

**UCHWAŁA NR XX.219.2012  
RADY GMINY USTKA**

z dnia 10 sierpnia 2012 r.

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

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

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

**Rozdział 1.  
Przepisy ogólne**

**§1.**

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

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

3. Integralnymi częściami planu są:

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

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

5. W obszarze planu nie występują obszary chronione na podstawie przepisów odrębnych takie jak tereny i obszary górnicze, tereny narażone na niebezpieczeństwo powodzi, bądź narażone na osuwanie się ziemi.
6. W obszarze planu dopuszcza się lokalizowanie zadań dla realizacji celów publicznych w rozumieniu przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami, w ramach przeznaczenia i zasad zagospodarowania dopuszczonych niniejszym planem.

## §2.

Ilekroć w uchwale jest mowa o:

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

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

mieszkalnego lub usytuowanymi w odrębnych od mieszkaniowych budynkach, wraz z obiektami i urządzeniami pomocniczymi, miejscami postojowymi; dopuszcza się sytuowanie na działce wyłącznie zabudowy usługowej o zakresie określonym ustaleniami planu.

### §3.

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

- 1) granice obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) oznaczenie cyfrowo- literowe terenu w liniach rozgraniczających, identyfikujące teren, gdzie
  - a) MN - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
  - b) U,MN - teren zabudowy usługowej z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej,
  - c) U - teren zabudowy usługowej,
  - d) UK - teren zabudowy usług kultury,
  - e) US - teren sportu i rekreacji,
  - f) ZP - teren zieleni urządzonej – parki, skwery, zieleńce,
  - g) IE - teren infrastruktury technicznej z zakresu elektroenergetyki,
  - h) IK - teren infrastruktury technicznej z zakresu kanalizacji,
  - i) KDL - teren komunikacyjny, dróg publicznych lokalnych,
  - j) KDD - teren komunikacji, dróg publicznych dojazdowych,
  - k) KDW - teren komunikacji, dróg wewnętrznych,
  - l) KP - teren obsługi komunikacji – parking,
- 4) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 5) granice strefy ograniczonej ochrony archeologiczno-konserwatorskiej.

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

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

### §4.

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

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

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

- 1) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;

- 2) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego;
  - 3) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
  - 4) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
  - 5) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
  - 6) stawki procentowe służące naliczaniu jednorazowej opłaty wnoszonej na rzecz gminy w przypadku wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu, o której mowa w art. 36 ust. 4 wym. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
4. Dla każdego wydzielonego liniami rozgraniczającymi terenu, oznaczonego numerem kolejnym porządkowym oraz symbolem literowym, obowiązują jednocześnie ustalenia ogólne i szczegółowe.
5. Ustalenia szczegółowe odnoszą się do poszczególnych wydzielonych liniami rozgraniczającymi terenów. Ustalenia szczegółowe planu dla terenów, z wyjątkiem terenów komunikacyjnych, określają w szczególności:
- 1) oznaczenie terenu;
  - 2) powierzchnię terenu;
  - 3) przeznaczenie, funkcje podstawowe, dopuszczalne i wykluczone;
  - 4) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy;
  - 5) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy; szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
  - 6) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
  - 7) zasady obsługi komunikacyjnej;
  - 8) zasady obsługi inżynierskiej;
6. Ustalenia szczegółowe dla terenów komunikacyjnych określają:
- 1) przeznaczenie terenu;
  - 2) powierzchnię terenu;
  - 3) klasyfikację funkcjonalno-techniczną;
  - 4) parametry drogi, zagospodarowanie pasa drogowego;
  - 5) zasady organizacji ruchu, zasady parkowania;
  - 6) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
7. Ustalenia szczegółowe są zapisane w **§ 14 i § 15** (dotyczy terenów komunikacyjnych) niniejszej uchwały.
8. W liniach rozgraniczających terenów, o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej, dopuszcza się sytuowanie także niezbędnych dla funkcjonowania funkcji podstawowej urządzeń towarzyszących obiektom budowlanym, w szczególności zieleni towarzyszącej, dojść, dojazdów, małej architektury, miejsc postojowych i infrastruktury technicznej oraz garaży na samochód osobowy.

## §5.

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

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

## **Rozdział 2. Ustalenia ogólne**

## §6.

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

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

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

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

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

## §7.

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

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

- 1) wprowadza się nakaz zachowania istniejących w dniu uchwalenia planu wartościowych elementów zieleni, w tym zieleni wysokiej; ewentualna wycinka drzew i krzewów wyłącznie na zasadach przepisów ustawy o ochronie przyrody;
- 2) wprowadza się nakaz uwzględnienia w projektach zagospodarowania terenu działki zabudowy mieszkaniowej, mieszkaniowo-usługowej lub usługowej zieleni urządzonej w postaci trawników, kwietników, zieleńców, ogrodów przydomowych ozdobnych, realizowanej na części lub całości obszarów minimalnej powierzchni biologicznie czynnej;
- 3) w nowych nasadzeniach zieleni postuluje się zastosowanie gatunków roślin dostosowanych do występujących warunków geograficznych i siedliskowych;

- 4) dopuszczalne poziomy hałasu regulują przepisy szczegółowe zgodnie z obowiązującym systemem prawa;
- 5) przeznaczenia terenu, oznaczone symbolem MN należą do rodzaju terenu, o którym mowa w art. 113 ust. 2 pkt 1 lit. a ustawy z 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2008 r. Nr 25, poz.150, ze zm.) [tj. terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową] a tereny U, MN – do terenów przeznaczonych na cele mieszkaniowo-usługowe w rozumieniu przepisów odrębnych dot. dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku.
2. W obszarze objętym planem w terenach mieszkaniowych (MN), mieszkaniowo-usługowych (U,MN), sportowo-rekreacyjnych i sportowych (ZP, US) wyklucza się lokalizację obiektów, urządzeń i instalacji przekraczających normy wyznaczone w Rozporządzenia Ministra Środowiska z dnia 30 października 2003 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów pól elektromagnetycznych w środowisku oraz sprawdzania dotrzymania tych poziomów (Dz. U. z 2003 r. Nr 192, poz. 1883).
3. W zabudowie sytuowanej wzdłuż drogi krajowej Słupsk-Ustka w celu ochrony przed uciążliwościami spowodowanymi sąsiedztwem drogi ustala się wymóg stosowania rozwiązań technicznych w projektach budowlanych zapewniających na granicy funkcji mieszkaniowych warunki akustyczne zgodne z obowiązującymi przepisami odrębnymi. Pomieszczenia przeznaczone na stały pobyt ludzi w terenach usługowych znajdujące się w zasięgu oddziaływania akustycznego drogi powinny być wyposażone w środki techniczne chroniące przed tymi uciążliwościami.
4. Zasięg uciążliwości dla środowiska prowadzonej działalności gospodarczej winien być ograniczony do granic terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny, a znajdujące się w nim pomieszczenia przeznaczone na pobyt ludzi, winny być wyposażone w techniczne środki ochrony przed tymi uciążliwościami.
5. Zmiana stosunków wodnych wynikająca z realizacji inwestycji nie może negatywnie oddziaływać na tereny sąsiednie, a sposób odprowadzenia wód opadowych winien uwzględniać uwarunkowania terenów sąsiednich i nie może powodować na nich szkód.
6. Ziemię urodzajną i masy ziemne z korytowania dróg i ciągów pieszych należy zagospodarować w miejscach wskazanych przez Urząd Gminy, w tym poza obszarem planu, a pochodzące z wykopów fundamentów zagospodarować na własnym terenie w granicach działek budowlanych lub w terenach zieleni urządzonej w obszarze planu.
7. Należy zapewnić spójny system gospodarki wodami gruntowymi (np. drenaż, przepusty, itp. biorąc pod uwagę uwarunkowania terenów przyległych; w przypadku natrafienia w trakcie realizacji robót budowlanych na istniejący drenaż należy go bezwzględnie zachować lub przełożyć zachowując spójność systemu drenażowego całego obszaru.
8. W obszarze opracowania planu ustala się wymóg ochrony gatunkowej dziko występujących roślin, zwierząt i grzybów objętych ochroną na podstawie przepisów prawa, stosownie do odpowiednich rozporządzeń Ministra Środowiska.
9. Dla istniejącej zieleni wysokiej w granicach planu ustala się nakaz ochrony i zachowania, ustala się zakaz wycinki (z wyjątkiem cięć sanitarnych) wartościowego drzewostanu (rozumianego jako pojedyncze drzewa, ich grupy i aleje położone poza lasami, na usunięcie których wymagane jest zezwolenie zgodnie z przepisami prawa - ustawą o ochronie przyrody).

