

UCHWAŁA NR IX/78/2007

RADY GMINY USTKA z dnia 24 sierpnia 2007 roku

w sprawie: uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu działki nr 103 w obrębie geodezyjnym Dębina w gminie Ustka.

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. Nr 80 poz. 717 ze zmianami: rok 2004 Nr 6 poz. 41, Nr 141 poz. 1492; rok 2005 Nr 113 poz. 954, Nr 130 poz. 1087; rok 2006 Nr 45 poz. 319, Nr 225 poz. 1635) oraz art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz.U. z 2001 roku Nr 142 poz. 1591 ze zmianami: rok 2002 Nr 23 poz. 220, Nr 62 poz. 558, Nr 113 poz. 984, Nr 153 poz. 1271, Nr 214 poz. 1806; rok 2003 Nr 80 poz. 717, Nr 162 poz. 1568; rok 2004 Nr 102 poz. 1055, Nr 116 poz. 1203; rok 2005 Nr 172 poz. 1441, Nr 175 poz. 1457; rok 2006 Nr 17 poz. 128, Nr 181 poz. 1337; rok 2007 Nr 48 poz. 327),

na wniosek Wójta Gminy,

Rada Gminy Ustka uchwala, co następuje:

Rozdział 1 Ustalenia ogólne.

§ 1

1. Stwierdza się zgodność planu, o którym mowa w ust. 2, z ustaleniami studium, określonymi w uchwale Rady Gminy Ustka Nr V/37/2002 z dnia 30 grudnia 2002 roku w sprawie uchwalenia „ Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Ustka ” oraz w późniejszych uchwałach Rady Gminy Ustka w sprawie zmiany Studium.
2. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu działki nr 103 w obrębie geodezyjnym Dębina w gminie Ustka.

§ 2

Granice obszaru objętego planem, określone w załączniku do uchwały Rady Gminy Ustka Nr VII/68/2003 z dnia 30 kwietnia 2003 roku, w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, przedstawia rysunek planu.

§ 3

1. Integralną częścią uchwały jest:
 - 1) załącznik graficzny do uchwały w skali 1:2000, nazywany w treści uchwały rysunkiem planu - Załącznik Nr 1,
 - 2) rozstrzygnięcie sposobu rozpatrzenia uwag do projektu planu - Załącznik Nr 2,

- 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji oraz sposobie finansowania zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy - Załącznik Nr 3.
2. Na rysunku planu zastosowano następujące oznaczenia graficzne, stanowiące obowiązujące ustalenia planu:
- 1) granice obszaru objętego planem miejscowym,
 - 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania oraz ich oznaczenia,
 - 3) linie zabudowy nieprzekraczalne,
 - 4) granice i oznaczenia obiektów i terenów podlegających ochronie.
3. Na rysunku planu zastosowano następujące oznaczenia graficzne informacyjne:
- 1) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania poza granicami planu oraz ich oznaczenia,
 - 2) proponowane w planie linie podziału wewnętrznego terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi,
 - 3) elementy istniejących i planowanych systemów infrastruktury technicznej.
4. Ilekoć w ustaleniach tekstu lub na rysunku planu jest mowa o:
- 1) zespole zabudowy o jednolitym charakterze - należy przez to rozumieć wyodrębniony w planie obszar, dla którego obowiązują jednolite zasady kształtowania zabudowy, a w szczególności:
 - a) jednorodny sposób kształtowania brył budynków pod względem skali i proporcji wzajemnych poszczególnych elementów budowlanych (cokołu, fasady, dachu),
 - b) jednakowy kształt, kąt pochylenia, rodzaj pokrycia dachu,
 - c) jednakowy materiał wykończenia elewacji zewnętrznej (cokołów, ścian, nadbudowy w dachach, stolarki zewnętrznej),
 - d) jednorodny charakter zastosowanego detalu architektonicznego (np. zadaszeń, werand, okapów, słupów, zastrzałów, rur spustowych, lukarn, kominów itp.),
 - 2) zabudowie o charakterze rezydencjonalnym - należy przez to rozumieć ekstensywną zabudowę służącą funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej lub rekreacji indywidualnej wraz z towarzyszącymi budynkami gospodarczymi, realizowaną na dużych działkach budowlanych zagospodarowanych towarzyszącą zielenią urządzoną - zgodnie ze wskaźnikami urbanistycznymi określonymi w ustaleniach szczegółowych,
 - 3) wysokości zabudowy - należy przez to rozumieć wysokość liczoną od średniego poziomu terenu wokół budynku do kalenicy dachu; rzędna projektowanego lub urządzonego terenu wokół budynku winna odpowiadać poziomowi niwelety drogi, z której jest zapewniony główny wjazd na działkę budowlaną,
 - 4) nadbudowach w dachu - należy przez to rozumieć pojedyncze okna przebite przez połacie dachu (lukarny) lub okna ujęte we własne ścianki, nakryte osobnym daszkiem, prostopadłym do głównej kalenicy dachu (facjaty, mansardy) służące dla oświetlenia pomieszczeń użytkowych znajdujących się w poddaszu.

