

UCHWAŁA NR XVI/159/2004
RADY GMINY USTKA
z dnia 30 kwietnia 2004 roku

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
działek nr 247, 249 i 251/2 położonych w obrębie geodezyjnym Rowy, gmina Ustka.**

Na podstawie:

- art. 20 ust. 1 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. Nr 80 poz. 717),
- 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
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 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 działki nr: 247, 249 i 251/2 w obrębie geodezyjnym Rowy w gminie Ustka.

§ 2.

Granice obszaru objętego planem, określone w załączniku nr 1 do Uchwały Nr VII/62/2002 z dnia 9 października 2002 roku Rady Gminy Ustka w sprawie przystąpienia do sporządzenia planu, przedstawia rysunek planu.

§ 3.

Celem regulacji zawartych w ustaleniach planu jest zapewnienie możliwości skutecznej ochrony walorów środowiska, należytego kształtowania krajobrazu i właściwego wykorzystania obszaru, o którym mowa w § 2, dla ruchu rekreacyjnego o charakterze turystycznym i wypoczynkowym, w ramach rozwoju gminnej i ponadlokalnej sieci turystyki historycznej i agroturystyki oraz krajoznawczych szlaków rowerowych.

§ 4.

1. Integralną częścią uchwały jest:

- a) załącznik graficzny do uchwały w skali 1:2000, nazywany w treści uchwały rysunkiem planu - Załącznik Nr 1,
- b) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu - Załącznik Nr 2,
- c) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji oraz zasadach finansowania zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy - Załącznik Nr 3.

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

- 1) granice terenu objętego planem,
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym sposobie użytkowania lub zagospodarowania,
- 3) granice obszarów objętych ochroną, w tym zakazem zabudowy,
- 4) granice obszarów ograniczonej zabudowy.

3. Zgodność z planem oznacza niesprzeczność z żadnym z ustaleń zawartych w tekście uchwały oraz na rysunku planu.

4. Ilekcioć w ustaleniach tekstu lub na rysunku planu jest mowa o:

1) *planie* - należy przez to rozumieć ustalenia planu, o którym mowa w § 1 uchwały, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej,

2) *rysunku planu* - należy przez to rozumieć rysunek planu, stanowiący załącznik do niniejszej uchwały,

3) *przeznaczeniu terenu* - należy przez to rozumieć funkcję ustaloną dla terenu wyodrębnionego w planie liniami rozgraniczającymi; przeznaczenie jest zamiennie określane jako przeznaczenie podstawowe, użytkowanie lub wykorzystanie terenu; tereny mogą być w całości wykorzystane na cele zgodne z ich przeznaczeniem podstawowym lub częściowo na cele przeznaczenia podstawowego i przeznaczenia towarzyszącego lub dopuszczalnego; przeznaczenie towarzyszące lub dopuszczalne nie może w żaden sposób ograniczać przeznaczenia podstawowego,

4) *przeznaczeniu towarzyszącym* - należy przez to rozumieć dopuszczone w planie przeznaczenie uzupełniające związane funkcjonalnie z przeznaczeniem podstawowym,

5) *przeznaczeniu dopuszczalnym* - należy przez to rozumieć dopuszczone w planie przeznaczenie nie związane funkcjonalnie z przeznaczeniem podstawowym, lecz nie wchodzące z nim w kolizję,

6) *zabudowie* - należy przez to rozumieć obiekty budowlane, których budowa wymaga uzyskania pozwolenia na budowę,

7) *zakazie zabudowy* - należy przez to rozumieć zakaz lokalizacji nowej zabudowy,

8) *zabudowie usługowej związanej z obsługą ruchu rekreacyjno - wypoczynkowego* - należy przez to rozumieć zabudowę przeznaczoną do świadczenia usług turystycznych i rekreacyjnych dla osób przebywających na danym terenie lub odbywających podróże w celach wypoczynkowych i poznawczych (np. mała gastronomia, noclegi, wypożyczalnia sprzętu, urządzenia sportowo - rekreacyjne itp.),

10) *zabudowie mieszkalno - rekreacyjnej* - należy przez to rozumieć zabudowę przeznaczoną do okresowego wypoczynku rodzinnego,

