej**

1. Obsługę komunikacyjną terenów należy zapewnić w oparciu o podstawowy system dróg, na który składają się:

- 1) drogi lokalne (**KDL**);

## 2) drogi wewnętrzne (**KDW**).

2. Do czasu zagospodarowania terenów zgodnie z planem, dopuszcza się obsługę komunikacyjną z przyległych dróg zlokalizowanych poza granicą obszaru objętego planem.

3. Obowiązują następujące ustalenia dotyczące minimalnej liczby miejsc do parkowania dla samochodów w granicach terenu:

- 1) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – 2 miejsce na 1 mieszkanie;
- 2) dla zabudowy usługowej – 1 miejsce na 30 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług;
- 3) dla zabudowy mieszkaniowo – usługowej – 2 miejsca na 1 mieszkanie i 1 miejsce na 30 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług.

4. Dla zabudowy usługowej obowiązuje zapewnienie miejsc do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, w liczbie nie mniejszej niż:

- 1) 1 stanowisko, jeżeli liczba miejsc postojowych wynosi ogólnie od 6 do 20;
- 2) 2 stanowiska, jeżeli liczba miejsc postojowych wynosi więcej niż 20.

5. Za miejsce do parkowania uważa się również miejsce w garażu.

6. Miejsca do parkowania, o których mowa w ust. 3 i 4, należy lokalizować na terenie, na którym usytuowany jest obiekt, któremu te miejsca towarzyszą.

## **§ 12. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej oraz zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej**

1. Dopuszcza się sytuowanie sieci i urządzeń infrastruktury technicznej na całym obszarze objętym planem.

2. Wysokości określone w planie nie dotyczą obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej.

3. Ustala się wymóg zapewnienia dostępu dla celów eksploatacyjnych i konserwacyjnych do istniejących i projektowanych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

**4. W zakresie zaopatrzenia w wodę** ustala się:

- 1) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej;
- 2) wymóg wyposażenia obszaru planu w sieć wodociągową zaspokajającą potrzeby gospodarcze, przeciwpożarowe (sieć wyposażać w hydranty) i obrony cywilnej.

**5. W zakresie odprowadzenia ścieków sanitarnych** ustala się obowiązek odprowadzenia ścieków sanitarnych z obszaru planu poprzez sieć kanalizacji sanitarnej.

**6. 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) wody opadowe, odprowadzane z powierzchni utwardzonych placów, dróg, parkingów należy podczyścić przed odprowadzeniem do sieci kanalizacyjnej, w stopniu wymaganym przepisami odrębnymi;
- 3) dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych do istniejących rowów melioracyjnych wyłącznie w przypadku uzyskania zgody zarządcy sieci melioracyjnej, ustala się zakaz odprowadzania wód opadowych do sieci drenarskiej;
- 4) w celu zmniejszenia zagrożenia powodziowego wywoływanego nawałnymi deszczami lub nagłymi roztopami odprowadzenie wód opadowych do wód płynących nie może powodować zakłócenia ich naturalnego spływu;
- 5) dopuszcza się zagospodarowanie wód opadowych z dojsć, 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;

- 6) zaleca się tworzenie warunków zatrzymywania wód opadowych w obszarze planu, poprzez budowę zbiorników retencyjnych w terenach zieleni (**Z**), oczek wodnych w terenach zabudowy mieszkaniowej, usługowej i mieszkaniowo –usługowej, retencji w terenach zieleni towarzyszącej na poszczególnych działkach, stosowanie nawierzchni półprzepuszczalnych i przepuszczalnych na podjazdach, dojazdach w ramach zagospodarowania poszczególnych terenów, wtórnego wykorzystywania wód deszczowych np. do pielęgnacji terenów zielni itp.;
- 7) dla terenów sąsiadujących z terenem drogi krajowej ustala się wymóg odprowadzenia wód opadowych w sposób niezależny od systemu odwodnienia drogi.

7. **W zakresie zasilania w energię elektryczną** z sieci elektroenergetycznej, na warunkach i w uzgodnieniu z zarządcą sieci.