## §8.

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

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

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

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

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

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

## §9.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

#### §10.

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

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

#### §11.

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

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

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

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

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

#### §12.

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

1. W zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:

- 1) wymóg włączenia zabudowy do projektowanych sieci wodociągowych Ø90 - 110 mm, przyłączonych do istniejącego systemu sieci wodociągowych gminnych;
- 2) wymóg wyposażenia obszaru planu w sieć wodociągową zaspokajającą potrzeby gospodarcze, przeciwpożarowe (sieć wyposażać hydranty) i obrony cywilnej;
- 3) planowane nowe sieci wodociągowe, rozdzielcze należy lokalizować w liniach rozgraniczających dróg publicznych i wewnętrznych, chyba, że ustalenia szczegółowe,

określone w § 15 określają inne zasady; dopuszcza się sytuowanie sieci w terenach zieleni ZP;

- 4) do istniejących i projektowanych sieci należy w zagospodarowaniu terenów, przez które są prowadzone te sieci zapewnić dostęp dla potrzeb eksploatacyjnych, remontowych;

## 2. W zakresie odprowadzenia ścieków sanitarnych:

- 1) ustala się obowiązek odprowadzenia ścieków sanitarnych z obszaru planu projektowanymi kolektorami sanitarnymi grawitacyjnymi Ø160 mm i tłocznymi Ø50 – 90 mm, usytuowanymi w liniach rozgraniczających dróg publicznych lub wewnętrznych, a także w terenach zieleni - ZP. Ustala się włączenie planowanych sieci do istniejącej i projektowanej kanalizacji sanitarnej gminnej oraz odprowadzenie ścieków do istniejącej oczyszczalni ścieków w Ustce (poza obszarem planu) w ramach aglomeracji ściekowej Ustka- wg rozporządzenia nr 55/05 Wojewody Pomorskiego z 19 grudnia 2005 r. – Dz. Urz. Woj. Pom. z 2006 r. Nr 142, poz. 3380;
- 2) wszystkie nowe budynki muszą być podłączone do kanalizacji; w obszarze planu nie dopuszcza się stosowania bezodpływowych zbiorników na nieczystości ciekłe ani przydomowych oczyszczalni ścieków;
- 3) dopuszcza się sytuowanie instalacji, sieci i urządzeń kanalizacji sanitarnej (w tym przepompowni ścieków) na terenach wszystkich dróg/ulic i ciągów pieszo-jezdnym oraz w terenach zieleni- ZP w obszarze objętym planem oraz w niezbędnym zakresie także na terenach, dla których w ustaleniach szczegółowych w §15 nie ustalono zakazu ich sytuowania;
- 4) ustala się wymóg zapewnienia dostępu dla celów eksploatacyjnych, konserwacyjnych do istniejących i projektowanych sieci kanalizacji oraz urządzeń – przepompowni ścieków.

## 3. W zakresie odprowadzenia wód opadowych:

- 1) ustala się obowiązek odprowadzenia wód opadowych z terenów utwardzonych, uszczelnionych placów w terenach usługowych, parkingów, dróg z obszaru planu systemem kanalizacji deszczowej do gminnego systemu kanalizacji deszczowej;
- 2) odprowadzenie wód opadowych do istniejących rowów melioracyjnych wyłącznie w przypadku uzyskania zgody zarządcy sieci melioracyjnej, ustala się zakaz odprowadzania wód opadowych do sieci drenarskiej;
- 3) w celu zmniejszenia zagrożenia powodziowego wywołanego nawałnymi deszczami lub nagłymi roztopami odprowadzenie wód opadowych do wód płynących nie może powodować zakłócenia ich naturalnego spływu;
- 4) dopuszcza się zagospodarowanie wód opadowych z dojazdów, dojazdów i miejsc postojowych w terenach zabudowy mieszkaniowej, mieszkaniowo-usługowej i usługowej oraz z dachów budynków mieszkalnych, usługowych i mieszkalno-usługowych na własnym terenie w formie szczelnych zbiorników retencyjnych, oczek wodnych itp.; wymagane zapewnienie ochrony przed spływem wód opadowych na tereny sąsiednich działek;
- 5) ustala się wymóg tworzenia warunków zatrzymywania wód opadowych w obszarze planu, poprzez budowę zbiorników retencyjnych w terenach zieleni - ZP, oczek wodnych w terenach zabudowy mieszkaniowej i usługowej, retencji w terenach zieleni towarzyszącej na poszczególnych działkach, stosowanie nawierzchni półprzepuszczalnych i przepuszczalnych na podjazdach, dojazdach w ramach zagospodarowania poszczególnych terenów, wtórnego wykorzystywania wód deszczowych np. do pielęgnacji terenów zielni itp.;
- 6) dopuszcza się sytuowanie instalacji kanalizacji deszczowej na terenach wszystkich dróg/ulic i ciągów pieszo-jezdnym w obszarze objętym planem oraz w niezbędnym

- zakresie także na terenach dla których w ustaleniach szczegółowych w § 15 nie ustalono zakazu ich sytuowania;
- 7) wody opadowe, odprowadzane z powierzchni utwardzonych placów, dróg, parkingów należy podczyścić przed oprowadzeniem do sieci kanalizacyjnej, w stopniu wymaganym przepisami odrębnymi;
  - 8) ustala się wymóg zapewnienia dostępu dla celów eksploatacyjnych, konserwacyjnych do istniejących i projektowanych sieci kanalizacji deszczowej;
  - 9) dla terenów sąsiadujących z terenem drogi krajowej ustala się wymóg odprowadzenia wód opadowych w sposób niezależny od systemu odwodnienia drogi.
4. W zakresie zasilania w energię elektryczną:
- 1) ustala się zasilanie energetyczne terenów objętych planem z istniejących w sąsiedztwie oraz projektowanych obszarze planu stacji transformatorowych 15/0,4 kV, poprzez istniejące i projektowane sieci SN 15kV oraz sieci rozdzielcze kablowe nn 0,4 kV, na warunkach i w uzgodnieniu z zarządcą sieci;
  - 2) dopuszcza się sytuowanie nowych stacji transformatorowych w obszarze planu w terenach zieleni oznaczonych symbolem ZP, a także w granicach pozostałych terenów zgodnie z potrzebami inwestorów, pod warunkiem uzgodnienia lokalizacji z zarządcą sieci;
  - 3) sposób rozwiązania kolizji planowanego zagospodarowania z istniejącymi odcinkami sieci należy uzgodnić z zarządcą sieci;
5. W zakresie zasilania w ciepło i w gaz:
- 1) ustala się zaopatrzenie obszaru planu w ciepło – z indywidualnych źródeł ciepła niskoemisyjnych bądź bezemisyjnych usytuowanych w poszczególnych terenach, ewentualnie z sieci projektowanych gazowych, na warunkach i w uzgodnieniu z zarządcą sieci; dopuszcza się inne, alternatywne systemy ogrzewania niskoemisyjne lub bezemisyjne, w tym np. ogrzewanie elektryczne;
  - 2) zaopatrzenie w gaz dla celów bytowych lub grzewczych z projektowanych sieci gazowych, usytuowanych w liniach rozgraniczających dróg bądź w terenach zieleni, włączonych do systemu sieci istniejących; dopuszcza się zaopatrzenie w gaz z sieci rozdzielczych średniego ciśnienia z zastosowaniem reduktorów;
  - 3) sposób rozwiązania kolizji planowanego zagospodarowania z projektowanymi odcinkami sieci należy uzgodnić z zarządcą sieci.
6. W zakresie infrastruktury telekomunikacyjnej:
- 1) tereny objęte opracowaniem należy podłączyć do istniejących i projektowanych sieci telekomunikacyjnych;
  - 2) rozbudowa sieci telekomunikacyjnych jest możliwa w liniach rozgraniczających dróg publicznych oraz wewnętrznych, a także w terenach zieleni - ZP, jeśli jej przebieg nie koliduje z innymi sieciami infrastruktury technicznej; ewentualne kolizje rozwiązać w uzgodnieniu z zarządcami poszczególnych sieci;
  - 3) inwestycje z zakresu łączności publicznej są dopuszczalne w obszarze planu, o ile nie jest to sprzeczne z ustalonym w planie przeznaczeniem terenu i nie narusza ustanowionych planem zakazów lub ograniczeń;
  - 4) dopuszcza się lokalizacje stacji bazowych telekomunikacyjnych telefonii komórkowej w terenach zabudowy usługowej, techniczno-produkcyjnej, w terenach zieleni ZP, dla których ustalenia szczegółowe nie zawierają zakazu ich sytuowania; w terenach zabudowy