11) *terenach rekreacyjno - wypoczynkowych* - należy przez to rozumieć otwarte tereny biologicznie czynne zagospodarowane urządzeniami przeznaczonymi do wypoczynku i rozrywki osób przebywających na danym terenie lub odbywających podróże w celach wypoczynkowych i poznawczych (obiekty użytkowe służące rekreacji, urządzenia sportowe, obiekty architektury ogrodowej, przejścia i place dla pieszych, budowle ziemne, budowle hydrotechniczne, mury oporowe, sieci uzbrojenia terenu, itp.),

12) *zabudowie zagrodowej* - należy przez to rozumieć zespół budynków mieszkalnych i gospodarczych rodzinnego gospodarstwa wiejskiego, wraz z podwórzem i najbliższym otoczeniem, obejmującym urządzenia związane z funkcjami produkcyjnymi w zagrodzie, ogród przydomowy itp.,

13) *intensywności zabudowy* - należy przez to rozumieć miarę uzasadnionej zabudowy terenu mierzoną % udziałem sumy powierzchni zabudowanej wszystkich budynków składających się na zabudowę danego terenu w całkowitej powierzchni terenu,

14) *zespole zabudowy o jednolitym charakterze* - należy przez to rozumieć wyodrębniony w planie obszar, dla którego obowiązują jednolite zasady kształtowania zabudowy, a w szczególności:

- jednolity sposób kształtowania brył budynków pod względem skali i proporcji wzajemnych poszczególnych elementów budowlanych (cokołu, fasady, dachu),
- jednolity kształt, kąt pochylenia, rodzaj pokrycia dachu,
- jednolity 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.)

15) *budynku głównym* - należy przez to rozumieć budynek przeznaczony do wykonywania głównych funkcji zgodnych z przeznaczeniem podstawowym lub dopuszczalnym dla danego terenu (np. budynek mieszkalny na terenach zabudowy mieszkaniowej; budynek usługowy na terenach usług),

16) *budynku towarzyszącym* - należy przez to rozumieć budynek przeznaczony do wykonywania funkcji służących do obsługi przeznaczenia podstawowego lub dopuszczalnego dla danego terenu (np. garaż, budynek gospodarczy na terenach zabudowy mieszkaniowej; budynek magazynowy, budynek infrastruktury technicznej, socjalnej, administracyjnej na terenach usług),

17) *wysokości zabudowy* - należy przez to rozumieć wysokość budynku określoną w odpowiednich przepisach prawa budowlanego,

18) *ilości kondygnacji* - należy przez to rozumieć liczbę kondygnacji nadziemnych budynku, określoną w odpowiednich przepisach prawa budowlanego,

19) *nadbudowach w dachu* - należy przez to rozumieć pojedyncze okna przebite przez połąć 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,

20) *powierzchni biologicznie czynnej* - należy przez to rozumieć powierzchnię terenu określoną jako biologicznie czynną w odpowiednich przepisach prawa budowlanego,

21) *architekturze o cechach regionalnych* - należy przez to rozumieć dopuszczony w planie charakter zastosowanej zabudowy, nawiązujący bezpośrednio w zakresie skali, proporcji, rodzaju użytych materiałów i detalu architektonicznego do historycznych przykładów lokalnej tradycji budowlanej, charakterystycznych dla miejscowego krajobrazu kulturowego, w szczególności obowiązują:

- kształty dachów: symetryczne dwuspadowe o jednakowym kącie pochylenia i stałym poziomie okapów dla głównych połączeń dachowych, dopuszczalna forma naczółkowa,

- nadbudowy w dachu: dopuszczalne symetryczne wyłącznie z jednej strony, odstęp od końców fasady przynajmniej 1/3 długości fasady; dopuszczalne wysunięcia nadbudowy na osi głównej, nad sienią i wejściem do budynku; dopuszczalne otwory owalne w połączeniach dachów („wyzioły”) nadające okapowi kształt fali,

- kąt pochylenia dachów: 45 - 48 stopni,

- materiał pokrycia dachu: dachówka ceramiczna, trzcina, słoma,

- materiał wykończenia elewacji zewnętrznej: naturalne materiały budowlane - drewno, cegła, kamień, tynk;

- kształt rzutu budynków: regularny z dopuszczeniem ganków, werand, podcieni, itp., zalecany rzut prostokątny szerokofrontowy z wejściem w środku ściany podłużnej,

- proporcje elewacji: elewacje symetryczne o osi głównej, podział elewacji ściany przyziemia elementami konstrukcji drewnianej kratownicowej ryglowej, pola szkieletu bielone lub drewniane, dach w stosunku do elewacji ściany o proporcji jak 2 : 1,