8. **W zakresie zasilania w ciepło i w gaz :**

- 1) ustala się zaopatrzenie obszaru planu w gaz z sieci gazowej;
- 2) do czasu realizacji sieci dopuszcza się zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych źródeł;
- 3) ustala się zakaz realizacji systemów ogrzewania opartych o spalanie węgla i koksu.

9. **W zakresie gospodarki odpadami** ustala się obowiązek gromadzenia i wywozu odpadów w sposób zorganizowany na podstawie przepisów odrębnych.

10. **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.

**§ 13. Następujące tereny ustala się jako obszary przeznaczone na cele publiczne: 1KDL, 2KDL, 3KDL, 4KDL.**

**§ 14. Ustalenia dotyczące stawek procentowych, na podstawie, których ustala się jednorazową opłatę, określoną w stosunku procentowym od wzrostu wartości nieruchomości.** Określa się stawkę służącą do naliczania jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu w wysokości:

- 1) 0% dla terenów: **KDL**;
- 2) 30% dla pozostałych terenów.

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

**§ 15. 1. Ustala się następujące ustalenia szczegółowe dla terenów zabudowy usługowej – 1U – pow. ok. 1,01 ha, 2U – pow. ok. 1,24 ha:**

- 1) **przeznaczenie terenu :**
  - a) zabudowa usługowa,
  - b) dopuszcza się lokalizację budynków usługowych oraz towarzyszących, takich jak budynki gospodarcze, garaże, magazyny;
- 2) **zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego** – zgodnie z § 5;
- 3) **zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego** – zgodnie z § 6;
- 4) **zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej** – zgodnie z § 7;

- 5) **wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych** – zgodnie z § 8;
  - 6) **parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:**
    - a) **nieprzekraczalne linie zabudowy** – zgodnie z rysunkiem planu,
    - b) **gabaryty zabudowy, geometria dachów:**
      - wysokość budynków, mierzona od poziomu terenu przy najniższym położonym wejściu do budynku, do najwyższego punktu pokrycia dachu, nie większa niż:
      - usługowych – 8,5 m,
      - pozostałych – 5 m,
      - liczba kondygnacji nadziemnych budynków usługowych – nie większa niż 2, w tym jedna w poddaszu użytkowym,
      - wysokość obiektów budowlanych innych niż budynki – nie większa niż 20 m,
      - geometria dachu w budynkach – dachy dowolne,
    - c) **maksymalna powierzchnia zabudowy** 35% powierzchni działki budowlanej,
    - d) **minimalny procent powierzchni terenu biologicznie czynnego** 30% powierzchni działki budowlanej,
    - e) **wskaźnik intensywności zabudowy :**
      - minimalny – 0,1,
      - maksymalny – 0,7;
  - 7) **zasady podziału działek budowlanych** – ustala się dla nowo wydzielanej działki budowlanej minimalną powierzchnię 4000 m<sup>2</sup>;
  - 8) **zasady obsługi komunikacyjnej** – ustala się obsługę komunikacyjną z przyległej drogi publicznej **1KDL** i drogi wewnętrznej **1KDW**;
  - 9) **zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej** – zgodnie z § 12;
  - 10) **szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu** – na terenie **1U** w odległości mniejszej niż 25 m od krawędzi jezdni drogi krajowej ustala się zakaz lokalizacji:
    - a) reklam,
    - b) nowej infrastruktury technicznej, za wyjątkiem przyłączy,
    - c) miejsc do parkowania.
2. Ustala się następujące ustalenia szczegółowe dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zabudowy usługowej: **1MN/U** – pow. ok.0,25 ha, **2MN/U** – pow. ok. 0,63 ha, **3MN/U** – pow. ok. 2,57 ha , **4MN/U** – pow. ok. 1,30 ha, **5MN/U** – pow. ok. 1,35 ha:
- 1) **przeznaczenie terenu :**
    - a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, zabudowa usługowa,
    - b) dopuszcza się lokalizację budynków mieszkalnych jednorodzinnych, mieszkalno-usługowych, usługowych oraz towarzyszących takich jak budynki gospodarcze, garaże, magazyny;
  - 2) **zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego** – zgodnie z § 5;
  - 3) **zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego** – zgodnie z § 6;
  - 4) **zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej** – zgodnie z § 7;
  - 5) **wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych** – zgodnie z § 8;
  - 6) **parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:**
    - a) **nieprzekraczalne linie zabudowy** – zgodnie z rysunkiem planu,