- mieszkaniowej jednorodzinnej dopuszcza się sytuowanie inwestycji z zakresu infrastruktury telekomunikacyjnej o nieznacznym oddziaływaniu;
- 5) ustalenia planu dotyczące maksymalnej wysokości w poszczególnych terenach podane w § 14 planu nie dotyczą wysokości obiektów i urządzeń związanych z łącznością publiczną.
7. W zakresie gospodarki odpadami:
- 1) odpady komunalne należy gromadzić w pojemnikach sytuowanych na terenie własnym, w miejscu do tego przeznaczonym, uwzględniającym możliwość ich segregacji; gromadzenie, wywóz, unieszkodliwianie i utylizacja odpadów zgodnie z obowiązującymi przepisami ustaw oraz uchwalonymi przepisami lokalnymi, w oparciu o gminny program gospodarki odpadami; gospodarowanie innymi odpadami niż komunalne - zgodnie z przepisami ustawy o odpadach;
  - 2) ustala się wymóg wyznaczenia w terenach ogólnodostępnych w sąsiedztwie dróg miejsca na ogólnodostępne pojemniki na makulaturę, szkło i tworzywa sztuczne.
8. W zakresie melioracji ustala się:
- 1) przebudowa istniejących sieci melioracji szczegółowych (rowy i sieć drenarska) w obszarze planu wymaga uzgodnień z Zarządem Melioracji i Urzędzeń Wodnych w Gdańsku;
  - 2) dopuszcza się przebudowę istniejących urządzeń melioracji szczegółowych kolidujących z planowanym zagospodarowaniem pod warunkiem zapewnienia zorganizowanego przepływu wód gruntowych;
  - 3) do istniejących rowów melioracyjnych należy zapewnić dostęp do celów eksploatacyjnych, konserwacyjnych, wolny od zabudowy na szerokości min. 1,5 m.
9. Ustala się wymóg wyprzedzającej lub równoległej z realizacją obiektów kubaturowych budowy sieci uzbrojenia inżynierskiego związanego z zaopatrzeniem w wodę oraz odprowadzeniem ścieków sanitarnych i wód deszczowych; dla nowych zespołów zabudowy ustala się wymóg kompleksowego zagospodarowania związanego z infrastrukturą techniczną.

### §13.

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

1. Powiązania obszaru planu z zewnętrznym układem komunikacyjnym zapewniają: projektowane drogi lokalne publiczne oznaczone jako KDL oraz powiązanie drogą krajową nr 21 (dawniej wojewódzką 210) Słupsk - Ustka, przylegającą do obszaru opracowania. Zakazuje się bezpośrednich zjazdów z sąsiadującej z obszarem planu drogi krajowej na obszar planu w granicach opracowania, poza wyznaczonymi przez ustalenia planu skrzyżowaniami.
2. Ustala się wymóg zapewnienia – dokonania rozbudowy planowanych skrzyżowań (dot. to skrzyżowania z drogą 005.KDL) z drogą krajową nr 21 np. o dodatkowe pasy ruchu dla relacji lewoskrętnych, w miejscu i na warunkach uzgodnionych z zarządcą drogi, zgodnie z przepisami ustawy o drogach publicznych. Planowana rozbudowa lub przebudowa układu drogowego powinna wyprzedzać lub być prowadzona równoległe z planowanym zagospodarowaniem obszaru planu, w celu zapewnienia prawidłowego funkcjonowania układu drogowego.
3. W liniach rozgraniczających tereny dróg publicznych oraz w liniach rozgraniczających dróg wewnętrznych dopuszcza się sytuowanie sieci i urządzeń infrastruktury technicznej obsługującej obszar planu, chyba że w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych dróg ustalono inaczej.

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

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

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

### **Rozdział 3.**

#### **Ustalenia szczegółowe**

#### **§14.**

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

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

1) **Przeznaczenie terenu:** funkcja podstawowa - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej; dopuszcza się sytuowanie usług wbudowanych w obiekt mieszkalny nieuciążliwych typu biuro, gabinet itp.

a) w liniach rozgraniczających terenu dopuszcza się lokalizację: jednego budynku mieszkalnego na jednej działce, budynku garażowego dla samochodów osobowych wolnostojącego lub dobudowanego do bryły bud. mieszkalnego, na maksimum 2 miejsca postojowe, urządzeń budowlanych związanych z obiektami budowlanymi, sytuowanymi na terenie, w tym także sieci, instalacji i urządzeń infrastruktury technicznej, obiektów małej architektury, altan ogrodowych, zieleni towarzyszącej,

b) dopuszcza się sytuowanie budynku gospodarczego o powierzchni zabudowy nie większej jak 60 m<sup>2</sup>,

c) wyklucza się obiekty hodowlane;

2) **Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego** - zabudowa kształtowana zgodnie z wymogami pkt 6);

3) **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego** - wymóg zachowania i pielęgnacji istniejącego wartościowego drzewostanu;

4) **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej** – tereny poza granicami ustanowionych stref ochrony konserwatorskiej, nie występują obiekty ani obszary chronione;

5) **Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych** – zasady sytuowania reklam szyldów, tablic informacyjnych oraz ogrodzeń od strony terenów publicznych wg § 9;

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

- 1) **Przeznaczenie terenu:** funkcja podstawowa - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej; dopuszcza się sytuowanie usług wbudowanych w obiekt mieszkalny nieuciążliwych typu biuro, gabinet itp.
  - a) w liniach rozgraniczających terenu dopuszcza się lokalizację: jednego budynku mieszkalnego na jednej działce, budynku garażowego dla samochodów osobowych wolnostojącego lub dobudowanego do bryły bud. mieszkalnego, na maksimum 2 miejsca postojowe, urządzeń budowlanych związanych z obiektami budowlanymi, sytuowanymi na terenie, w tym także sieci, instalacji i urządzeń infrastruktury technicznej, obiektów małej architektury, altan ogrodowych, zieleni towarzyszącej,
  - b) dopuszcza się sytuowanie budynku gospodarczego o powierzchni zabudowy nie większej jak 60 m<sup>2</sup>,
  - c) wyklucza się obiekty hodowlane;
- 2) **Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego** - zabudowa kształtowana zgodnie z wymogami pkt 6);
- 3) **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego** - wymóg zachowania i pielęgnacji istniejącego wartościowego drzewostanu;
- 4) **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej** – fragmenty terenów **48.MN**, **50.MN**, znajdują się w granicach stref ochrony archeologicznej nr AZP-7-28/32 (w miejscowości nr 17), fragmenty terenów **51.MN**, **52.MN** znajdują się w granicach stref ochrony archeologicznej nr AZP-7-28/30 (w miejscowości nr 15), fragmenty terenów **53.MN**, **54.MN**, **55.MN**, **56.MN** znajdują się w granicach stref ochrony archeologicznej nr AZP-7-28/31 (w miejscowości nr 16); obowiązują w nich ustalenia § 8, granice stref pokazano na rysunku planu;
- 5) **Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych** – zasady sytuowania reklam szyldów, tablic informacyjnych oraz ogrodzeń od strony terenów publicznych wg § 9;
- 6) **Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy, szczegółowe warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy-**
  - a) **nieprzekraczalne linie zabudowy** – zgodnie z rysunkiem planu; 8 m od linii rozgraniczających dróg,
  - b) **gabaryty zabudowy, geometria dachów** – wysokość nowej zabudowy dla budynków głównych maksymalnie 10,0 m – dwie kondygnacje nadziemne, w tym jedna w poddaszu użytkowym, dopuszcza się podpiwniczenie, dla budynków towarzyszących takich jak bud. gospodarcze i garaże - 1 kondygnacja nadziemna, wysokość do 5 m; geometria dachu – dachy strome dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu głównych połaci 40-45 stopni, dopuszcza się okna w facjatakach, lukarny i okna połaciowe, dopuszcza się dachy jednospadowe o nachyleniu do 35 stopni i płaskie dla zabudowy towarzyszącej np. garażu, budynku gospodarczego,
  - c) **szczegółowe warunki zagospodarowania** - dla rozbudów wymagane zharmonizowanie z istniejącymi obiektami, dopuszcza się połączenie brył budynków na działce (np. garaż dobudowany do budynku mieszkalnego),
  - d) **maksymalna powierzchnia zabudowy** - 20%,
  - e) **minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej** – 50%;