Rozdział 2

Ustalenia dla całego obszaru objętego planem.

§ 4

1. Obowiązują **zasady ochrony kształtowania ładu przestrzennego**, o których mowa w ustaleniach szczegółowych.
2. Ustala się obowiązujące **zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego**:
 - 1) zakaz lokalizowania funkcji wyszczególnionych w przepisach jako obiekty i przedsięwzięcia mogące znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem realizacji elementów infrastruktury komunikacyjnej i technicznej, niezbędnej dla prawidłowego funkcjonowania zagospodarowania terenu ustalonego w planie,
 - 2) w granicach terenu obowiązuje ochrona istniejącego zadrzewienia w wieku powyżej 30 lat.
3. Ustala się obowiązujące **zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej**:
 - 1) wyznacza się w planie strefę W II częściowej ochrony archeologiczno - konserwatorskiej, obejmującą stanowisko archeologiczne, zarejestrowane w ewidencji organu właściwego w zakresie ochrony dóbr kultury:
 - a) osadę kultury łużycko-pomorskiej, oznaczoną na rysunku planu symbolem **WII**,
 - 2) dla wszystkich poczynąń inżynierskich, budowlanych i innych prac związanych z robotami ziemnymi na obszarze wyznaczonej strefy WII ustala się obowiązek:
 - a) przeprowadzenia archeologicznych badań ratowniczych wyprzedzających proces zainwestowania terenu, w zakresie określonym każdorazowo inwestorowi przez Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w wydanym zezwoleniu, po zakończeniu których teren może być trwale zainwestowany,
 - b) powiadomienia Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w terminie nie krótszym niż trzy miesiące przed przystąpieniem do prac o zamiarze ich rozpoczęcia w celu umożliwienia wykonania archeologicznych badań ratowniczych oraz zsynchronizowania robót inwestycyjnych z badaniami,
 - 3) wyznacza się w planie strefę W III ograniczonej ochrony archeologiczno - konserwatorskiej, obejmującą stanowisko archeologiczne, zarejestrowane w ewidencji organu właściwego w zakresie ochrony dóbr kultury:
 - a) osadę kultury łużycko-pomorskiej, nowożytną, oznaczoną na rysunku planu symbolem **WIII**,
 - 4) dla wszystkich poczynąń inżynierskich, budowlanych i innych prac związanych z robotami ziemnymi na obszarze wyznaczonej strefy WIII ustala się obowiązek::
 - a) interwencyjnych badań archeologicznych w formie nadzoru archeologicznego prowadzonego w trakcie realizacji inwestycji, w zakresie określonym każdorazowo inwestorowi przez Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w wydanym zezwoleniu, po zakończeniu których teren może być trwale zainwestowany,
 - b) przeprowadzenia archeologicznych badań ratowniczych w przypadku stwierdzenia relikwów archeologicznych,
 - c) powiadomienia Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w terminie nie krótszym niż dwa tygodnie przed przystąpieniem do prac o zamiarze ich rozpoczęcia.
4. Ustala się obowiązujące **wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych**:
 - 1) wzdłuż granic terenów przeznaczonych pod zabudowę wydzielonych liniami rozgraniczającymi od strony dróg, placów i terenów otwartych obowiązuje w granicach własnych działki minimalna ilość drzew koroniastych: 5 sztuk / 100 mb,

