

# UCHWAŁA NR XVII/177/2004

## RADY GMINY USTKA

z dnia 04 czerwca 2004 roku

*w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego*

*dla części miejscowości Rowy w gminie Ustka.*

Na podstawie:

- art. 20 ust. 1 i art. 29 ust. 1 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2003 r. Nr 80 poz. 717; z 2004 r. Nr 6 poz. 41),
- art. 18 ust. 2 pkt. 5 Ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (jednolity tekst w Dz.U. z 2001 r. Nr 142 poz. 1591; z 2002 r. Nr 23 poz. 220, Nr 62 poz. 558, Nr 113 poz. 984, Nr 214 poz. 1806 i z 2003 r. Nr 80 poz. 717, Nr 153 poz. 1271, Nr 162 poz. 1568),

na wniosek Wójta Gminy,

### Rada Gminy Ustka

**uchwała, co następuje:**

#### § 1.

1. Stwierdza się zgodność planu, o którym mowa w ust. 2 z ustaleniami studium, określonymi w Uchwale Nr V/37/2002 Rady Gminy Ustka z dnia 30 grudnia 2002 roku w sprawie uchwalenia „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Ustka”.

2. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru obejmującego część miejscowości Rowy w gminie Ustka.

#### § 2.

Granice obszaru objętego planem, określone w załącznikach graficznych do uchwały Nr VII/58/2003 z dnia 30 kwietnia 2003 r. Rady Gminy Ustka w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu, przedstawia rysunek planu.

#### § 3.

1. Integralną częścią uchwały jest:

a) załącznik graficzny do uchwały, nazywany w treści uchwały rysunkiem planu:

- dla terenu „ 1 ” w skali 1:1000 - Załącznik Nr 1,
  - dla terenu „ 2 ” w skali 1:1000 - Załącznik Nr 2,
  - dla terenu „ 3 ” w skali 1:1000 - Załącznik Nr 3,
  - dla terenu „ 4 ” w skali 1:1000 - Załącznik Nr 4,
- b) rozstrzygnięcie sposobu rozpatrzenia uwag do projektu planu - Załącznik Nr 5,
- c) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji oraz zasadach finansowania zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy - Załącznik Nr 6.

2. Następujące oznaczenia graficzne zastosowane na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

- a) granice obszaru objętego planem miejscowym,
- b) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
- c) linie zabudowy oraz oznaczenia elementów zagospodarowania przestrzennego terenu.

#### § 4.

1. W granicach obszaru objętego planem ustala się:

1) obowiązujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- a) teren 1 - rozszerzenie możliwości zagospodarowania terenu przy jednoczesnym wprowadzeniu regulacji stawiających szczególnie wysokie wymagania architektoniczne w zakresie uwzględnienia lokalnej skali i zastosowania regionalnego charakteru oraz sposobu kompleksowej realizacji nowej zabudowy oraz znacznego uwzględnienia w zagospodarowaniu terenu zieleni oraz elementów małej architektury,
- b) teren 2 - utrzymanie dotychczasowego sposobu zagospodarowania terenu z wprowadzeniem niezbędnych regulacji dla uporządkowania dalszej zabudowy terenu oraz zapisów wpływających na poprawę warunków zagospodarowania terenów sąsiadujących ( umożliwienie powiększenia powierzchni działek ),
- c) teren 3 - utrzymanie dotychczasowego sposobu zagospodarowania terenu z wprowadzeniem niezbędnych regulacji dla uporządkowania dalszej zabudowy terenu,
- d) teren 4 - wprowadzenie funkcji rekreacyjno - wypoczynkowej,

2) obowiązujące zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

a) dla części obszaru objętego planem obowiązują wymagania wynikające z położenia w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Pas północny na wschód od Ustki, dotyczące terenu 1, w szczególności:

- zabrania się wznoszenia w pobliżu morza, krajobrazowych punktów widokowych lub na terenach o szczególnych walorach krajobrazowych obiektów budowlanych naruszających walory krajobrazowe, uniemożliwiających do nich dostęp albo uniemożliwiających lub utrudniających zwierzętom dziko żyjącym dostęp do wód,
- b) zakaz lokalizowania funkcji wyszczególnionych w przepisach jako negatywnie oddziałujące na środowisko,