- 7) **Szczegółne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy** - nie ustala się;
  - 8) **Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem-**
    - a) minimalna nowowydzielana działka o powierzchni 1000 m<sup>2</sup>, szerokość frontów działek min. 20 m, kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego – zgodnie z zasadą pokazaną na rysunku planu,
    - b) podział na odrębne działki budowlane dopuszczalny pod warunkiem zapewnienia bezpośredniego dostępu do drogi publicznej lub drogi wewnętrznej,
  - 9) **Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów** - zakaz lokalizacji tymczasowego zagospodarowania terenu;
  - 10) **Obsługa komunikacyjna:**
    - a) ustala się dojazdy z dróg wewnętrznych oraz dojazdowych, a w wypadku gdy jest to niemożliwe- z przyległych dróg lokalnych,
    - b) w zagospodarowaniu terenu ustala się wymóg zapewnienia miejsc postojowych w ilości minimum 2 miejsca/ dom na własnej działce,
    - c) w wypadku sytuowania miejsc postojowych w garażach, dopuszcza się odpowiednie zmniejszenie ilości wymaganych miejsc parkingowych niezbędnych w zagospodarowaniu terenu;
  - 11) **Obsługa inżynierska** - wg ustaleń ogólnych § 12.
3. **Ustala się następujące ustalenia szczegółowe dla terenu 19.U- pow. ok. 0,43 ha, 20.U- pow. ok.0,46 ha, 21.U- pow. ok. 0,59 ha, 22.U- pow. ok. 0,55 ha**

- 1) **Przeznaczenie terenu:** funkcja podstawowa - tereny zabudowy usługowej nieuciążliwej, funkcja dopuszczalna- mieszkaniowa jako wbudowana w obiekt usługowy lub dobudowana dla właściciela usługi lub jako mieszkanie integralnie związane z usługą np. służbowe
  - a) w liniach rozgraniczających terenu lokalizację: budynków usługowych lub usługowo-mieszkalnych, budynku garażowego wolnostojącego lub dobudowanego, urządzeń budowlanych związanych z obiektami budowlanymi, sytuowanymi na terenie, w tym także sieci, instalacji i urządzeń infrastruktury technicznej, obiektów małej architektury, altan ogrodowych, zieleni towarzyszącej,
  - b) dopuszcza się sytuowanie budynku gospodarczego o powierzchni zabudowy nie większej jak 60 m<sup>2</sup>,
- 2) **Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego** - zabudowa kształtowana zgodnie z wymogami pkt 6);
- 3) **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego** - wymóg zachowania i pielęgnacji istniejącego wartościowego drzewostanu;
- 4) **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej** – tereny poza granicami ustanowionych stref ochrony konserwatorskiej, nie występują obiekty ani obszary chronione;
- 5) **Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych** – zasady sytuowania reklam szyldów, tablic informacyjnych oraz ogrodzeń od strony terenów publicznych wg § 9;
- 6) **Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy,**

**szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy-**

- a) **nieprzekraczalne linie zabudowy** – zgodnie z rysunkiem planu; 8 m od linii rozgraniczających dróg,
  - b) **gabaryty zabudowy, geometria dachów** – wysokość nowej zabudowy dla budynków głównych maksymalnie 10,0 m – dwie kondygnacje nadziemne, w tym jedna w poddaszu użytkowym, dopuszcza się podpiwniczenie, dla budynków towarzyszących takich jak bud. gospodarcze i garaże - 1 kondygnacja nadziemna, wysokość do 5 m; geometria dachu – dachy strome dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu głównych połaci 30-35 stopni, dopuszcza się okna w facjatch, lukarny i okna połaciowe, dopuszcza się dachy jednospadowe o nachyleniu do 35 stopni i płaskie dla zabudowy towarzyszącej np. garażu, budynku gospodarczego,
  - c) **szczególne warunki zagospodarowania** - dla rozbudów wymagane zharmonizowanie z istniejącymi obiektami, dopuszcza się połączenie brył budynków na działce (np. garaż dobudowany do budynku usługowego),
  - d) **maksymalna powierzchnia zabudowy** - 30%,
  - e) **minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej** – 40%;
- 7) **Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy** – dla terenów usług handlu wymagane w zagospodarowaniu terenu urządzenie miejsca dla sytuowania pojemników umożliwiających selektywną zbiórkę odpadów;
- 8) **Szczególne zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem-**
- a) minimalna nowowydzielana działka o powierzchni 1000 m<sup>2</sup>, szerokość frontów działek min. 20 m, kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego – prostopadle do drogi, z której odbywa się obsługa komunikacyjna terenu,
  - b) podział na odrębne działki budowlane dopuszczalny pod warunkiem zapewnienia bezpośredniego dostępu do drogi publicznej lub drogi wewnętrznej;
- 9) **Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów** - zakaz lokalizacji tymczasowego zagospodarowania terenu;
- 10) **Obsługa komunikacyjna:**
- a) ustala się dojazdy z dróg wewnętrznych oraz dojazdowych, a w wypadku gdy jest to niemożliwe- z przyległych dróg lokalnych,
  - b) w zagospodarowaniu terenu ustala się wymóg zapewnienia miejsc postojowych dla użytkowników stałych i czasowych w ilości minimum 1miejsce/ 30 m<sup>2</sup> pow. użytkowej usługi na własnej działce i min 1 miejsce na lokal mieszkalny, w tym minimum 1 miejsce dla potrzeb osób niepełnosprawnych,
  - c) w wypadku sytuowania miejsc postojowych w garażach, dopuszcza się odpowiednie zmniejszenie ilości wymaganych miejsc parkingowych niezbędnych w zagospodarowaniu terenu;
- 11) **Obsługa inżynierska** - wg ustaleń ogólnych § 12.