- 2) ogrodzenia wydzielonych liniami rozgraniczającymi terenów przeznaczonych pod zabudowę od strony dróg, placów i terenów otwartych:
 - a) jednorodne dla całego zespołu,
 - b) dopuszcza się wykonanie ogrodzeń w formie żywopłotu.
5. Ustala się obowiązujące **zasady zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów:**
 - 1) na etapie wcześniejszych opracowań planistycznych przeznaczono na cele nie rolne i uzyskano zgodę właściwych organów na takie przeznaczenie grunty rolne o łącznej powierzchni 18,36 ha,
 - 2) przed uzyskaniem pozwolenia na budowę należy wystąpić o ustalenie warunków wyłączenia w/wym. gruntów z produkcji rolniczej i leśnej,
 - 3) grunty obejmujące wody stojące (Ws) oraz grunty zadrzewione (Lz-PsV) pozostawia się w dotychczasowym użytkowaniu w ramach otwartych terenów zieleni,
 - 4) sposób posadowienia projektowanych obiektów budowlanych należy udokumentować rozpoznaniem geotechnicznych warunków podłoża gruntowego.
6. Obowiązujące **sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:**
 - 1) dopuszcza się dotychczasowy sposób użytkowania terenów do czasu uzyskania pozwolenia na budowę, związanego z realizacją zagospodarowania ustalonego w planie.

Rozdział 3 **Ustalenia szczegółowe.**

§ 5

1. W granicach terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi, oznaczonych na rysunku planu symbolem **1.U, 2.U, 3.U, 4.U, 5.U, 6.U** ustala się:
 - 1) przeznaczenie terenu:**
 - a) przeznaczenie podstawowe: teren zabudowy usługowej,
 - b) w granicach terenu dopuszcza się lokalizację funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej, związanej z funkcjonowaniem usług,
 - 2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:**
 - a) dla terenu w liniach rozgraniczających obowiązują warunki zabudowy jak dla zespołu zabudowy o jednolitym charakterze,
 - b) typ zabudowy: zabudowa w układzie wolnostojącym lub zespół takich budynków,
 - c) obowiązujące nieprzekraczalne linie zabudowy ustalono na rysunku planu,
 - d) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych (w tym poddasze użytkowe): 2,
 - e) maksymalny udział powierzchni zabudowanej w powierzchni działki: 30%,
 - f) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki: 40%,
 - g) podpiwniczenie: dopuszczalne,
 - h) użytkowe wykorzystanie poddasza: dopuszczalne,
 - i) maksymalna wysokość zabudowy: 9,0 m,
 - j) maksymalna wysokość budynku gospodarczego: 6,0 m,
 - k) kształt dachu: dach symetryczny dwu- lub wielospadowy o jednakowym kącie pochylenia i stałym poziomie okapów dla głównych połaci dachowych o kącie pochylenia 35 - 45 stopni,