- c) zakaz wznoszenia obiektów tymczasowych,
  - d) zakaz stosowania lokalnych odbiorników ścieków ( szamb ),
  - e) powierzchnie utwardzone na terenie posesji o przepuszczalnej nawierzchni zapewniającej penetrację wód opadowych w grunt,
  - f) stosowanie zabudowy i elementów zagospodarowania terenu o wysokich walorach użytkowych i estetycznych, nawiązujących charakterem do wzorów regionalnych,
  - g) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki:
    - dla terenu nr 1: 40%,
    - dla terenu nr 2 i 3: 60%,
    - dla terenu nr 4: 50%,
  - h) zaleca się na maksymalne pokrycie powierzchni gruntu roślinnością niską, drzewami i krzewami,
  - i) na granicy działki wzdłuż ciągów komunikacyjnych należy nasadzić drzewa i krzewy, minimalna ilość drzew koroniatych: 2 sztuki / 10 mb,
  - j) wartościowe zadrzewienia podlegają ochornie - podstawa do opracowania projektu budowlanego powinna być inwentaryzacja zieleni,
  - k) zasięg uciążliwości dla środowiska działalności gospodarczej prowadzonej w związku z zapisanym w planie przeznaczeniem dla terenu nr 1 winien być bezwzględnie ograniczony do granic obszaru, do którego inwestor posiada tytuł prawny a znajdujące się na nim pomieszczenia przeznaczone na stały pobyt ludzi winny być wyposażone w techniczne środki ochorny przed tymi uciążliwościami,
- 3) obowiązujące zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:
- a) obszar objęty planem położony jest w strefie potencjalnego osadnictwa pradziejowego - obserwacji archeologicznej,
  - b) dla wszystkich planowanych działań inwestycyjnych - prac ziemnych lokalizowanych na obszarze strefy ustala się obowiązek:
    - 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 zaiwestowany,
    - przeprowadzenia archeologicznych badań ratowniczych w przypadku stwierdzenia reliktyw archeologicznych,
    - powiadomienia Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w terminie nie krótszym niż dwa tygodnie przed przystąpieniem do prac o zamiarze ich rozpoczęcia,
- 4) nie określa się wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych,
- 5) obowiązujące zasady zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów:
- a) w granicach terenu nr 2 przeznacza się w planie na cele nierolnicze, o których mowa w ust. 2.2, grunty rolne o łącznej powierzchni 0,7834 ha, obejmujące grunty klasy kl. VI pochodzenia mineralnego,
  - b) w granicach terenu nr 3 przeznacza się w planie na cele nierolnicze, o których mowa w ust. 2.3,

grunty rolne o łącznej powierzchni 2,3524 ha, obejmujące grunty klasy kl. VI pochodzenia mineralnego,

c) ze względu na zagrożenie powodziowe wywołane wezbraniem sztormowymi Bałtyku w planowanym zainwestowaniu należy uwzględnić, że:

- strefa wybrzeża morskiego należy do obszarów bezpośredniego zagrożenia powodzią, gdzie obowiązują zakazy art. 83 ust. 1 ustawy Prawo Wodne z dnia 18 lipca 2001 r. ( Dz. U. Nr 115 poz. 1229 ), w myśl art. 83 ust. 3 na obszarze pasa technicznego decyzje zwalniające od w/wym. Zakazów wydaje dyrektor właściwego urzędu morskiego,

- wody opadowe lub roztopowe ujęte w szczelne, otwarte lub zamknięte systemy kanalizacyjne z powierzchni szczelnej terenów przemysłowych, składowych, baz transportowych, centrów miast, dróg ekspresowych, dróg krajowych i wojewódzkich, parkingów oraz obiektów magazynowania i dystrybucji paliw, przed odprowadzeniem do odbiornika wymagają uprzedniego oczyszczenia w stopniu przewidzianym w przepisach szczegółowych,

d) ze względu na wymagania w zakresie zagospodarowania pasa technicznego, pasa ochronnego, morskich portów i przystani ustala się:

- dopuszczalna wysokość projektowanych obiektów nie większa niż obiektów budowlanych istniejących w sąsiedztwie,

e) sposób posadowienia projektowanych obiektów budowlanych należy udokumentować rozpoznaniem geotechnicznych warunków podłoża gruntowego,

6) obowiązujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

a) powiązanie komunikacyjne terenu nr 1 z układem zewnętrznym w oparciu o istniejące drogi gminne ( ulice ) dojazdowe,

b) powiązanie komunikacyjne terenu nr 2 z układem zewnętrznym w oparciu o istniejące drogi gminne ( ulice ) dojazdowe,

c) ustalenia dla terenu komunikacji publicznej, oznaczonego na rysunku planu symbolem **2.6KDg**:

- tereny istniejących dróg gminnych,

- szerokość w liniach rozgraniczających drogi lokalnej LR = 15,0 m,

- szerokość w liniach rozgraniczających drogi dojazdowej LR = 8,0 - 10,0 m,

- droga lokalna w formie ulicy i chodników wydzielonych krawężnikami, droga dojazdowa w formie ciągu pieszo - jezdni bez wydzielen krawężnikami,

d) powiązanie komunikacyjne terenu nr 3 z układem zewnętrznym w oparciu o istniejącą drogę gminną dojazdową,

e) ustalenia dla terenu komunikacji publicznej, oznaczonego na rysunku planu symbolem **3.2KDg**:

- teren istniejącej drogi dojazdowej gminnej klasy D1/1,

- szerokość w liniach rozgraniczających LR = 10,0 m,

- droga w formie ciągu pieszo - jezdni bez wydzielen krawężnikami,

e) powiązanie komunikacyjne projektowanego terenu nr 4 z układem zewnętrznym w oparciu o istniejące drogi gminne dojazdowe,

f) miejsca parkingowe w granicach własnych działek: w ilości minimum 1 stanowisko postojowe/ 1 mieszkanie ( dla zabudowy mieszkaniowo - rekreacyjnej ), minimum 2 stanowiska postojowe/ 100 m<sup>2</sup> usług i 2 stanowiska postojowe/10 zatrudnionych ( dla zabudowy usługowej ),

g) zaopatrzenie w wodę:

- zaopatrzenie w wodę z istniejącego wodociągu komunalnego, na zasadach określonych przez zarządzającego siecią,

h) odprowadzenie ścieków:

- zrzut ścieków do istniejącego systemu zbiorczej kanalizacji sanitarnej, na zasadach określonych przez zarządzającego siecią,

i) odprowadzenie wód opadowych:

- wody opadowe odprowadzane w sposób zorganizowany z utwardzonych powierzchni dróg, placów i parkingów, winny być podczyszczone ( piaskowniki itp. ) w stopniu określonym obowiązującymi przepisami,

- dopuszcza się odprowadzanie wód opadowych z połaci dachowych powierzchniowo do gruntu w granicach własnych działek,

- dopuszcza się powierzchniowe odprowadzenie wód opadowych z dróg i placów w sposób niezorganizowany, w tym poprzez stosowanie przepuszczalnej nawierzchni,

j) zaopatrzenie w ciepło:

- rozwiązania indywidualne w oparciu o niskoemisyjne czynniki grzejne np. olej opałowy, gaz, energia elektryczna, biopaliwa,

- ustala się zakaz ogrzewania paliwem stałym nowowznoszonych budynków,

k) zaopatrzenie w ciepłą wodę użytkową:

- rozwiązania indywidualne w oparciu o niskoemisyjne czynniki grzejne np. olej opałowy, gaz, energia elektryczna, biopaliwa,

l) zaopatrzenie w energię elektryczną:

- z istniejącej i projektowanej sieci elektroenergetycznej, na zasadach określonych przez zarządzającego siecią,

m) zaopatrzenie w gaz:

- z sieci gazowniczej, na zasadach ustalonych przez zarządzającego siecią.,

- do czasu wybudowania gazociągu, z butli gazowych,

n usuwanie odpadów stałych:

- ustala się selektywne gromadzenie odpadów w kontenerach oraz ich wywóz przez specjalistyczne służby

na wysypisko komunalne,

o) ewentualne usunięcie kolizji istniejących sieci infrastruktury z projektowanym zagospodarowaniem, dopuszczalne za zgodą i na warunkach ustalonych przez gestora sieci, na koszt i staraniem inwestora,

7) obowiązujące sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:

a) dopuszcza się dotychczasowy sposób użytkowania terenów do czasu uzyskania pozwolenia na budowę, związanego z realizacją zagospodarowania ustalonego w planie.