- materiał wykończenia elementów przyziemia - cokołu, murków, schodów zewnętrznych: kamień poddany obróbce na dziko,

- maksymalna wysokość cokołu budynku głównego (od strony głównego wejścia): 0,45 m,

- maksymalna wysokość cokołu budynku towarzyszącego (od strony wejścia): 0,15 m,

- maksymalna wysokość fasady budynku głównego, liczonej od cokołu do okapu dachu: 2,70 m,

- stolarka okienna: okna w formie kwadratu lub prostokąta wertykalnego, dopuszczalne okiennice; dopuszczalne owalne „wyzioły” w połączeniach dachów,

- detal architektoniczny: zalecane regionalne zdobnictwo w listewkach wokółokiennych, okiennicach, stolarcze, w zakończeniu desek wiatrownicowych (w kształcie „pazdurów” lub „śparogów”); w zróżnicowanym sposobie obijania deskami drewnianych szczytów (pionowo, trójkątnie, rombowo, równoległe do spadku dachu); w dekoracyjnej obróbce zakończenia belek stropowych tworzących okap dachu i belek oczepowych; w elementach zdobienia i snycerki bram, furt, ogrodzeń, lukowych nadproży, połączeń nadproży ze słupami, itp.

Rozdział 2.

Ustalenia dla terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi.

§ 5.

1. Wyznacza się w planie tereny rolne, objęte szczególną ochroną przed zmianą dotychczasowego sposobu użytkowania, w tym zakazem zabudowy, oznaczone na rysunku planu symbolem 1RP, 2RP, 3RP/AT i 4RP/AT.

2. Przeznaczenie terenów:

- 1) jako przeznaczenie podstawowe terenów wymienionych w ust.1 przyjmuje się funkcję rolną,
- 2) ustala się kontynuację dotychczasowego rolniczego sposobu użytkowania terenów,
- 3) w granicach terenów obowiązuje zakaz lokalizowania obiektów i prowadzenia działalności wyszczególnionych w innych przepisach jako negatywnie oddziałujące na środowisko,
- 4) w granicach terenów 3RP/AT i 4RP/AT dopuszcza się towarzyszące użytkowanie rekreacyjno - wypoczynkowe (np. jazdę konną).

3. Warunki zagospodarowania terenów:

- 1) w granicach terenów, o których mowa w ust. 1 obowiązuje zakaz zabudowy,
- 2) wykorzystanie terenów musi odbywać się w sposób zapewniający zachowanie oraz odnawianie naturalnych elementów przyrodniczych terenu, w szczególności obowiązuje:
 - a) pozostawienie ekosystemów w dotychczasowym użytkowaniu,
 - b) prowadzenie gospodarki na użytkach zielonych w sposób nienaruszający równowagi ekologicznej,
 - c) utrzymanie dotychczasowego bilansu i czystości wody oraz luster wody na dotychczasowym poziomie,
 - d) zakaz stosowania nawozów mineralnych i środków ochrony roślin szkodliwych dla środowiska wodnego,
 - e) ograniczenie nawożenia organicznego dla zachowania równowagi eutroficznej w kanałach, rowach i jeziorach,
 - f) zakaz pozyskiwania kopalin, szczególnie torfów oraz niszczenia gleb,
- 3) na terenach nieprzeznaczonych pod zabudowę dopuszcza się realizację obiektów i urządzeń, których postawienie będzie uzasadnione funkcjonowaniem terenów zgodnie z ich przeznaczeniem:
 - a) obiektów i urządzeń melioracji wodnych,
 - b) niezbędnych elementów technicznej zabudowy dróg i infrastruktury technicznej,
 - c) obiektów związanych z ochroną przyrody,
 - d) drobnych obiektów związanych z działalnością turystyczno - edukacyjną (np. elementów małej architektury związanych z międzyregionalną ścieżką rowerową).

4. Forma obiektów, o których mowa w ust. 3 pkt 3) nie może niekorzystnie wpływać na przyrodniczy charakter obszaru.

§ 6.

1. Wyznacza się w planie tereny rolne z dopuszczeniem ograniczonej zabudowy związanej z użytkowaniem rolniczym oraz rekreacyjno - wypoczynkowym, oznaczone na rysunku planu symbolem 5MR/AT i 6MR/UT.