- l) materiał pokrycia i kolor dachu: naturalny ciemny materiał (lub podobny do naturalnego) - dachówka, gont, strzecha,
- 3) **zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:**
- a) podział wewnętrzny terenu 4.U, 5.U, 6.U – nie zalecany,
 - b) proponowane linie podziału wewnętrznego terenu 1.U, 2.U, 3.U, przedstawia rysunek planu,
 - c) minimalna powierzchnia wydzielonej działki: 1000 m²,
 - d) minimalna szerokość frontu wydzielonej działki 20 m,
 - e) kąt położenia co najmniej jednej granicy działki w stosunku do pasa drogowego 75 - 90 stopni.
2. W granicach terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi, oznaczonych na rysunku planu symbolem **7.US/U, 8.US/U, 9.US/U**, ustala się:
- 1) **przeznaczenie terenu:**
- a) przeznaczenie podstawowe: tereny sportu i rekreacji,
 - b) przeznaczenie towarzyszące: zabudowa usługowa związana z obsługą urządzeń sportowych i rekreacyjnych,
- 2) obowiązujące **parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:**
- a) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi: 80%,
 - b) w granicach terenów, dopuszcza się realizację obiektów i urządzeń, których postawienie będzie uzasadnione funkcjonowaniem terenów zgodnie z przeznaczeniem podstawowym,
 - c) maksymalny udział powierzchni zabudowanej w powierzchni terenu: 10%,
 - d) dla terenu w liniach rozgraniczających obowiązują warunki zabudowy jak dla zespołu zabudowy o jednolitym charakterze,
 - e) typ zabudowy: zabudowa w układzie wolnostojącym lub zespół takich budynków,
 - f) obowiązujące nieprzekraczalne linie zabudowy ustalono na rysunku planu,
 - g) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych (w tym poddasze użytkowe): 2,
 - h) podpiwniczenie: dopuszczalne,
 - i) użytkowe wykorzystanie poddasza: dopuszczalne,
 - j) maksymalna wysokość zabudowy: 8,50 m,
 - k) kształt dachu: dach symetryczny dwu- lub wielospadowy o jednakowym kącie pochylenia i stałym poziomie okapów dla głównych połaci dachowych o kącie pochylenia 35 - 45 stopni,
 - l) materiał pokrycia i kolor dachu: naturalny ciemny materiał (lub podobny do naturalnego) - dachówka, gont, strzecha,
- 3) obowiązujące **zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:**
- a) podział terenu – niezalecany.
3. W granicach terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi, oznaczonych na rysunku planu symbolem **10.U/MN, 11.U/MN**, ustala się:
- 1) **przeznaczenie terenu:**
- a) przeznaczenie podstawowe: teren zabudowy usługowej z towarzyszącą zabudową mieszkaniową jednorodzinną,
- 2) obowiązujące **parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:**

- a) dla terenu w liniach rozgraniczających obowiązują warunki zabudowy jak dla zespołu zabudowy o jednolitym charakterze,
- b) typ zabudowy: zabudowa w układzie wolnostojącym lub zespół takich budynków,
- c) obowiązujące nieprzekraczalne linie zabudowy ustalono na rysunku planu,
- d) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych (w tym poddasze użytkowe): 2,
- e) maksymalny udział powierzchni zabudowanej w powierzchni działki: 30%,
- f) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki: 40%,
- g) podpiwniczenie: dopuszczalne,
- h) użytkowe wykorzystanie poddasza: dopuszczalne,
- i) maksymalna wysokość zabudowy: 8,50 m,
- j) maksymalna wysokość budynku gospodarczego: 6,0 m,
- k) kształt dachu: dach symetryczny dwu- lub wielospadowy o jednakowym kącie pochylenia i stałym poziomie okapów dla głównych połaci dachowych o kącie pochylenia 35 - 45 stopni,
- l) materiał pokrycia i kolor dachu: naturalny ciemny materiał (lub podobny do naturalnego) - dachówka, gont, strzecha,

3) obowiązujące **zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości**:

- a) proponowane linie podziału wewnętrznego terenu przedstawia rysunek planu,
- b) minimalna powierzchnia działki 1500 m²,
- c) minimalna szerokość frontu wydzielonej działki 20 m,
- d) kąt położenia co najmniej jednej granicy działki w stosunku do pasa drogowego 75 - 90 stopni.

4. W granicach terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi, oznaczonych na rysunku planu symbolem **12.MN, 13.MN, 14.MN, 15.MN, 16.MN, 17.MN, 18.MN, 19.MN, 20.MN, 21.MN, 22.MN**, ustala się:

1) **przeznaczenie terenu**:

- a) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,

2) **obowiązujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu**:

- a) intensywność zabudowy: maksymalny udział powierzchni zabudowanej 25%,
- b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki: 50%,
- c) typ zabudowy: zabudowa wolnostojąca na wydzielonych działkach budowlanych,
- d) obowiązujące linie zabudowy ustalono na rysunku planu,
- e) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych budynku głównego (w tym poddasze użytkowe): 2,
- f) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych budynku towarzyszącego: 1,
- g) podpiwniczenie: dopuszczalne,
- h) użytkowe wykorzystanie poddasza budynku głównego: dopuszczalne,
- i) użytkowe wykorzystanie poddasza budynku towarzyszącego: niedopuszczalne,
- j) maksymalna wysokość budynku głównego: 8,5 m,
- k) maksymalna wysokość budynku towarzyszącego: 6,0 m,
- l) kształt dachu: dach symetryczny dwu- lub wielospadowy o jednakowym kącie pochylenia i stałym poziomie okapów dla głównych połaci dachowych o kącie pochylenia 35 - 45 stopni,
- m) nadbudowy w dachu: dopuszczalne z jednej strony, odstęp od końców fasady przynajmniej 1/4 długości fasady,
- n) materiał pokrycia i kolor dachu: naturalny ciemny materiał (lub podobny do naturalnego) - dachówka, gont, strzecha,