2.1. W granicach terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi, oznaczonych na rysunku planu, stanowiącym Załącznik Nr 1, o którym mowa w § 3 ust.1 pkt a):

- symbolem **1.1U** ustala się:

1) przeznaczenie terenu:

a) przeznaczenie podstawowe - teren zabudowy usługowej,

b) funkcja zalecana - zabudowa usługowej związana z obsługą ruchu rekreacyjno - wypoczynkowego,

c) przeznaczenie niedopuszczalne - funkcja mieszkaniowa,

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

a) intensywności zabudowy: maksymalny udział powierzchni zabudowanej 30%,

b) obowiązuje zapewnienie dostępności komunikacyjnej dla osób niepełnosprawnych do wszelkich ogólnodostępnych obiektów i urządzeń związanych z zagospodarowaniem terenu,

c) ogrodzenia:

- obowiązuje zakaz stawiania ogrodzeń od strony głównego ciągu pieszo - jezdni prowadzącego do plaży nadmorskiej ( ulica Plażowa ),

- ogrodzenia o jednorodnym charakterze, wysokości, materiale i stylistyce,

- dopuszcza się budowę ogrodzeń wyłącznie z materiałów pochodzenia naturalnego np. drewno, kamień,

- obowiązują ogrodzenia ażurowe co najmniej powyżej 30 cm od poziomu terenu ( łączna powierzchnia prześwitów co najmniej 50% powierzchni ażurowej części ogrodzenia ),

d) w granicach terenu obowiązują warunki zabudowy jak dla zespołu zabudowy o jednolitym charakterze:

- jednorodny sposób kształtowania brył budynków pod względem skali i proporcji wzajemnych poszczególnych elementów budowlanych ( cokołu, fasady, dachu ),

- jednakowy kształt, kąt pochylenia, rodzaj pokrycia dachu,

- jednakowy materiał wykończenia elewacji zewnętrznej ( cokołów, ścian, nadbudowy w dachach, stolarki zewnętrznej ),

- jednorodny charakter stosowanego detalu architektonicznego ( np. zadaszeń, werand, okapów, słupów, zastrzałów, rur spustowych, lukarn, kominów itp. ),

- e) architektura: zabudowa o cechach regionalnych, uwzględniająca, w zakresie skali, proporcji, rodzaju użytych materiałów i zastosowanego detalu architektonicznego, kontynuowanie lokalnych tradycji budowlanych, charakterystycznych dla miejscowego krajobrazu kulturowego,
- f) typ zabudowy: zabudowa wolnostojąca lub zabudowa zwarta,
- g) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych budynku głównego ( w tym poddasze użytkowe ): 2,
- h) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych budynku towarzyszącego: 1,
- i) podpiwniczenie: niedopuszczalne,
- j) użytkowe wykorzystanie poddasza budynku głównego: dopuszczalne,
- k) użytkowe wykorzystanie poddasza budynku towarzyszącego: niedopuszczalne,
- l) maksymalna wysokość cokołu budynku głównego ( od strony głównego wejścia ): 0,45 m,
- m) maksymalna wysokość cokołu budynku towarzyszącego ( od strony wejścia ): 0,15 m,
- n) maksymalna wysokość budynku głównego: 9,0 m,
- o) maksymalna wysokość budynku towarzyszącego: 6,0 m,
- p) kształt dachu: dach symetryczny dwu- lub wielospadowy o jednakowym kącie pochylenia i stałym poziomie okapów dla głównych połaci dachowych o kącie pochylenia 25 - 45 stopni,
- r) nadbudowy w dachu: dopuszczalne z jednej strony, odstęp od końców fasady przynajmniej 1/4 długości fasady,
- s) materiał pokrycia dachu: naturalne ( niesyntetyczne ) materiały budowlane - np. dachówka, gont, trzcina, strzecha,
- t) materiał wykończenia elewacji zewnętrznej: naturalne ( niesyntetyczne ) materiały budowlane - np. drewno, cegła, kamień, tynk,
- u) detale architektoniczne: nawiązujący do lokalnych tradycji budowlanych,

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

- a) zakaz podziału terenu,

- symbolem **1.2U/ZP** ustala się:

#### 1) przeznaczenie terenu:

- a) przeznaczenie podstawowe - teren zabudowy usługowej z towarzyszącymi terenami zieleni urządzonej,

#### b) funkcje zalecane:

- obsługa kąpieliska i plaży ( np. ogólnodostępne urządzenia sanitarne, rozbieralnie, pomieszczenia dla ratowników, wypożyczalnie sprzętu wodnego i sportowego oraz plażowego ),