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

- 1) **Przeznaczenie terenu:** funkcja podstawowa - tereny zabudowy usługowej z zakresu usług kultury, kultu religijnego, np. kaplica, świetlica itp., zabudowa usługowa z zielenią towarzyszącą, usługi z zakresu usług poziomu podstawowego takich jak na przykład przedszkola, żłobki, przychodnie zdrowia, gabinety lekarskie, obiekty typu dom opieki

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

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

10) **Obsługa komunikacyjna:**

- a) ustala się dojazd z drogi 009.KDD,
- b) w zagospodarowaniu terenu ustala się wymóg zapewnienia miejsc postojowych dla użytkowników stałych i czasowych w ilości minimum 1miejsce/ 30 m2 pow. użytkowej usługi na własnej działce, w tym minimum 2 miejsca dla potrzeb osób niepełnosprawnych,
- c) w wypadku sytuowania miejsc postojowych w garażach, dopuszcza się odpowiednie zmniejszenie ilości wymaganych miejsc parkingowych niezbędnych w zagospodarowaniu terenu;

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

**5. Ustala się następujące ustalenia szczegółowe dla terenu sportu i rekreacji 30.US- pow. ok. 1,86ha**

1) **Przeznaczenie terenu:** funkcja podstawowa - tereny zabudowy usługowej z zakresu usług sportu i rekreacji, oraz tereny sportowo-rekreacyjne typu place i łąki rekreacyjne, małe boiska, korty tenisowe itp.; zielen ogólnodostępna projektowana odrębnie od obiektów usługowych lub powiązaniu z nimi typu park, skwer, ogród jordanowski, plac zabaw itp.

a) w liniach rozgraniczających terenu dopuszcza się lokalizację: budynków usługowych, urządzeń budowlanych związanych z obiektami budowlanymi, sytuowanymi na terenie, w tym także sieci, instalacji i urządzeń infrastruktury technicznej, obiektów małej architektury, altan ogrodowych, zieleni towarzyszącej, niezbędnych budynków garażowych związanych z funkcją podstawową,

b) wyklucza się budynki mieszkaniowe, wyklucza się sytuowanie budynków gospodarczych i magazynowych;

2) **Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego** - zabudowa kształtowana zgodnie z wymogami pkt 6);

3) **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego** - wymóg zachowania i pielęgnacji istniejącego wartościowego drzewostanu;

4) **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej** – tereny poza granicami ustanowionych stref ochrony konserwatorskiej, nie występują obiekty ani obszary chronione;

5) **Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych** – zasady sytuowania reklam szyldów, tablic informacyjnych oraz ogrodzeń od strony terenów publicznych wg § 9;

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

a) **nieprzekraczalne linie zabudowy** – zgodnie z przepisami odrębnymi (warunki techniczno-budowlane),

- b) **gabaryty zabudowy, geometria dachów** – wysokość nowej zabudowy dla budynków głównych maksymalnie 8,5 m – dwie kondygnacje nadziemne, w tym jedna w poddaszu użytkowym, dopuszcza się podpiwniczenie, dla budynków towarzyszących takich jak garaże - 1 kondygnacja nadziemna, wysokość do 5 m; geometria dachu – dachy strome dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu głównych połaci 30-35 stopni, dopuszcza się okna w facjatach, lukarny i okna połaciowe, dopuszcza się dachy jednospadowe o nachyleniu do 35 stopni i płaskie dla zabudowy towarzyszącej np. garażu,
  - c) **szczegółowe warunki zagospodarowania** - dla rozbudów wymagane zharmonizowanie z istniejącymi obiektami, dopuszcza się połączenie brył budynków na działce (np. garaż dobudowany do budynku usługowego),
  - d) **maksymalna powierzchnia zabudowy** - 5%,
  - e) **minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej** – 80%;
  - 7) **Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy** – nie ustala się;
  - 8) **Szczególne zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem-**
    - a) minimalna nowowydzielana działka o powierzchni 2000 m<sup>2</sup>, szerokość frontów działek nie ustala się wymaganego min., kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego – nie ustala się,
    - b) podział na odrębne działki budowlane dopuszczalny pod warunkiem zapewnienia bezpośredniego dostępu do drogi publicznej lub drogi wewnętrznej;
  - 9) **Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów** - zakaz lokalizacji tymczasowego zagospodarowania terenu;
  - 10) **Obsługa komunikacyjna:**
    - a) ustala się dojazd z drogi 009.KDD,
    - b) w zagospodarowaniu terenu ustala się wymóg zapewnienia miejsc postojowych dla użytkowników stałych i czasowych w ilości minimum 1miejsce/ 30 m<sup>2</sup> pow. użytkowej usługi na własnej działce, w tym minimum 2 miejsca dla potrzeb osób niepełnosprawnych,
    - c) w wypadku sytuowania miejsc postojowych w garażach, dopuszcza się odpowiednie zmniejszenie ilości wymaganych miejsc parkingowych niezbędnych w zagospodarowaniu terenu;
  - 11) **Obsługa inżynierska** - wg ustaleń ogólnych § 12.
- 6. Ustala się następujące ustalenia szczegółowe dla terenów zabudowy usługowej 23.U- pow. ok.2,14 ha, 24.U- pow. ok.3,60 ha, 25.U- pow. ok.2,79 ha, 26.U- pow. ok.0,76 ha**
- 1) **Przeznaczenie terenu:** funkcja podstawowa - tereny zabudowy usługowej dla usług komercyjnych, w tym np. handlu, gastronomii, obsługi komunikacji (parkingi, stacje obsługi samochodów, stacje paliwowe), usług rzemiosła,
    - a) w liniach rozgraniczających terenu dopuszcza się lokalizację: budynków usługowych, towarzyszących budynków magazynowych, gospodarczych, garaży, urządzeń budowlanych związanych z obiektami budowlanymi, sytuowanymi na terenie, w tym także sieci, instalacji i urządzeń infrastruktury technicznej, obiektów małej architektury, altan ogrodowych, zieleni towarzyszącej, niezbędnych budynków garażowych związanych z funkcją podstawową,
    - b) wyklucza się budynki mieszkaniowe;

- 2) **Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego** - zabudowa kształtowana zgodnie z wymogami pkt 6);
- 3) **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego** - wymóg zachowania i pielęgnacji istniejącego wartościowego drzewostanu;
- 4) **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej** – tereny poza granicami ustanowionych stref ochrony konserwatorskiej, nie występują obiekty ani obszary chronione;
- 5) **Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych** – zasady sytuowania reklam szyldów, tablic informacyjnych oraz ogrodzeń od strony terenów publicznych wg § 9;
- 6) **Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy, szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy-**
  - a) **nieprzekraczalne linie zabudowy** – 8 m od linii rozgraniczających dróg (z wyłączeniem drogi krajowej)- jak na rysunku planu, od drogi krajowej w odl. 25 m - jak na rysunku planu, od drogi krajowej w odl. 25 m jak na rysunku planu, od granic sąsiednich działek budowlanych zgodnie z przepisami odrębnymi (warunki techniczno-budowlane),
  - b) **gabaryty zabudowy, geometria dachów** – wysokość nowej zabudowy dla budynków głównych maksymalnie 8,5 m – dwie kondygnacje nadziemne, w tym jedna w poddaszu użytkowym, dopuszcza się podpiwniczenie, dla budynków towarzyszących takich jak garaże, budynki gospodarcze, magazynowe - 1 kondygnacja nadziemna, wysokość do 5 m; geometria dachu – strome dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu głównych połaci 30-35 stopni, dopuszcza się okna w facjatakach, lukarny i okna połaciowe, dopuszcza się dachy jednospadowe o nachyleniu do 35 stopni i płaskie dla zabudowy towarzyszącej np. garażu,
  - c) **szczególne warunki zagospodarowania** - dla rozbudów wymagane zharmonizowanie z istniejącymi obiektami, dopuszcza się połączenie brył budynków na działce (np. garaż dobudowany do budynku usługowego),
  - d) **maksymalna powierzchnia zabudowy** - 35%,
  - e) **minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej** – 25%;
- 7) **Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy** - w terenie 25.U w zagospodarowaniu i urządzaniu terenu uwzględnić istniejący rów melioracyjny, dopuszcza się przebudowę lub przełożenie w uzgodnieniu z zarządcą urządzeń melioracyjnych;
- 8) **Szczególne zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem-**
  - a) minimalna nowowydzielana działka o powierzchni 2000 m<sup>2</sup>, szerokość frontów działek nie ustala się wymaganego min., kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego – nie ustala się,
  - b) podział na odrębne działki budowlane dopuszczalny pod warunkiem zapewnienia bezpośredniego dostępu do drogi publicznej lub drogi wewnętrznej,
  - c) wyklucza się podziały powodujące konieczność obsługi komunikacyjnej (realizacji bezpośrednich zjazdów) z drogi krajowej
- 9) **Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów** - zakaz lokalizacji tymczasowego zagospodarowania terenu;