- o) materiał wykończenia elewacji zewnętrznej: naturalne (lub podobne do naturalnego) materiały budowlane - np. drewno, cegła, kamień, tynk,
- p) ogrodzenia:
 - dopuszcza się budowę ogrodzeń wyłącznie z materiałów pochodzenia naturalnego (lub podobnych do naturalnego) np. drewno, kamień, nie wyższych niż 1,5 m,
 - obowiązują ogrodzenia ażurowe co najmniej powyżej 30 cm od poziomu terenu (łącznie powierzchnia prześwitów co najmniej 50% powierzchni ażurowej części ogrodzenia),
 - ogrodzenia od strony terenów komunikacji o jednorodnym charakterze, wysokości, materiale i stylistyce,
 - dopuszcza się wykonanie ogrodzeń w formie żywopłotu,

3) obowiązujące zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- a) proponowane linie podziału wewnętrznego terenu przedstawia rysunek planu,
- b) minimalna powierzchnia działki 900 m²,
- c) minimalna szerokość frontu wydzielonej działki 20 m,
- d) kąt położenia co najmniej jednej granicy działki w stosunku do pasa drogowego 75 - 90 stopni.

5. W granicach terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi, oznaczonych na rysunku planu symbolem **23.MN/ZP**, **24.MN/ZP**, ustala się:

1) przeznaczenie terenu:

- a) przeznaczenie podstawowe: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej o charakterze rezydencjonalnym,
- b) przeznaczenie towarzyszące: tereny zieleni urządzonej,

2) obowiązujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- a) intensywność zabudowy: maksymalny udział powierzchni zabudowanej 20%,
- b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki: 60%,
- c) typ zabudowy: zabudowa wolnostojąca na wydzielonych działkach budowlanych,
- d) obowiązujące linie zabudowy ustalono na rysunku planu,
- e) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych budynku głównego (w tym poddasze użytkowe): 2,
- f) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych budynku towarzyszącego: 1,
- g) podpiwniczenie: dopuszczalne,
- h) użytkowe wykorzystanie poddasza budynku głównego: dopuszczalne,
- i) użytkowe wykorzystanie poddasza budynku towarzyszącego: niedopuszczalne,
- j) maksymalna wysokość budynku głównego: 8,5 m,
- k) maksymalna wysokość budynku towarzyszącego: 6,0 m,
- l) kształt dachu: dach symetryczny dwu- lub wielospadowy o jednakowym kącie pochylenia i stałym poziomie okapów dla głównych połaci dachowych o kącie pochylenia 35 - 45 stopni,
- m) nadbudowy w dachu: dopuszczalne z jednej strony, odstęp od końców fasady przynajmniej 1/4 długości fasady,
- n) materiał pokrycia i kolor dachu: naturalny ciemny materiał (lub podobny do naturalnego) - dachówka, gont, strzecha,
- o) materiał wykończenia elewacji zewnętrznej: naturalne (lub podobne do naturalnego) materiały budowlane - np. drewno, cegła, kamień, tynk,
- p) ogrodzenia:
 - dopuszcza się budowę ogrodzeń wyłącznie z materiałów pochodzenia naturalnego (lub podobnych do naturalnego) np. drewno, kamień, nie wyższych niż 1,5 m,

- obowiązują ogrodzenia ażurowe co najmniej powyżej 30 cm od poziomu terenu (łącznie powierzchnia prześwitów co najmniej 50% powierzchni ażurowej części ogrodzenia),
- ogrodzenia od strony terenów komunikacji o jednorodnym charakterze, wysokości, materiale i stylistyce,
- dopuszcza się wykonanie ogrodzeń w formie żywopłotu,

3) **obowiązujące zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:**

- a) proponowane linie podziału wewnętrznego terenu przedstawia rysunek planu,
- b) minimalna powierzchnia działki 1500 m²,
- c) minimalna szerokość frontu wydzielonej działki 20 m,
- d) kąt położenia co najmniej jednej granicy działki w stosunku do pasa drogowego 75 - 90 stopni.