**b) gabaryty zabudowy, geometria dachów:**

- wysokość budynków, mierzona od poziomu terenu przy najniższym położonym wejściu do budynku, do najwyższego punktu pokrycia dachu, nie większa niż:
- mieszkalnych, usługowych i mieszkalno-usługowych – 8,5 m,
- pozostałych – 5 m,
- liczba kondygnacji nadziemnych budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych i usługowych – nie większa niż 2 w tym jedna w poddaszu użytkowym,
- geometria dachu w budynkach:
- mieszkalnych i mieszkalno-usługowych – dachy dwuspadowe o symetrycznym kącie nachylenia połączy do 45°
- pozostałych – dowolna,

c) **maksymalna powierzchnia zabudowy** 45% powierzchni działki budowlanej,

d) **minimalny procent powierzchni terenu biologicznie czynnego** 30% powierzchni działki budowlanej,

e) **wskaźnik intensywności zabudowy** :

- minimalny – 0,1,
- maksymalny – 0,9;

7) **zasady podziału działek budowlanych** – ustala się dla nowo wydzielanej działki budowlanej minimalną powierzchnię 800 m<sup>2</sup>;

8) **zasady obsługi komunikacyjnej** – ustala się obsługę komunikacyjną z przyległych dróg publicznych i wewnętrznych;

9) **zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej** – zgodnie z § 12.

3. Ustala się następujące ustalenia szczegółowe dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej: 1MN – pow. ok. 5,40 ha, 2MN – pow. ok. 0,66 ha, 3MN – pow.

**ok. 0,66 ha:**

1) **przeznaczenie terenu** :

- a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
- b) dopuszcza się lokalizację jednego budynku mieszkalnego na działce budowlanej oraz budynków towarzyszących takich jak budynki gospodarcze, garaże;

2) **zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego** – zgodnie z § 5;

3) **zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego** – zgodnie z § 6;

4) **zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej** – zgodnie z § 7;

5) **wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych** – zgodnie z § 8;

6) **parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:**

a) **nieprzekraczalne linie zabudowy** – zgodnie z rysunkiem planu,

b) **gabaryty zabudowy, geometria dachów:**

- wysokość budynków, mierzona od poziomu terenu przy najniższym położonym wejściu do budynku, do najwyższego punktu pokrycia dachu, nie większa niż:
- mieszkalnych – 10 m,
- pozostałych – 5 m,
- liczba kondygnacji nadziemnych budynków mieszkalnych – nie większa niż 2, w tym jedna w poddaszu użytkowym,

- geometria dachu w budynkach:
- mieszkalnych – dachy dwuspadowe o symetrycznym kącie nachylenia połaci do 45°,
- pozostałych – dowolna,

c) **maksymalna powierzchnia zabudowy** 30% powierzchni działki budowlanej,

d) **minimalny procent powierzchni terenu biologicznie czynnego** 40% powierzchni działki budowlanej,

e) **wskaźnik intensywności zabudowy** :

- minimalny – 0,1,
- maksymalny – 0,6;

7) **zasady podziału działek budowlanych** - ustala się dla nowo wydzielanej działki budowlanej minimalną powierzchnię 700 m<sup>2</sup>;

8) **zasady obsługi komunikacyjnej** - ustala się obsługę komunikacyjną z przyległych dróg publicznych i wewnętrznych;

9) **zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej** – zgodnie z § 12.

**4. Ustala się następujące ustalenia szczegółowe dla terenów rolniczych: 1R – pow. ok. 0,06 ha, 2R – pow. ok. 0,01 ha:**

1) **przeznaczenie terenu** – teren rolniczy;

2) dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej zgodnie z § 12.