#### 10) Obsługa komunikacyjna:

- a) ustala się dojazdy z dróg wewnętrznych KDW lub dojazdowych KDD, a w przypadku gdy jest to niemożliwe- z dróg lokalnych KDL,
- b) w zagospodarowaniu terenu ustala się wymóg zapewnienia miejsc postojowych dla użytkowników stałych i czasowych w ilości minimum 1miejsce/ 30 m<sup>2</sup> pow. użytkowej usługi na własnej działce, w tym minimum 2 miejsca dla potrzeb osób niepełnosprawnych,
- c) w wypadku sytuowania miejsc postojowych w garażach, dopuszcza się odpowiednie zmniejszenie ilości wymaganych miejsc parkingowych niezbędnych w zagospodarowaniu terenu;

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

**7. Ustala się następujące ustalenia szczegółowe dla terenów zabudowy usługowo-mieszkaniowej 27.U,MN- pow. ok.1,17 ha, 28.U,MN- pow. ok.0,48 ha, 29.U,MN- pow. ok.0,50 ha**

- 1) **Przeznaczenie terenu:** funkcja podstawowa - tereny zabudowy usługowo-mieszkaniowej
  - a) w liniach rozgraniczających terenu dopuszcza się lokalizację: budynków mieszkaniowych jednorodzinnych, mieszkalno-usługowych oraz usługowych, towarzyszących budynków magazynowych, gospodarczych, garaży, urządzeń budowlanych związanych z obiektami budowlanymi, sytuowanymi na terenie, w tym także sieci, instalacji i urządzeń infrastruktury technicznej, obiektów małej architektury, altan ogrodowych, zieleni towarzyszącej, niezbędnych budynków garażowych związanych z funkcją podstawową;
- 2) **Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego** - zabudowa kształtowana zgodnie z wymogami pkt 6);
- 3) **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego** - wymóg zachowania i pielęgnacji istniejącego wartościowego drzewostanu;
- 4) **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej** – tereny poza granicami ustanowionych stref ochrony konserwatorskiej, nie występują obiekty ani obszary chronione;
- 5) **Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych** – zasady sytuowania reklam szyldów, tablic informacyjnych oraz ogrodzeń od strony terenów publicznych wg § 9;
- 6) **Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy, szczegółowe warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy-**
  - a) **nieprzekraczalne linie zabudowy** – 8 m od linii rozgraniczających dróg, od granic sąsiednich działek budowlanych zgodnie z przepisami odrębnymi (warunki techniczno-budowlane),
  - b) **gabaryty zabudowy, geometria dachów** – wysokość nowej zabudowy dla budynków głównych maksymalnie 8,5 m – dwie kondygnacje nadziemne, w tym jedna w poddaszu użytkowym, dopuszcza się podpiwniczenie, dla budynków towarzyszących takich jak budynki gospodarcze, magazynowe, garaże - 1 kondygnacja nadziemna, wysokość do 5 m; geometria dachu – dachy dowolne, w tym płaskie,
  - c) **szczególne warunki zagospodarowania** - dla rozbudów wymagane zharmonizowanie z istniejącymi obiektami, dopuszcza się połączenie brył budynków na działce (np. garaż dobudowany do budynku usługowego),

- d) **maksymalna powierzchnia zabudowy** - 25%,
  - e) **minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej** – 25%;
  - 7) **Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy** –nie ustala się;
  - 8) **Szczególne zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem-**
    - a) minimalna nowowydzielana działka o powierzchni 2000 m<sup>2</sup>, szerokość frontów działek nie ustala się wymaganego min., kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego – nie ustala się,
    - b) podział na odrębne działki budowlane dopuszczalny pod warunkiem zapewnienia bezpośredniego dostępu do drogi publicznej lub drogi wewnętrznej;
  - 9) **Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów** - zakaz lokalizacji tymczasowego zagospodarowania terenu;
  - 10) **Obsługa komunikacyjna:**
    - a) ustala się dojazdy z dróg wewnętrznych KDW lub dojazdowych KDD, a w przypadku gdy jest to niemożliwe - z dróg lokalnych KDL,
    - b) w zagospodarowaniu terenu ustala się wymóg zapewnienia miejsc postojowych dla użytkowników stałych i czasowych w ilości minimum 1miejsce/ 30m<sup>2</sup> pow. użytkowej usługi oraz min 2 miejsca dla lokalu mieszkalnego, na własnej działce,
    - c) w wypadku sytuowania miejsc postojowych w garażach, dopuszcza się odpowiednie zmniejszenie ilości wymaganych miejsc parkingowych niezbędnych w zagospodarowaniu terenu;
  - 11) **Obsługa inżynierska** - wg ustaleń ogólnych § 12.
8. Ustala się następujące ustalenia szczegółowe dla terenów zieleni 31.ZP- pow. ok.0,16 ha, 32.ZP- pow. ok. 1,60 ha, 33.ZP- 1,31 ha, 34.ZP- pow. ok. 1,30 ha, 35.ZP- pow. ok. 1,60 ha
- 1) **Przeznaczenie terenu:** funkcja podstawowa - tereny zieleni urządzonej- park, skwer, zieleniec,
  - a) w liniach rozgraniczających terenu dopuszcza się lokalizację: tymczasowych obiektów usługowych handlowych, gastronomicznych itp., urządzeń budowlanych związanych z obiektami budowlanymi, sytuowanymi na terenie, w tym także sieci, instalacji i urządzeń infrastruktury technicznej, obiektów małej architektury, altan ogrodowych, zieleni towarzyszącej, ścieżek, urządzeń i budowli sportowych oraz rekreacyjnych – placów zabaw, małych boisk itp.
  - b) dopuszcza się sytuowanie zbiorników retencyjnych dla wód deszczowych,
  - c) wyklucza się sytuowanie budynków realizowanych jako zabudowa stała;
  - 2) **Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego** - zabudowa kształtowana zgodnie z wymogami pkt 6);
  - 3) **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego** - wymóg zachowania i pielęgnacji istniejącego wartościowego drzewostanu;
  - 4) **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej** – tereny poza granicami ustanowionych stref ochrony konserwatorskiej, nie występują obiekty ani obszary chronione;
  - 5) **Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych** –

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

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

- 2) **Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego** - zabudowa kształtowana zgodnie z wymogami pkt 6);
- 3) **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego**
  - a) wymóg zachowania i pielęgnacji istniejącego wartościowego drzewostanu,
  - b) wymóg zachowania istniejącego rowu w terenach 62.ZP i 63.ZP;
- 4) **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej** – fragmenty terenu 63.ZP znajdują się w granicach stref ochrony archeologicznej nr AZP-7-28/31 (w miejscowości nr 16); fragmenty terenu 64.ZP znajdują się w granicach stref ochrony archeologicznej nr AZP-7-28/32 (w miejscowości nr 17), obowiązują ustalenia § 8; granice stref pokazano na rysunku planu;
- 5) **Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych**
  - a) zasady sytuowania reklam szyldów, tablic informacyjnych oraz ogrodzeń od strony terenów publicznych wg § 9;
  - b) teren o charakterze publicznym, obowiązują ustalenia § 9;
- 6) **Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy, szczegółowe warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy-**
  - a) **nieprzekraczalne linie zabudowy** – dla obiektów tymczasowych oraz obiektów małej architektury typu altany, wiaty itp. sytuowanie zgodnie z przepisami odrębnymi (ustawa o drogach publicznych, warunki techniczno-budowlane),
  - b) **gabaryty zabudowy, geometria dachów** – wysokość nowej zabudowy maksymalnie 6 m – obiekty jednokondygnacyjne, geometria dachu – dachy dowolne,
  - c) **szczegółowe warunki zagospodarowania** – ustala się nakaz by projekt budowlany zagospodarowania terenu obowiązkowo zawierał projekt zieleni;
  - d) **maksymalna powierzchnia zabudowy** - 2% (nie dotyczy działek dla potrzeb infrastruktury technicznej),
  - e) **minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej** – 80% (nie dotyczy działek dla potrzeb infrastruktury technicznej);
- 7) **Szczegółne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy** – ustala się wymóg zapewnienia dostępu dla celów eksploatacji i konserwacji do sytuowanych w granicach terenu sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 8) **Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem-**
  - a) nie dopuszcza się podziału terenu na działki budowlane, z wyłączeniem ewentualnego wydzielenia dla potrzeb obiektów infrastruktury technicznej, nie ustala się minimalnej powierzchni dla takich wydzieleni;
- 9) **Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów** - zakaz lokalizacji tymczasowego zagospodarowania terenu;
- 10) **Obsługa komunikacyjna**
  - a) ustala się dojazd z przyległych dróg - 007.KDL i dróg dojazdowych
  - b) zakaz sytuowania miejsc postojowych w granicach terenu;
- 11) **Obsługa inżynierska** - wg ustaleń ogólnych § 12.