6. W granicach terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi, oznaczonych na rysunku planu symbolem **25.ZP/US, 26.ZP/US**, ustala się:

1) **przeznaczenie terenu:**

- a) przeznaczenie podstawowe: tereny zieleni urządzonej,
- b) przeznaczenie dopuszczalne: tereny sportu i rekreacji,

2) obowiązujące **parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:**

- a) urządzenie terenów zieleni musi odbywać się w sposób zapewniający wykorzystanie, zachowanie oraz odnawianie naturalnych elementów przyrodniczych terenu,
- b) dopuszcza się realizację terenowych obiektów oraz urządzeń infrastruktury rekreacyjnej i sportowej,
- c) intensywność zabudowy: maksymalny udział powierzchni zabudowanej 5%,
- d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki: 90%,
- e) dopuszczalne lokalizowanie infrastruktury technicznej i komunikacyjnej,

3) obowiązujące **zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:**

- a) podział terenu: niezalecany.

7. W granicach terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi, oznaczonych na rysunku planu symbolem **27.ZP, 28.ZP, 29.ZP, 30.ZP, 31.ZP, 32.ZP**, ustala się:

1) **przeznaczenie terenu:**

- a) przeznaczenie podstawowe: tereny zieleni urządzonej,
- b) przeznaczenie towarzyszące: tereny zieleni izolacyjnej,

2) obowiązujące **parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:**

- a) w granicach terenu obowiązuje zakaz zabudowy,
- b) urządzenie terenów zieleni musi odbywać się w sposób zapewniający wykorzystanie, zachowanie oraz odnawianie naturalnych elementów przyrodniczych terenu,
- c) dopuszcza się realizację drobnych terenowych obiektów oraz urządzeń infrastruktury rekreacyjnej, w tym komunikacyjnej,
- d) dopuszczalne lokalizowanie infrastruktury technicznej.

3) obowiązujące **zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:**

- a) podział terenów: nie zalecany,

b) w uzasadnionych przypadkach dopuszczalny podział terenów w ramach włączenia do wspólnego zagospodarowania z działkami sąsiadującymi przeznaczonymi w planie pod zabudowę „na polepszenie warunków zagospodarowania”.

8. W granicach terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi, oznaczonych na rysunku planu symbolem **33.ZL**, ustala się:

1) **przeznaczenie terenu:**

a) tereny leśne,

2) obowiązujące **parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:**

a) w granicach terenu obowiązuje zakaz zabudowy,

b) wykorzystanie terenów musi odbywać się w sposób zapewniający zachowanie oraz odnawianie naturalnych elementów przyrodniczych terenu,

c) obowiązuje pozostawienie ekosystemów w dotychczasowym użytkowaniu,

3) obowiązujące **zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:**

a) nie określa się.

Rozdział 4

Ustalenia zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej.

§ 6

1. Powiązanie komunikacyjne terenu z układem zewnętrznym w oparciu o istniejącą drogę powiatową nr 1117G Rowy – Dębina - Objazda, dostępną z obszaru objętego planem.

2. Obsługa komunikacyjna związana z planowanym zagospodarowaniem (w tym bezpośredni wjazd na działki):

1) z projektowanych dróg dojazdowych gminnych, dla których wyznaczono na rysunku planu linie rozgraniczające.

3. Ustala się zabezpieczenie miejsc parkingowych w granicach własnych działek, w minimalnej ilości stanowisk postojowych:

1) 2 stanowiska postojowe/ 100 m² usług i 2 stanowiska postojowe/10 zatrudnionych (dla zabudowy usługowej),

2) 2 stanowiska/ 1 mieszkanie (dla zabudowy mieszkaniowej).