**5. Ustala się następujące ustalenia szczegółowe dla terenów zieleni: 1Z – pow. ok.**

**0,30 ha, 2Z – pow. ok. 1,06 ha:**

1) **przeznaczenie terenu** :

a) zieleni,

b) dopuszcza się lokalizację zieleni, dojazdów, miejsc do parkowania, obiektów małej architektury, reklam, urządzeń sportowych, ciągów pieszych, ścieżek rowerowych, infrastruktury technicznej;

2) **zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego** – zgodnie z § 5;

3) **zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego** – zgodnie z § 6;

4) **zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej** – zgodnie z § 7;

5) **wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych** – zgodnie z § 8;

6) **parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:**

a) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego 80% powierzchni terenu,

b) maksymalna powierzchnia zabudowy 10% powierzchni terenu,

c) maksymalna wysokość obiektów budowlanych – 9 m,

d) dopuszcza się lokalizację reklam o powierzchni większej niż 6 m<sup>2</sup>;

7) **zasady podziału na działki budowlane** ustala się dla nowo wydzielanej działki budowlanej minimalną powierzchnię 20 m<sup>2</sup>;

8) **zasady obsługi komunikacyjnej** ustala się obsługę komunikacyjną z przyległej drogi publicznej **1KDL** i drogi wewnętrznej **1KDW**;

9) **zasady obsługi z zakresu infrastruktury technicznej** – zgodnie z § 12;

10) **szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu** – na terenie **2Z** w odległości mniejszej niż 25 m od krawędzi jezdni drogi krajowej zakaz lokalizacji:

a) reklam,

- b) nowej infrastruktury technicznej, za wyjątkiem przyłączy,
- c) miejsc do parkowania.

**6. Ustalenia dla terenów dróg publicznych lokalnych: 1KDL – pow. ok. 0,26 ha, 2KDL – pow. ok. 0,02 ha, 3KDL – pow. ok. 0,13 ha, 4KDL – pow. ok. 0,02 ha:**

- 1) **przeznaczenie terenu** : droga publiczna klasy lokalnej w formie poszerzenia drogi zlokalizowanej poza granicami planu;
- 2) **parametry drogi, zagospodarowania pasa drogowego** – szerokość w liniach rozgraniczających 1,6 m - 3,9 m, zgodnie z rysunkiem planu.

**7. Ustalenia dla terenów dróg wewnętrznych: 1KDW – pow. ok. 0,30 ha, 2KDW – pow. ok. 0,10 ha, 3KDW – pow. ok. 0,41 ha, 4KDW – pow. ok. 0,23 ha, 5KDW – pow. ok. 0,22 ha, 6KDW – pow. ok. 0,21 ha, 7KDW – pow. ok. 0,43 ha:**

- 1) **przeznaczenie terenu** :
  - a) droga wewnętrzna,
  - b) drogi oznaczone symbolami **1KDW, 4KDW, 5KDW, 6KDW** zakończone placem manewrowym o wymiarach 20 m x 20 m zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) **parametry drogi, zagospodarowania pasa drogowego:**
  - a) szerokość dróg **1KDW, 2KDW, 4KDW, 5KDW, 6KDW, 7KDW** w liniach rozgraniczających 10 m,
  - b) szerokość drogi **3KDW** – 15 m.

#### **Rozdział 4. Przepisy końcowe**

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

**§ 17.** Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego.

Przewodniczący Rady

**Wacław Laskowski**



Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr XXX.393.2017 Rady Gminy

Ustka

z dnia

Rady Gminy Ustka  
z dnia 22 czerwca 2017 r.

**Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu**

Do projektu planu nie wniesiono żadnych uwag.

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr XXX.393.2017

Rady Gminy Ustka

z dnia 22 czerwca 2017 r.

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

Na podstawie **art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym** (t.j. Dz. U. z 2016 r. poz. 778) Rada Gminy Ustka określa następujący sposób realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasady ich finansowania:

1. Na obszarze objętym planem miejscowym przewiduje się następujące inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, komunikacji i inżynierii, które należą do zadań własnych gminy:

- 1) przebudowa istniejącego układu komunikacyjnego i dostosowanie go do ruchu pieszego;
- 2) rozbudowa i ewentualna przebudowa sieci wodociągowej, kanalizacji sanitarnej i deszczowej oraz oświetlenia.

2. Nie określa się harmonogramu realizacji wymienionych inwestycji.

3. Powyżej wymienione inwestycje mogą być finansowane ze środków własnych gminy lub przy wykorzystaniu dotacji