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

- 1) **Przeznaczenie terenu;** teren obsługi komunikacji, parking dla samochodów osobowych, dopuszcza się lokalizację obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej oraz zieleni towarzyszącej, malej architektury;
- 2) **Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego** – zasady kształtowania zabudowy wg pkt 6);
- 3) **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego** – nie ustala się szczegółowych zasad;
- 4) **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej** – teren poza granicami stref ochrony archeologicznej;
- 5) **Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych** - nie ustala się szczegółowych wymagań;
- 6) **Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy-**
  - a) **linie zabudowy nieprzekraczalne** – zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - b) **parametry, gabaryty, w tym wysokość, pow. zabudowy, geometria dachu** – nie dopuszcza się sytuowania budynków,
  - c) **minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej** – 5%;
- 7) **Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy** – zakaz sytuowania budynków;
- 8) **Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem** - nie dopuszcza się podziału terenu na działki budowlane;
- 9) **Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów** - zakaz lokalizacji tymczasowego zagospodarowania terenu;
- 10) **Obsługa komunikacyjna:**
  - a) ustala się dojazd z drogi 005.KDL;
  - b) w zagospodarowaniu terenu sytuowanie miejsc postojowych zgodnie z warunkami techniczno-budowlanymi;

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

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

- 1) **Przeznaczenie terenu;** tereny infrastruktury technicznej, urządzenia, sieci i budynki związane z zaopatrzeniem w energię elektryczną, w tym stacje transformatorowe 15 kV/0,4 kV itp.;
- 2) **Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego** – zasady kształtowania zabudowy wg pkt 6);
- 3) **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego** – nie ustala się szczegółowych zasad;
- 4) **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej** – teren 66.IE (w południowej części obszaru planu) znajduje się w granicach strefy ochrony archeologicznej wskazanej a rysunku planu, obowiązują dla

- strefy ustalenia zawarte w §8, pozostałe tereny poza granicami stref ochrony archeologicznej;
- 5) **Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych** - nie ustala się szczegółowych wymagań;
  - 6) **Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy-**
    - a) **linie zabudowy nieprzekraczalne** – zgodnie z przepisami odrębnymi dot. dróg, dopuszcza się sytuowanie obiektów stacji w odległościach 1,5 m od granicy działki lub bezpośrednio na granicy działki,
    - b) **parametry, gabaryty, w tym wysokość** - zgodnie z potrzebami technologicznymi,
    - c) **pow. zabudowy** do 60%,
    - d) **geometria dachu** - dachy dowolne,
    - e) **minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej** – 5%;
  - 7) **Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy** – nie ustala się ;
  - 8) **Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem** - nie dopuszcza się podziału terenu na działki budowlane;
  - 9) **Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów** - zakaz lokalizacji tymczasowego zagospodarowania terenu;
  - 10) **Obsługa komunikacyjna:**
    - a) ustala się dojazdy z przyległych dróg, dla terenu 66.IE z drogi 027.KDD, dla terenu 43.IE z drogi 006.KDL, 44.IE z drogi 001.KDL, 45.IE z drogi 009.KDD;
    - b) w zagospodarowaniu terenu zakaz sytuowania miejsc postojowych dla samochodów;
  - 11) **Obsługa inżynierska** - wg § 12.
- 13. Ustala się następujące ustalenia szczegółowe dla terenów zabudowy usługowej 57.U - pow. ok. 0,83 ha**
- 1) **Przeznaczenie terenu:** funkcja podstawowa - tereny zabudowy usługowej nieuciążliwej, funkcja dopuszczalna- mieszkaniowa jako wbudowana w obiekt usługowy lub dobudowana dla właściciela usługi lub jako mieszkanie integralnie związane z usługą np. służbowe; a) w liniach rozgraniczających terenu lokalizację: budynków usługowych lub usługowo-mieszkalnych, budynku garażowego wolnostojącego lub dobudowanego, urządzeń budowlanych związanych z obiektami budowlanymi, sytuowanymi na terenie, w tym także sieci, instalacji i urządzeń infrastruktury technicznej, obiektów małej architektury, altan ogrodowych, zieleni towarzyszącej, b) dopuszcza się sytuowanie budynku gospodarczego o powierzchni zabudowy nie większej jak 60 m<sup>2</sup>,
  - 2) **Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego** - zabudowa kształtowana zgodnie z wymogami pkt 6);
  - 3) **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego** - wymóg zachowania i pielęgnacji istniejącego wartościowego drzewostanu;
  - 4) **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej** – tereny poza granicami ustanowionych stref ochrony konserwatorskiej, nie występują obiekty ani obszary chronione;
  - 5) **Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych** – zasady sytuowania reklam szyldów, tablic informacyjnych oraz ogrodzeń od strony terenów publicznych wg § 9;

- 6) **Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy, szczegółowe warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy-**
- a) **nieprzekraczalne linie zabudowy** – zgodnie z rysunkiem planu; 8 m od linii rozgraniczających dróg,
  - b) **gabaryty zabudowy, geometria dachów** – wysokość nowej zabudowy dla budynków głównych maksymalnie 10,0 m – dwie kondygnacje nadziemne, w tym jedna w poddaszu użytkowym, dopuszcza się podpiwniczenie, dla budynków towarzyszących takich jak bud. gospodarcze i garaże - 1 kondygnacja nadziemna, wysokość do 5 m; geometria dachu – dachy strome dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu głównych połaci 30-35 stopni, dopuszcza się okna w facjatakach, lukarny i okna połaciowe, dopuszcza się dachy jednospadowe o nachyleniu do 35 stopni i płaskie dla zabudowy towarzyszącej np. garażu, budynku gospodarczego,
  - c) **szczegółowe warunki zagospodarowania** - dla rozbudów wymagane zharmonizowanie z istniejącymi obiektami, dopuszcza się połączenie brył budynków na działce (np. garaż dobudowany do budynku usługowego),
  - d) **maksymalna powierzchnia zabudowy** - 30%,
  - e) **minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej** – 40%;
- 7) **Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy** – dla terenów usług handlu wymagane w zagospodarowaniu terenu urządzenie miejsca dla sytuowania pojemników umożliwiających selektywną zbiórkę odpadów;
- 8) **Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem-**
- a) minimalna nowowydzielana działka o powierzchni 2000 m<sup>2</sup>, szerokość frontów działek min. 25 m, kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego – prostopadłe do drogi z której odbywa się obsługa komunikacyjna terenu,
  - b) podział na odrębne działki budowlane dopuszczalny pod warunkiem zapewnienia bezpośredniego dostępu do drogi publicznej lub drogi wewnętrznej;
- 9) **Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów** - zakaz lokalizacji tymczasowego zagospodarowania terenu;
- 10) **Obsługa komunikacyjna:**
- a) ustala się dojazdy z dróg 022.KDD i 030.KDD,
  - b) w zagospodarowaniu terenu ustala się wymóg zapewnienia miejsc postojowych dla użytkowników stałych i czasowych w ilości minimum 1miejsce/ 30 m<sup>2</sup> pow. użytkowej usługi na własnej działce i min 1 miejsce na lokal mieszkalny,
  - c) w wypadku sytuowania miejsc postojowych w garażach, dopuszcza się odpowiednie zmniejszenie ilości wymaganych miejsc parkingowych niezbędnych w zagospodarowaniu terenu;
- 11) **Obsługa inżynierska** - wg ustaleń ogólnych § 12.
14. **Ustala się następujące ustalenia szczególne dla terenów sportowo-rekreacyjnych 58.US - pow. ok.1,38 ha**
- 1) **Przeznaczenie terenu** - tereny zabudowy związanej ze sportem i rekreacją, teren rekreacyjno-wypoczynkowy, funkcje mieszkalne wykluczone; dopuszcza się lokalizacje usług związanych z rekreacją i kulturą fizyczną, sportem (za wyjątkiem sportu