- kompleksowa obsługa wypoczynku pobytowego ( noclegi, wyżywienie ) z pełną infrastrukturą sportowo - rekreacyjną ( basen, kort tenisowy itp. ),

c) przeznaczenie niedopuszczalne - funkcja mieszkaniowa,

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

a) dla całego obszaru w liniach rozgraniczających ustalonych w planie wprowadza się obowiązek sporządzenia projektu zagospodarowania terenu, obejmującego docelowy program zainwestowania terenu i uwzględniającego powiązania z terenami sąsiednimi w zakresie infrastruktury technicznej, komunikacyjnej oraz zagospodarowania terenu,

b) dopuszcza się etapowanie realizacji zagospodarowania; wnioskodawca występujący o pozwolenie na budowę na części terenu zobowiązany jest w projekcie zagospodarowania, o którym mowa pkt a), wykazać w jaki sposób planowana inwestycja wiąże się z całością zagospodarowania obszaru w zakresie powiązań infrastrukturalnych i zagospodarowania terenu, w tym określić kolejność realizacji obiektów i ewentualny projektowany podział terenu,

c) intensywności zabudowy: maksymalny udział powierzchni zabudowanej 30%,

d) obowiązuje zapewnienie dostępności komunikacyjnej dla osób niepełnosprawnych do wszelkich ogólnodostępnych obiektów i urządzeń związanych z zagospodarowaniem terenu,

e) ogrodzenia:

- obowiązuje zakaz stawiania ogrodzeń od strony głównego ciągu pieszo - jezdni prowadzącego do plaży nadmorskiej ( ulica Plażowa ),

- ogrodzenia o jednorodnym charakterze, wysokości, materiale i stylistyce,

- dopuszcza się budowę ogrodzeń wyłącznie z materiałów pochodzenia naturalnego np. drewno, kamień,

- obowiązują ogrodzenia ażurowe co najmniej powyżej 30 cm od poziomu terenu ( łączna powierzchnia prześwitów co najmniej 50% powierzchni ażurowej części ogrodzenia ),

f) w granicach terenu obowiązują warunki zabudowy jak dla zespołu zabudowy o jednolitym charakterze:

- jednorodny sposób kształtowania brył budynków pod względem skali i proporcji wzajemnych poszczególnych elementów budowlanych ( cokołu, fasady, dachu ),

- jednakowy kształt, kąt pochylecia, rodzaj pokrycia dachu,

- jednakowy materiał wykończenia elewacji (cokołów, ścian, nadbudów w dachach, stolarki zewnętrznej),

- jednorodny charakter stosowanego detalu architektonicznego ( np. zadaszeń, werand, okapów,

słupów, zastrzałów, rur spustowych, lukarn, kominów itp. ),

g) architektura: zabudowa o cechach regionalnych, uwzględniająca, w zakresie skali, proporcji,

rodzaju użytych materiałów i zastosowanego detalu architektonicznego, kontynuowanie lokalnych tradycji budowlanych, charakterystycznych dla miejscowego krajobrazu kulturowego,

h) typ zabudowy: zabudowa wolnostojąca lub zabudowa zwarta,



- i) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych budynku głównego ( w tym poddasze użytkowe ): 3,
- j) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych budynku towarzyszącego: 1,
- k) podpiwniczenie: niedopuszczalne,
- l) użytkowe wykorzystanie poddasza budynku głównego: dopuszczalne,
- ł) użytkowe wykorzystanie poddasza budynku towarzyszącego: niedopuszczalne,
- m) maksymalna wysokość cokołu budynku głównego ( od strony głównego wejścia ): 0,45 m,
- n) maksymalna wysokość cokołu budynku towarzyszącego ( od strony wejścia ): 0,15 m,
- o) maksymalna wysokość budynku głównego: 12,0 m, dopuszcza się przekroczenie maks. wysokości o 30% pojedynczymi elementami architektonicznymi jak wieżyczki, wykusze itp., których powierzchnia rzutu poziomego nie może przekraczać 10% pow. zabudowanej budynku,
- p) maksymalna wysokość budynku towarzyszącego: 6,0 m,
- r) kształt dachu: dach symetryczny dwu- lub wielospadowy o jednakowym kącie pochylenia i stałym poziomie okapów dla głównych połaci dachowych o kącie pochylenia 25 - 45 stopni,
- s) nadbudowy w dachu: dopuszczalne z jednej strony, odstęp od końców fasady przynajmniej 1/4 długości,
- t) materiał pokrycia dachu: naturalne ( niesyntetyczne ) materiały budowlane - np. dachówka, gont, trzcina, strzecha,
- u) materiał wykończenia elewacji zewnętrznej: naturalne ( niesyntetyczne ) materiały budowlane - np. drewno, cegła, kamień, tynk,
- v) detal architektoniczny: nawiązujący do lokalnych tradycji budowlanych,