4. Ustalenia dla terenów komunikacji publicznej, oznaczonych na rysunku planu symbolem **34.KDg**:

1) projektowane drogi gminne, drogi dojazdowej klasy D1/1,

2) szerokość dróg dojazdowych w liniach rozgraniczających LR = 10,0 m,

3) szerokość pasa drogowego, stanowiącego niezbędne poszerzenie planowanej drogi gminnej w działce nr 102 (poza granicami opracowania planu), w liniach rozgraniczających LR = 10,0 m,

4) drogi w formie ulicy i chodników wydzielonych krawężnikami lub ciągu pieszo - jezdni bez wydzielenia krawężnikami,

5) w pasie drogowym dopuszcza się lokalizowanie infrastruktury technicznej, na warunkach uzgodnionych z zarządcą drogi.

5. Ustalenia dla terenów komunikacji publicznej, oznaczonych na rysunku planu symbolem **35KDx, 36KDx**:

- 1) tereny projektowanych ciągów pieszo - jezdnych,
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających LR = 10,0 – 12,0 m,
- 3) utwardzone ciągi pieszo-jezdne z towarzyszącą zielenią urządzoną,
- 4) dopuszczalne lokalizowanie infrastruktury technicznej, na warunkach uzgodnionych z zarządcą drogi.

§ 7

1. Zaopatrzenie w wodę:

- 1) z komunalnej sieci wodociągowej, w oparciu o istniejące ujęcie ze stacją wodociągową oraz sieć rozdzielczą w miejscowości Dębina, planowane do rozbudowy,
- 2) planowana rozbudowa komunalnej sieci wodociągowej wymaga zbilansowania wszystkich istniejących i planowanych terenów w obrębie Dębina oraz opracowania koncepcji rozbudowy ujęć, stacji i sieci,
- 3) dostawa wody w ilościach niezbędnych dla terenów objętych planem będzie możliwa po wykonaniu w/w rozbudowy komunalnej sieci wodociągowej,
- 4) zaopatrzenie w wodę terenu objętego planem wymaga:
 - a) wybudowania (zgodnie z planami w/w rozbudowy komunalnej sieci wodociągowej) wodociągu magistralnego od istniejącej hydroforni w miejscowości Dębina do terenu objętego projektowanym zagospodarowaniem,
 - b) budowy (dla zaopatrzenia w wodę potrzeb socjalno-bytowych oraz ppoż.) wodociągu osiedlowego, ułożonego w drogach dojazdowych do działek, którego orientacyjny projektowany przebieg oznaczono na rysunku planu,
 - c) umieszczenia na trasie wodociągu zewnętrznych hydrantów ppoż.

2. Odprowadzenie ścieków:

- 1) do istniejącej komunalnej oczyszczalni ścieków w miejscowości Rowy za pośrednictwem istniejącego systemu kanalizacyjnego grawitacyjno-tłocznego, planowanego do rozbudowy,
- 2) planowana rozbudowa wymaga zbilansowania ilości ścieków i sprawdzenia przepustowości systemu dla wszystkich istniejących i planowanych terenów w obrębie Dębina oraz opracowania koncepcji rozbudowy systemu kanalizacyjnego grawitacyjno-tłocznego,
- 3) odprowadzenie ścieków z terenów objętych planem będzie możliwe po wykonaniu w/w rozbudowy systemu komunalnego,
- 4) odprowadzenie ścieków z terenu objętego planem wymaga:
 - a) ułożenia rurociągu kanalizacji grawitacyjnej w drogach dojazdowych do działek,
 - b) ewentualnej budowy pompowni ścieków,
 - c) ewentualnego ułożenia rurociągu tłocznego od projektowanej pompowni ścieków do istniejącego i planowanego (w ramach w/w rozbudowy) komunalnego systemu kanalizacyjnego grawitacyjno-tłocznego,
 - d) na rysunku planu oznaczono orientacyjnie przebieg sieci kanalizacji grawitacyjnej i tłocznej.