- wyczynowego), usług związanych z handlem i gastronomią towarzyszących funkcji podstawowej;
- 2) **Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego** – zabudowa kształtowana wg pkt 6);
  - 3) **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego** - wymóg zachowania i pielęgnacji istniejącego wartościowego drzewostanu;
  - 4) **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej** – fragment terenu znajduje się w granicach strefy ochrony archeologicznej nr AZP-7-28/31 (w miejscowości nr 16); obowiązują ustalenia zawarte w § 8; granice strefy wskazane zostały na rysunku planu;
  - 5) **Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych** - teren o charakterze publicznym, obowiązują ustalenia § 9;
  - 6) **Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy, szczegółowe warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy-**
    - a) **nieprzekraczalne linie zabudowy** – zgodnie z przepisami odrębnymi dot. dróg,
    - b) **gabaryty zabudowy, geometria dachów** – wysokość zabudowy dla budynków głównych maksymalnie 6,5 m, geometria dachów dowolna, dopuszcza się także dachy płaskie;
    - c) **maksymalna powierzchnia zabudowy** – 10%, przy czym maksymalna powierzchni budynku 200 m<sup>2</sup>,
    - d) **minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej** – 60%;
  - 7) **Szczegółne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy** – nie ustala się;
  - 8) **Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem** - minimalna powierzchnia nowowydzielanej działki 3000 m<sup>2</sup>, szerokość frontów działek – nie ustala się wymaganego minimum, kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego drogi – dowolny;
  - 9) **Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów** - zakaz lokalizacji tymczasowego zagospodarowania terenu;
  - 10) **Obsługa komunikacyjna:**
    - a) ustala się dojazdy z przyległej drogi 027.KDD,
    - b) w zagospodarowaniu terenu ustala się wymóg zapewnienia minimum 10 miejsc postojowych, w tym minimum 2 dla potrzeb osób niepełnosprawnych ;
  - 11) **Obsługa inżynierska** - wg ustaleń ogólnych § 12.
- 15. Ustala się następujące ustalenia szczegółowe dla terenów zieleni 59.ZP - pow. ok.0,06 ha, 60.ZP - pow. ok.0,12 ha, 61.ZP - pow. ok.0,42 ha.**
- 1) **Przeznaczenie terenu:** funkcja podstawowa - tereny zieleni urządzonej- skwer, zieleniec, zieleń izolacyjno-krajobrazowa;
    - a) w liniach rozgraniczających terenu nie dopuszcza się lokalizacji tymczasowych obiektów usługowych handlowych, gastronomicznych itp.,
    - b) dopuszcza się lokalizację urządzeń i obiektów budowlanych takich jak sieci, instalacji i urządzeń infrastruktury technicznej, obiektów małej architektury,

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

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

## §15.

### **Ustalenia szczególne dla wydzielonych liniami rozgraniczającymi terenów komunikacyjnych**

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

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

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

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

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

**5) Inne ustalenia:**

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

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

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

2) **Parametry, wyposażenie, dostępność**

- a) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu, min. 12 m,
- b) ulica z jedną jezdnią o szer. 6,0 m i minimum jednostronnym chodnikiem szer. 2 m, dopuszczalne zjazdy,
- c) elementy wyposażenia zgodnie z warunkami technicznymi dot. dróg publicznych,
- d) dopuszcza się ścieżkę rowerową w liniach rozgraniczających,
- e) dopuszczalne zjazdy do przyległych działek,
- f) dopuszcza się parkowanie w pasie drogowym pod warunkiem wyraźnego wskazania miejsc postojowych poprzez organizację ruchu – w zatokach postojowych;

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

- a) zakaz sytuowania tymczasowych obiektów usługowo-handlowych w pasie drogowym,
- b) dopuszcza się sytuowanie nośników reklamowych za zgodą zarządcy drogi,
- c) dopuszcza się sytuowanie obiektów małej architektury oraz urządzeń technicznych w uzgodnieniu z zarządcą drogi,
- d) dopuszcza się zachowanie i wprowadzenie w liniach rozgraniczających liniowych układów zieleni wysokiej i izolacyjnej, stanowiących ekrany akustyczne dla ochrony przed nadmiernym hałasem terenów zabudowy mieszkaniowej i usługowej, o ile nie koliduje to z bezpieczeństwem ruchu i z uwzględnieniem lokalnych warunków siedliskowych, doboru gatunków właściwych dla możliwości przestrzennych wprowadzenia tej zieleni oraz przebiegu sieci uzbrojenia,
- e) dopuszcza się umieszczanie w liniach rozgraniczających urządzeń i sieci infrastruktury technicznej oraz obiektów i urządzeń bezpieczeństwa ruchu drogowego, takich jak: znaki drogowe pionowe i poziome, drogowskazy, sygnalizatory świetlne oraz tablice i obiekty reklamowe, w uzgodnieniu z zarządcą,
- f) wzdłuż dróg 012.KDD, 013.KDD, 016.KDD, 017.KDD ustala się nakaz realizacji pasa rzędu drzew, wskazanego na rysunku planu,
- g) pasy drogowe dróg 021.KDD znajdują się w części w granicach strefy ochrony archeologicznej nr AZP-7-28/30 (w miejscowości nr 15), pasy drogowe dróg 027.KDD i 029.KDD znajdują się w części w granicach strefy ochrony archeologicznej nr AZP-7-28/31 (w miejscowości nr 16); pas drogowy drogi 028.KDD i 030.KDD znajduje się w części w granicach strefy ochrony archeologicznej nr AZP-7-28/32 (w miejscowości nr 17), Zasięgi stref pokazano na rysunku planu, dla terenów położonych w granicach strefy ochrony archeologicznej obowiązują ustalenia § 8;

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

5) **Inne ustalenia:**

- a) dopuszczenie prowadzenia robót określonych ustawą o drogach publicznych,
- b) nakaz zachowania istniejącej zieleni wysokiej,
- c) powiązanie dróg z układem dróg w gminie Słupsk w przyległym do granic planu obszarze (fragment obrębu geod. Bydlino) poprzez drogi 023.KDD, 026.KDD,
- d) zaleca się, aby geometria przebiegu tras, parametry przekroju poprzecznego oraz zasady organizacji ruchu podporządkowane zostały wymogom ruchu uspokojonego,
- e) ustala się zakaz realizacji skrzyżowania drogi 008.KDD z drogą krajową nr 21.

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

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

2) **Parametry, wyposażenie, dostępność**

- a) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu,
- b) dopuszcza się przekrój jednoprzestrzenny, bez wydzielonych jezdni i chodników,
- c) dopuszcza się chodniki co najmniej jednostronne,
- d) ustala się wyposażenie wszystkich tzw. „ślepych ulic” w plac do zawracania o wymiarach 20 m x 20 m – zapewniających parametry placu do zawracania dla dróg pożarowych, jak na rysunku planu,
- e) dostępność do terenów przyległych bez ograniczeń;

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

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

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

5) **Inne ustalenia:**

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

#### **Rozdział 4.**

#### **Ustalenia końcowe**

#### **§16.**

1. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy Ustka.

2. Zobowiązuje się Wójt Gminy Ustka do:

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

§17.

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

§18.

1. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia ogłoszenia jej w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego, z wyjątkiem § 16 ust.1 i 2, który wchodzi w życie z dniem podjęcia uchwały.
2. Uchwała podlega również publikacji na stronach internetowych Gminy.