3) obowiązujące zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

a) podział terenu: niezalecany, w uzasadnionych przypadkach dopuszczalny podział terenu, określony w projekcie zagospodarowania terenu, o którym mowa w pkt 2)a) i b).

2.2. W granicach terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi, oznaczonych na rysunku planu, stanowiącym Załącznik Nr 2, o którym mowa w § 1 ust.1 pkt 1):

- symbolem **2.1MN/ZR** i **2.2MN/ZR** ustala się:

1) przeznaczenie terenu:

a) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i rekreacyjnej,

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

a) intensywność zabudowy: maksymalny udział powierzchni zabudowanej 30%,

b) typ zabudowy: zabudowa wolnostojąca na wydzielonych działkach budowlanych,

c) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych budynku głównego ( w tym poddasze

użytkowe ): 3,

d) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych budynku towarzyszącego: 1,

e) podpiwniczenie: niedopuszczalne,

f) użytkowe wykorzystanie poddasza budynku głównego: dopuszczalne,

g) użytkowe wykorzystanie poddasza budynku towarzyszącego: niedopuszczalne,

h) maksymalna wysokość budynku głównego: 12,0 m,

i) maksymalna wysokość budynku towarzyszącego: 6,0 m,

j) 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,

k) nadbudowy w dachu: dopuszczalne z jednej strony, odstęp od końców fasady przynajmniej 1/4 długości fasady,

l) materiał pokrycia dachu: naturalne ( niesyntetyczne ) materiały budowlane - np. dachówka, gont, strzecha,

m) materiał wykończenia elewacji zewnętrznej: naturalne ( niesyntetyczne ) materiały budowlane - np. drewno, cegła, kamień, tynk,

n) detal architektoniczny: nawiązujący do lokalnych tradycji budowlanych,

o) ogrodzenia:

- dopuszcza się budowę ogrodzeń wyłącznie z materiałów pochodzenia naturalnego np. drewno, kamień, nie wyższych niż 1,5 m,

- obowiązują ogrodzenia ażurowe co najmniej powyżej 30 cm od poziomu terenu ( łączna powierzchnia prześwitów co najmniej 50% powierzchni ażurowej części ogrodzenia ),

- ogrodzenia od strony terenów komunikacji o jednorodnym charakterze, wysokości, materiale i stylistyce,

3) obowiązujące zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

a) utrzymanie dotychczasowych podziałów geodezyjnych,

b) linie podziału wewnętrznego terenu przedstawia rysunek planu,

- symbolem **2.3MN/ZR**, **2.4MN/ZR** i **2.5MN/ZR** ustala się:

1) przeznaczenie terenu:

a) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i rekreacyjnej,

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

a) zakaz zabudowy,

3) obowiązujące zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

a) scalenie nieruchomości na polepszenie warunków zagospodarowania sąsiadujących działek rekreacyjnych,

2.3. W granicach terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi, oznaczonego na rysunku planu, stanowiącym Załącznik Nr 3, o którym mowa w § 1 ust.1 pkt 1):

- symbolem **3.1MN/ZR** ustala się:

1) przeznaczenie terenu:

a) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i rekreacyjnej,

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

a) intensywność zabudowy: maksymalny udział powierzchni zabudowanej 30%,

b) typ zabudowy: zabudowa wolnostojąca na wydzielonych działkach budowlanych,

c) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych budynku głównego ( w tym poddasze użytkowe ): 3,

d) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych budynku towarzyszącego: 1,