2. Przeznaczenie terenów:

- 1) jako przeznaczenie podstawowe terenów wymienionych w ust.1 przyjmuje się funkcję rolną,
- 2) dopuszcza się kontynuację dotychczasowego rolniczego sposobu użytkowania terenów,
- 3) dopuszcza się lokalizację obiektów budowlanych i urządzeń, zgodnych z przeznaczeniem, o którym mowa w pkt 1), w tym zabudowę zagrodową oraz w granicach terenu 5MR/AT stadninę koni, których realizacja na gruntach rolnych nie wymaga przeznaczenia gruntów na cele nierolnicze w trybie przepisów o ochronie gruntów rolnych i leśnych,

- 4) w stosunku do w/wym. przeznaczenia terenu ustala się jako przeznaczenie towarzyszące funkcję rekreacyjno - wypoczynkową, związaną z realizacją obiektów kubaturowych lub terenów dla obsługi ruchu turystycznego wraz z niezbędną infrastrukturą socjalną, techniczną i komunikacyjną,
- 5) w granicach terenów obowiązuje zakaz lokalizowania obiektów i prowadzenia działalności wyszczególnionych w innych przepisach jako negatywnie oddziałujące na środowisko.

3. Przeznaczenie gruntów na cele nierolne:

- 1) na cele nierolne, o których mowa w ust. 2 pkt 4), przeznacza się 10% powierzchni gruntu w granicach terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi,
- 2) w/wym. grunty obejmują grunty rolne pochodzenia organicznego, stanowiące użytki rolne klasy V i VI o powierzchni 0,912 ha,
- 3) w/wym. grunty wymagają uzyskania na etapie pozwolenia na budowę decyzji zezwalającej na wyłączenie z produkcji rolnej.

4. Warunki zagospodarowania terenów:

- 1) w granicach terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni terenu: 80%,
- 2) na terenach nieprzeznaczonych pod zabudowę, o których mowa w pkt 1), obowiązują warunki zagospodarowania ustalone w § 5 ust. 3 pkt 2),
- 3) podział terenu: niedopuszczalny w granicach poszczególnych terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi,
- 4) w granicach terenów, o których mowa w ust. 1, dopuszcza się realizację obiektów i urządzeń, których postawienie będzie uzasadnione funkcjonowaniem terenów zgodnie z ich przeznaczeniem:
 - a) związanych z prowadzeniem gospodarstwa rolnego, w tym zabudowy zagrodowej,
 - b) związanych z obsługą ruchu rekreacyjno - wypoczynkowego, w tym zabudowy w formie usług agroturystycznych zlokalizowanych w obrębie siedliska,
- 5) realizacja zagospodarowania, o którym mowa pkt 4), wymaga wykonania na etapie projektu budowlanego kompleksowego planu zagospodarowania terenu, obejmującego obszar 5MR/AT i 6MR/UT, zawierającego rozwiązania w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacyjnej oraz zagospodarowania terenu, z uwzględnieniem powiązań z terenami sąsiednimi MN/UT,
- 6) dopuszcza się etapowanie realizacji zagospodarowania, o którym mowa pkt 4), wnioskodawca występujący o pozwolenie na budowę na etap inwestycji zobowiązany jest wykazać w jaki sposób planowany etap inwestycji wiąże się z całością zagospodarowania obszaru w zakresie powiązań infrastrukturalnych i drogowych oraz zagospodarowania terenu,
- 7) w pozwoleniach na budowę obiektów, o których mowa pkt 4), inwestor zobowiązany będzie do uzyskania pozwoleń na użytkowanie obiektów,
- 8) obowiązuje zakaz dopuszczenia do użytkowania obiektów, o ile niezrealizowana zostanie niezbędna dla właściwego ich funkcjonowania infrastruktura techniczna, gwarantująca spełnienie norm ochrony środowiska,
- 9) sposób posadowienia projektowanych obiektów budowlanych, ze względu na występujące w granicach terenu niekorzystne warunki gruntowo-wodne, należy dostosować do wyników przeprowadzonych badań geotechnicznych podłoża gruntowego,
- 10) dopuszcza się zmianę ukształtowania terenu, zachowującą cechy naturalności, wyłącznie w zakresie niezbędnym dla realizacji obiektów i urządzeń zgodnych z przeznaczeniem ustalonym w planie,
- 11) ogrodzenie terenu:
 - dopuszcza się wyłącznie budowę ogrodzeń z materiałów pochodzenia naturalnego np. drewno, kamień,
 - obowiązuje zakaz stawiania ogrodzeń w odległości mniejszej niż 10 m od krawędzi skarpy cieków wodnych,
 - obowiązują jednakowe ogrodzenia dla terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi,
- 12) miejsca postojowe: wyłącznie w granicach własnej działki,
- 13) powierzchnie utwardzone wykonane z materiałów naturalnych nieprzetworzonych (np. kostka brukowa) o przepuszczalnej nawierzchni, zapewniającej penetrację wód opadowych w grunt;
- 14) maksymalna powierzchnia utwardzeń na terenie działki : 5% powierzchni działki.