3. Odprowadzenie wód opadowych:

- 1) wody opadowe odprowadzane w sposób zorganizowany z utwardzonych powierzchni dróg, placów i parkingów, winny być podczyszczone (piaskowniki itp.) w stopniu określonym obowiązującymi przepisami,
- 2) dopuszcza się odprowadzanie wód opadowych z połaci dachowych powierzchniowo do gruntu w granicach własnych działek,
- 3) dopuszcza się powierzchniowe odprowadzenie wód opadowych z dróg i placów w sposób niezorganizowany, w tym poprzez stosowanie przepuszczalnej nawierzchni.
4. Zaopatrzenie w ciepło:
 - 1) rozwiązania indywidualne w oparciu o niskoemisyjne czynniki grzejne np. olej opałowy, gaz, energia elektryczna, biopaliwa,
 - 2) ustala się zakaz ogrzewania paliwem stałym nowo wznoszonych budynków.
5. Zaopatrzenie w ciepłą wodę użytkową:
 - 1) rozwiązania indywidualne w oparciu o niskoemisyjne czynniki grzejne np. olej opałowy, gaz, energia elektryczna, biopaliwa.
6. Zaopatrzenie w energię elektryczną:
 - 1) z istniejącej i projektowanej sieci elektroenergetycznej, wg planów rozbudowy systemu elektroenergetycznego,
 - 2) budowę stacji transformatorowej 15/0,4 kV, niezbędnej dla zasilania elektroenergetycznego projektowanej zabudowy, planuje się na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **37.Egpz**,
 - 3) od projektowanej stacji transformatorowej należy wybudować linie kablowe 0,4kV ze złączami kablowymi, których orientacyjny przebieg oznaczono na rysunku planu.
7. Zaopatrzenie w gaz:
 - 1) z planowanej sieci gazowniczej,
 - 2) do czasu wybudowania gazociągu, z butli gazowych.
8. Usuwanie odpadów stałych:
 - 1) ustala się selektywne gromadzenie odpadów w kontenerach oraz ich wywóz przez specjalistyczne służby na wysypisko komunalne.
9. Dopuszcza się przebudowę istniejących sieci infrastruktury dla usunięcia ewentualnych kolizji z projektowanym zagospodarowaniem, na warunkach uzgodnionych z gestorami sieci.
10. Zabudowa terenów objętych ustaleniami planu jest możliwa pod warunkiem wcześniejszej realizacji niezbędnej infrastruktury.

Rozdział 5

Postanowienia końcowe.

§ 8

1. Ustala się 30% stawkę służącą do naliczenia jednorazowej opłaty w stosunku do wzrostu wartości terenu w momencie zbywania nieruchomości przez obecnego właściciela.
2. Opłata, której wysokość określono w ust. 1, nie dotyczy terenów stanowiących własność Gminy Ustka.

- 12 -

§ 9

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy.

§ 10

Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego.

ZAŁĄCZNIK NR 2

**Do Uchwały Nr IX/78/2007
Rady Gminy Ustka z dnia 24.08.2007 roku**

**w sprawie: uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu
działki nr 103 w obrębie geodezyjnym Dębina gmina Ustka.**

Rozstrzygnięcie sposobu rozpatrzenia uwag do projektu planu:

- w określonym czasie nie wpłynęły żadne uwagi do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu miejscowego.

ZAŁĄCZNIK NR 3

**Do Uchwały Nr IX/78/2007
Rady Gminy Ustka z dnia 24.08.2007 roku**

**w sprawie: uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu
działki nr 103 w obrębie geodezyjnym Dębina gmina Ustka.**

**Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji oraz sposobie finansowania zapisanych w planie
inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy:**

1. Ustala się realizację zewnętrznych sieci i urządzeń zaopatrzenia w wodę oraz odprowadzenia ścieków dla potrzeb planowanej w planie zabudowy.
2. Ustala się prowadzenie organizacyjne i finansowe w/w prac ze środków budżetu gminy, zgodnie z koncepcją rozbudowy ujęć, stacji i sieci w obrębie Dębina.
3. Ustala się współfinansowanie inwestycji z opłat adiacenckich wniesionych przez właścicieli nieruchomości w wysokości do 50% różnicy pomiędzy wartością, jaką miała nieruchomość przed wybudowaniem urządzeń infrastruktury, a jaką ma po wybudowaniu tych urządzeń.