e) podpiwniczenie: niedopuszczalne,

f) użytkowe wykorzystanie poddasza budynku głównego: dopuszczalne,

g) użytkowe wykorzystanie poddasza budynku towarzyszącego: niedopuszczalne,

h) maksymalna wysokość budynku głównego: 12,0 m,

i) maksymalna wysokość budynku towarzyszącego: 6,0 m,

j) 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,

k) nadbudowy w dachu: dopuszczalne z jednej strony, odstęp od końców fasady przynajmniej 1/4 długości fasady,

l) materiał pokrycia dachu: naturalne ( niesyntetyczne ) materiały budowlane - np. dachówka, gont, strzecha,

m) materiał wykończenia elewacji zewnętrznej: naturalne ( niesyntetyczne ) materiały budowlane - np. drewno, cegła, kamień, tynk,

n) detal architektoniczny: nawiązujący do lokalnych tradycji budowlanych,

o) ogrodzenia:

- dopuszcza się budowę ogrodzeń wyłącznie z materiałów pochodzenia naturalnego np. drewno, kamień, nie wyższych niż 1,5 m,

- obowiązują ogrodzenia ażurowe co najmniej powyżej 30 cm od poziomu terenu ( łączna powierzchnia prześwitów co najmniej 50% powierzchni ażurowej części ogrodzenia ),

- ogrodzenia od strony terenów komunikacji o jednorodnym charakterze, wysokości, materiale i stylistyce,

3) obowiązujące zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

a) utrzymanie dotychczasowych podziałów geodezyjnych,

b) linie podziału wewnętrznego terenu przedstawia rysunek planu,

2.4. W granicach terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi, oznaczonego na rysunku planu, stanowiącym Załącznik Nr 4, o którym mowa w § 1 ust.1 pkt 1):

- symbolem **4ZP** ustala się:

1) przeznaczenie terenu:

a) teren zabudowy rekreacyjnej,

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

a) intensywność zabudowy: maksymalny udział powierzchni zabudowanej 40%,

b) typ zabudowy: zabudowa wolnostojąca na wydzielonej działce budowlanej,

c) nieprzekraczalne linie zabudowy:

- od strony lasu: 4,0 m,

- od pozostałych granic działki: 2,0 m,

d) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych budynku głównego ( w tym poddasze użytkowe ): 3,

e) podpiwniczenie: niedopuszczalne,

f) użytkowe wykorzystanie poddasza budynku głównego: dopuszczalne,

g) maksymalna wysokość budynku głównego: 10,0 m,

h) 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,

i) materiał pokrycia dachu: naturalne ( niesyntetyczne ) materiały budowlane - np. dachówka, gont, strzecha,

j) materiał wykończenia elewacji zewnętrznej: naturalne ( niesyntetyczne ) materiały budowlane - np. drewno, cegła, kamień, tynk,

k) detal architektoniczny: nawiązujący do lokalnych tradycji budowlanych,

l) ogrodzenia:

- dopuszcza się budowę ogrodzeń wyłącznie z materiałów pochodzenia naturalnego np. drewno, kamień, nie wyższych niż 1,5 m,

- obowiązują ogrodzenia ażurowe co najmniej powyżej 30 cm od poziomu terenu ( łączna powierzchnia

prześwitów co najmniej 50% powierzchni ażurowej części ogrodzenia ),

- ogrodzenia od strony terenów komunikacji o jednorodnym charakterze, wysokości, materiale i stylistyce,

3) obowiązujące zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

a) zakaz podziału terenu,

b) dopuszczalne scalenie nieruchomości na polepszenie warunków zagospodarowania sąsiadujących działek rekreacyjnych.

## § 5.

Ustala się 0 % stawkę służącą do naliczenia jednorazowej opłaty w stosunku do wzrostu wartości terenu w momencie zbywania nieruchomości przez obecnego właściciela.

## § 6.

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

**ZAŁĄCZNIK NR 5**

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

**DO UCHWAŁY NR XVII/177/2004**

**RADY GMINY USTKA**

**z dnia 04 czerwca 2004 roku**

*w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego  
dla części miejscowości Rowy w gminie Ustka.*

W wyznaczonym terminie nie wpłynęły uwagi do projektu planu.



**ZAŁĄCZNIK NR 6**

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

**DO UCHWAŁY NR XVII/177/2004**

**RADY GMINY USTKA**

**z dnia 04 czerwca 2004 roku**

*w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego  
dla części miejscowości Rowy w gminie Ustka.*

Na obszarze objętym przedmiotowym planem nie znajdują się inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, których realizacja należy do zadań własnych gminy.