5. Zasady kształtowania zabudowy, o której mowa w ust. 4 pkt 4):

- 1) dla poszczególnych terenów, wyodrębnionych na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, obowiązują warunki zabudowy jak dla zespołu zabudowy o jednolitym charakterze,
- 2) układ zabudowy winien cechować ład przestrzenny, obowiązuje zwarta kompozycja zabudowy w formie zagrody o regularnych kształtach,
- 3) charakter zabudowy: architektura o cechach regionalnych,
- 4) typ zabudowy: budynki wolnostojące lub zwarte zgrupowane w zespół zabudowy zagrodowej,
- 5) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych budynku (w tym poddasze użytkowe): 2,
- 6) podpiwniczenie: niedopuszczalne,
- 7) użytkowe wykorzystanie poddasza: dopuszczalne,
- 8) maksymalna wysokość budynku: 10,0 m,
- 9) maksymalna intensywność zabudowy: 5% powierzchni terenu w liniach rozgraniczających.

§ 7.

1. Wyznacza się w planie granice terenów biologicznie czynnych z dopuszczeniem ograniczonej zabudowy związanej z użytkowaniem rekreacyjno - wypoczynkowym, oznaczone na rysunku planu symbolem 7UT/MN, 8UT/MN, 9UT/MN i 10UT/MN.

2. Przeznaczenie terenów:

- 1) jako przeznaczenie podstawowe terenów wymienionych w ust.1 przyjmuje się funkcję rekreacyjno - wypoczynkową,
- 2) dopuszcza się realizację zabudowy mieszkalno - rekreacyjnej i/lub terenów zieleni urządzonej oraz zabudowy usługowej związanej z obsługą ruchu turystyczno - wypoczynkowego wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną i komunikacyjną,
- 3) w stosunku do w/wym. przeznaczenia terenu ustala się jako przeznaczenie towarzyszące funkcję rolną, związaną z kontynuacją dotychczasowego rolniczego użytkowania terenów,
- 4) w granicach terenów obowiązuje zakaz lokalizowania obiektów i prowadzenia działalności o uciążliwym oddziaływaniu na środowisko.

3. Przeznaczenie gruntów na cele nierolne:

- 1) na cele nierolne, o których mowa w ust. 2 pkt 1) i 2), przeznacza się grunty rolne pochodzenia organicznego, stanowiące użytki rolne klasy V i VI o o powierzchni 8,853 ha,
- 2) w/wym. grunty wymagają uzyskania na etapie pozwolenia na budowę decyzji zezwalającej na wyłączenie z produkcji rolnej.

4. Warunki zagospodarowania terenów:

- 1) w granicach terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni terenu: 80%,
- 2) na terenach nieprzeznaczonych pod zabudowę, o których mowa w pkt 1), obowiązują następujące ustalenia:
 - a) kształtowanie terenu jako zieleni parkowej o funkcji biocenotycznej, estetycznej i rekreacyjno - wypoczynkowej, utworzonej w oparciu o zachowanie i wykorzystanie istniejących charakterystycznych dla tego terenu naturalnych elementów środowiska,
 - b) w zagospodarowaniu terenów ochronie podlega:
 - dotychczasowa jakość środowiska przyrodniczego,
 - bioróżnorodność rozumiana jako udział wszelkich grup gatunków organizmów reprezentujących specyficzne dla tego miejsca warunki siedliskowe oraz ich naturalne przemiany i wyróżniających to miejsce z otoczenia,
 - c) w zagospodarowaniu terenów dopuszcza się porządkowanie, wzbogacanie i urozmaicanie wątku przyrodniczego oraz wyposażenie terenu w urządzenia związane z wykorzystaniem rekreacyjnym, forma i konstrukcja elementów zagospodarowania nie może niekorzystnie wpływać na przyrodnicze funkcjonowanie obszaru,

3) podział terenu: proponowane linie podziału wewnętrznego terenów na działki przedstawia rysunek planu, dopuszczalne łączenie działek; ustala się obowiązującą minimalną powierzchnię pojedynczej działki oraz minimalną średnią powierzchnię działki w granicach terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi:

- dla terenu 7UT/MN: min. 2000 m², min. średnia 2400 m²,
- dla terenu 8UT/MN: min. 1800 m², min. średnia 1900 m²,
- dla terenu 9UT/MN: min. 1100 m², min. średnia 1600 m²,
- dla terenu 10UT/MN: min. 1500 m², min. średnia 2000 m²,

4) w granicach terenów, o których mowa w ust. 1, dopuszcza się realizację obiektów i urządzeń, związanych z obsługą ruchu rekreacyjno - wypoczynkowego, w tym zabudowy mieszkalno - rekreacyjnej,

5) realizacja zagospodarowania, o którym mowa pkt 4), wymaga wykonania na etapie projektu budowlanego kompleksowego planu zagospodarowania terenu, obejmującego obszar 7UT/MN, 8UT/MN, 9UT/MN i 10UT/MN, zawierającego rozwiązania w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacyjnej oraz zagospodarowania terenu, z uwzględnieniem powiązań z terenami sąsiednimi 5MR/AT i 6MR/UT,

6) dopuszcza się etapowanie realizacji zagospodarowania, o którym mowa pkt 4), wnioskodawca występujący o pozwolenie na budowę na etap inwestycji zobowiązany jest wykazać w jaki sposób planowany etap inwestycji wiąże się z całością zagospodarowania obszaru w zakresie powiązań infrastrukturalnych i drogowych oraz zagospodarowania terenu,

7) w pozwoleniach na budowę obiektów, o których mowa pkt 4), inwestor zobowiązany będzie do uzyskania pozwoleń na użytkowanie obiektów,

8) obowiązuje zakaz dopuszczenia do użytkowania obiektów, o ile niezrealizowana zostanie niezbędna dla właściwego ich funkcjonowania infrastruktura techniczna, gwarantująca spełnienie norm ochrony środowiska,

9) sposób posadowienia projektowanych obiektów budowlanych, ze względu na występujące w granicach terenu niekorzystne warunki gruntowo-wodne, należy dostosować do wyników przeprowadzonych badań geotechnicznych podłoża gruntowego,

10) dopuszcza się zmianę ukształtowania terenu, zachowującą cechy naturalności, wyłącznie w zakresie niezbędnym dla realizacji obiektów i urządzeń zgodnych z przeznaczeniem ustalonym w planie,

11) ochronie podlega istniejące zadrzewienie w wieku powyżej 30 lat,

12) ogrodzenie terenu:

- dopuszcza się budowę ogrodzeń wyłącznie drewnianych o wysokości nie większej niż 1,2 m, ażurowych o łącznej powierzchni prześwitów wynoszącej co najmniej 2/3 całej powierzchni,
- obowiązuje zakaz stawiania ogrodzeń w odległości mniejszej niż 10 m od granicy lasu i od krawędzi skarpy cieków wodnych,
- obowiązują jednakowe ogrodzenia dla zespołów zabudowy o jednolitym charakterze,

13) miejsca postojowe: wyłącznie w granicach własnej działki w ilości minimum 2 miejsca parkingowe/1 mieszkanie,

14) powierzchnie utwardzone wykonane z materiałów naturalnych nieprzetworzonych (np. kostka brukowa) o przepuszczalnej nawierzchni, zapewniającej penetrację wód opadowych w grunt;

15) maksymalna powierzchnia utwardzeń na terenie działki : 5% powierzchni działki.

5. Zasady kształtowania zabudowy, o której mowa w ust. 4 pkt 4):

1) dla poszczególnych terenów, wyodrębnionych na rysunku planu liniami rozgraniczającymi (w tym liniami rozgraniczającymi dróg) obowiązują warunki zabudowy jak dla zespołu zabudowy o jednolitym charakterze,

2) układ zabudowy winien cechować ład przestrzenny, w ramach obowiązującej swobodnej kompozycji zabudowy bez cech regularności, wykorzystującej lokalne uwarunkowania terenowe i krajobrazowe,

3) charakter zabudowy: architektura o cechach regionalnych,

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

5) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych budynku głównego (w tym poddasze użytkowe): 2,

6) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych budynku towarzyszącego: 1,

7) podpiwniczenie: niedopuszczalne,

8) użytkowe wykorzystanie poddasza budynku głównego: dopuszczalne,

- 9) użytkowe wykorzystanie poddasza budynku towarzyszącego: niedopuszczalne,
- 10) maksymalna wysokość budynku głównego: 8,0 m,
- 11) maksymalna wysokość budynku towarzyszącego: 6,0 m,
- 12) maksymalna intensywność zabudowy: 10% powierzchni działki,
- 13) maksymalna powierzchnia zabudowana: 180 m²/ 1 działkę wydzieloną proponowanymi liniami podziału wewnętrznego terenów na rysunku planu.

§ 8.

1. Wyznacza się w planie tereny komunikacji, w tym włączone do pasa drogowego dróg istniejących, oznaczone na rysunku planu symbolem K.
2. Wyznacza się w planie tereny infrastruktury technicznej, oznaczone na rysunku planu symbolami NO i EE.
3. Na cele nierolne, o których mowa w ust. 1 i 2, przeznacza się grunty rolne pochodzenia organicznego, stanowiące użytki rolne klasy V i VI o o powierzchni 1,572 ha.

§ 9.

Przeznacza się w planie na cele nierolnicze grunty rolne o łącznej powierzchni 11,337 ha, obejmujące grunty rolne klasy V i klasy VI pochodzenia organicznego.

Rozdział 3.

Zasady obsługi w zakresie infrastruktury.

§ 10.

1. Zasady obsługi w zakresie komunikacji:

- 1) obsługa komunikacyjna projektowanego terenu poprzez istniejący układ sąsiadujących dróg publicznych gminnych do drogi powiatowej DP 39131 relacji Objazda - Dębina - Rowy,
- 2) dla obsługi komunikacyjnej projektowanych terenów wyznaczono na rysunku planu linie rozgraniczające dróg publicznych oraz proponowany przebieg dróg wewnętrznych,
- 3) układ dróg wewnętrznych winien zapewniać dostępność dla służb odpowiedzialnych za funkcjonowanie systemów infrastruktury technicznej oraz wymogi p-poż tam, gdzie jest to wymagane przepisami,
- 4) konieczne przekroczenia układem drogowym istniejących cieków wodnych, wymagają zachowania całego przekroju koryta cieku, od dna do jego górnej krawędzi,
- 5) ustalenia szczegółowe dla istniejących dróg dojazdowych, oznaczonych symbolem K.DG:
 - a) istniejące drogi gminne,
 - b) dopuszcza się lokalizowanie w istniejącym pasie drogowym infrastruktury technicznej.
- 6) ustalenia szczegółowe dla terenu komunikacji, oznaczonego symbolem 11K.DG:
 - a) projektowana droga wewnętrzna, droga dojazdowa D1/2,
 - b) szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczających LR = 10,0 m, lokalnie LR = 5,0 m,
 - c) min. szerokość jezdni - 4,5 m,
 - d) droga w formie ulicy i chodników wydzielonych krawężnikami lub ciągu pieszo - jezdni bez wydzielenia krawężnikami,
 - e) dopuszczalna budowa nawierzchni utwardzonych wyłącznie przepuszczalnych z materiałów naturalnych nieprzetworzonych,
 - f) dopuszcza się lokalizowanie w pasie drogowym infrastruktury technicznej.

7) ustalenia szczegółowe dla terenu komunikacji, oznaczonego symbolem 12K.Dw:

- a) projektowana droga wewnętrzna, droga dojazdowa D1/2,
 - b) szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczających LR = 10,0 m, lokalnie LR = 5,0 m,
 - c) min. szerokość jezdni - 4,5 m,
 - d) droga w formie ulicy i chodników wydzielonych krawężnikami lub ciągu pieszo - jezdni bez wydzielen krawężnikami,
 - e) nawierzchnia jezdni przepuszczalna z materiałów naturalnych nieprzetworzonych,
 - f) dopuszcza się lokalizowanie w pasie drogowym infrastruktury technicznej.
- 8) ustalenia szczegółowe dla istniejącej drogi dojazdowej, oznaczonej symbolem 13K.Dw:
- a) istniejąca droga wewnętrzna, droga dojazdowa D1/2,
 - b) szerokość pasa drogowego w istniejących liniach rozgraniczających LR = 5,0 - 10,0 m,
 - c) dopuszcza się lokalizowanie w pasie drogowym infrastruktury technicznej,
 - d) w trasie drogi przebiega międzyregionalna trasa rowerowa - w przekroju poprzecznym drogi na tym odcinku uwzględnić ścieżkę rowerową, o ile nie narusza to ustaleń dotyczących ochrony przyrody.

2. Zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:

- 1) ustala się realizację systemów infrastruktury technicznej w pasach drogowych dróg wewnętrznych i poza nimi,
- 2) zaopatrzenie w wodę z wodociągu komunalnego, na zasadach określonych przez zarządzającego siecią,
- 3) odprowadzenie ścieków:
 - a) obowiązuje zakaz odprowadzania oczyszczonych i nieoczyszczonych ścieków bezpośrednio do gruntu i wód powierzchniowych,
 - b) obowiązuje zakaz wprowadzania rozwiązań tymczasowych w gospodarce wodno - ściekowej, w tym zakaz stosowania indywidualnych systemów zagospodarowania ścieków,
 - c) odprowadzenie ścieków wyłącznie do systemu zbiorczej kanalizacji sanitarnej - poprzez przepompownię do istniejącej oczyszczalni ścieków w m.Rowy poprzez gminny kolektor zbiorczy, na zasadach określonych przez zarządzającego siecią,
 - d) na rysunku planu określono lokalizację przepompowni ścieków, oznaczoną symbolem 14.NO.
- 3) odprowadzenie wód opadowych:
 - a) obowiązuje zakaz odprowadzania w sposób zorganizowany wód opadowych do wód powierzchniowych,
 - b) obowiązuje nakaz podczyszczania (piaskowniki itp.) w stopniu określonym obowiązującymi przepisami, odprowadzanych w sposób zorganizowany do gruntu wód opadowych z utwardzonych powierzchni dróg, placów i parkingów,
 - c) dopuszcza się odprowadzanie wód opadowych z połaci dachowych powierzchniowo do gruntu w granicach własnych działek,
 - d) dopuszcza się powierzchniowe odprowadzenie wód opadowych z dróg i placów w sposób niezorganizowany, w tym poprzez stosowanie przepuszczalnej nawierzchni,
- 4) zaopatrzenie w ciepło:
 - rozwiązania indywidualne w oparciu o niskoemisyjne czynniki grzejne np. olej opałowy, gaz, energia elektryczna, biopaliwa,
- 5) zaopatrzenie w ciepłą wodę użytkową:
 - rozwiązania indywidualne w oparciu o niskoemisyjne czynniki grzejne np. olej opałowy, gaz, energia elektryczna, biopaliwa,
- 6) zaopatrzenie w energię elektryczną:
 - a) z istniejącej sieci elektroenergetycznej, na zasadach określonych przez zarządzającego siecią,
 - b) dla noworealizowanych sieci elektroenergetycznych dopuszcza się zastosowanie linii kablowych układanych w gruncie,
 - c) na rysunku planu określono lokalizację stacji transformatorowej, oznaczoną symbolem 15.EE.
- 7) zaopatrzenie w gaz:
 - a) z sieci gazowniczej, na zasadach ustalonych przez zarządzającego siecią,
 - b) do czasu wybudowania gazociągu, z butli gazowych.

8) usuwanie odpadów stałych:

a) usuwanie odpadów stałych przez specjalistyczne przedsiębiorstwo - wywożone i składowane na wysypisku komunalnym,

b) obowiązuje zakaz lokalizowania punktów magazynowania odpadów na obszarze objętym planem.

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

Rozdział 4.

Ustalenie stawki procentowej do naliczenia opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości.

§ 11.

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

Rozdział 5.

Postanowienia końcowe.

§ 12.

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

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu.

**DO UCHWAŁY NR XVI/159/2004
RADY GMINY USTKA
z dnia 30 kwietnia 2004 roku**

***w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
działek nr 247, 249 i 251/2 położonych w obrębie geodezyjnym Rowy, gmina Ustka.***

W wyznaczonym terminie nie wpłynęły uwagi do projektu planu.

ZAŁĄCZNIK NR 3

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

**DO UCHWAŁY NR XVI/159/2004
RADY GMINY USTKA
z dnia 30 kwietnia 2004 roku**

***w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
działek nr 247, 249 i 251/2 położonych w obrębie geodezyjnym Rowy gmina Ustka.***

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