

**UCHWAŁA NR XVII.167.2012**  
**RADY GMINY USTKA**

z dnia 30 marca 2012 r.

*w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru położonego w miejscowości Poddąbie, gmina Ustka.*

Na podstawie **art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym** (Dz. U. z Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591, z 2002 r. Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984, Nr 153, poz. 1271, Nr 214, poz. 1806, z 2003 r. Nr 80, poz. 717, Nr 162, poz. 1568, z 2004 r. Nr 102, poz. 1055, Nr 116, poz. 1203, Nr 167, poz. 1759, z 2005 r. Nr 172, poz. 1441, Nr 175, poz. 1457, z 2006 r. Nr 17, poz. 128, Nr 181, poz. 1337, z 2007 r. Nr 48, poz. 327, Nr 138, poz. 974, Nr 173, poz. 1218, z 2008 r. Nr 180, poz. 1111, Nr 223, poz. 1458, z 2009 r. Nr 52, poz. 420, Nr 157, poz. 1241, z 2010 r. Nr 28, poz. 142 i 146, Nr 40, poz. 230, Nr 106, poz. 675, z 2011 r. Nr 21, poz. 113, Nr 117, poz. 679, Nr 134, poz. 777, Nr 149, poz. 887, Nr 217, poz. 1281) i **art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym** (Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717, z 2004 r. Nr 6, poz. 41, Nr 141, poz. 1492, z 2005 r. Nr 113, poz. 954, Nr 130, poz. 1087, z 2006 r. Nr 45, poz. 319, Nr 225, poz. 1635, z 2008 r. Nr 123, poz. 803, Nr 199, poz. 1227, Nr 201, poz. 1237, Nr 220, poz. 1413, z 2010 r. Nr 24, poz. 124, Nr 75, poz. 474, Nr 106, poz. 675, Nr 119, poz. 804, Nr 130, poz. 871, Nr 149, poz. 996, Nr 155, poz. 1043, z 2011 r. Nr 32, poz. 159, Nr 153, poz. 901) 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. z 2010 roku Nr 130, poz. 871)

**Rada Gminy Ustka uchwala, 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 roku ze zmianami), uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru położonego w miejscowości Poddąbie w gminie Ustka, zwany dalej planem, stanowiący jednocześnie zmianę do „Zmiany miejscowego planu szczegółowego zagospodarowania przestrzennego miejscowości Poddąbie oraz zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Ustka” uchwalonej Uchwałą Rady Gminy Ustka Nr X/77/2001 z dnia 30 listopada 2001 roku, opublikowaną w Dz. Urz. Woj. Pomorskiego Nr 3 poz. 43 z dnia 11 stycznia 2002 r.
2. Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru położonego w miejscowości Poddąbie, gmina Ustka, zwana dalej planem, obejmuje obszar przedstawiony na rysunku planu w skali 1:1000, będącym integralną częścią planu i stanowiącym załącznik nr 1 do uchwały.
3. Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu stanowi załącznik nr 2 do uchwały.

4. Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji inwestycji, zapisanych w planie, z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych stanowi załącznik nr 3 do uchwały.

5. W planie określa się:

- 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków;
- 5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy;
- 7) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów;
- 8) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
- 9) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 11) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4;
- 12) granice terenów służących organizacji imprez masowych.

6. W planie nie występują ustalenia dotyczące:

- 1) zasad ochrony dóbr kultury współczesnej - ze względu na brak takich dóbr kultury;
- 2) granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych – ze względu na brak takich terenów;
- 3) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – ze względu na brak potrzeby wyznaczania takiego zagospodarowania;
- 4) granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości - ze względu na brak potrzeby wyznaczania takich obszarów;
- 5) granic obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej - ze względu na brak potrzeby wyznaczania takich obszarów;
- 6) granic obszarów wymagających przekształceń lub rekultywacji - ze względu na brak potrzeby wyznaczania takich obszarów;
- 7) granic terenów pod budowę obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup> - ze względu na brak potrzeby wyznaczania takich terenów;
- 8) granic terenów rekreacyjno-wypoczynkowych - ze względu na brak potrzeby wyznaczania takich terenów;
- 9) granic pomników zabytków oraz ich stref ochronnych - ze względu na brak takich pomników i ich stref ochronnych.

7. Zasady techniki zapisu planu miejscowego:

- 1) ustalenia tekstu planu składają się z:
  - a) ustaleń ogólnych dla całego obszaru objętego planem,
  - b) ustaleń szczegółowych dla terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, stanowiących część obszaru objętego planem, wyznaczonych na rysunku planu liniami rozgraniczającymi,
  - c) przepisów końcowych;
- 2) oznaczenia terenów w planie zdefiniowano w następujący sposób:
  - a) liczba oznacza numer kolejny terenu,
  - b) duże litery oznaczają symbol przeznaczenia terenu;
- 3) obowiązuje osobna numeracja dla terenów komunikacyjnych.

8. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) granica wydzielenia wewnętrznego;
- 4) symbol wydzielenia wewnętrznego;
- 5) podstawowe przeznaczenie terenu, wyrażone w postaci symbolu i numeru porządkowego;
- 6) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 7) obowiązujące ciągłe linie zabudowy;
- 8) zaakcentowanie narożnika budynku;
- 9) szpaler drzew.

§2.

Określenia stosowane w uchwale oznaczają:

- 1) **infrastruktura techniczna** – należy przez to rozumieć sieci, urządzenia i obiekty z zakresu zaopatrzenia w wodę, odprowadzenia ścieków, wód deszczowych, elektroenergetyki, gazownictwa, ciepłownictwa i telekomunikacji;
- 2) **mieszkania towarzyszące** – należy przez to rozumieć części budynków niemieszkalnych, w których znajdują się nie więcej niż 2 mieszkania;
- 3) **nieprzekraczalna linia zabudowy** – linia ograniczająca część terenu, na której dopuszcza się wznoszenie nadziemnych części budynków, obowiązująca na całej wysokości elewacji; linia ta nie dotyczy: balkonów, wykuszy do 1,5m przed linię zabudowy, gzymsów, okapów, schodów terenowych, pochylni, zadaszeń nad wejściami do budynków, elementów odwodnienia, zdobień elewacji i innych podobnych elementów;
- 4) **obowiązująca ciągła linia zabudowy** – nieprzekraczalna linia zabudowy, na której musi być usytuowana zewnętrzna krawędź zewnętrznej ściany budynku w poziomie terenu na całej długości tej linii, o ile ustalenia dla terenów nie stanowią inaczej; linia ta nie dotyczy przejść i przejazdów bramowych na poziomie terenu;
- 5) **nośnik reklamowy** – obiekt służący reklamie;

- 6) **przeznaczenie podstawowe terenu** – część przeznaczenia terenu, która przeważa na danym terenie;
- 7) **przeznaczenie uzupełniające terenu** – część przeznaczenia terenu, która uzupełnia lub wzbogaca przeznaczenie podstawowe w sposób określony w ustaleniach planu;
- 8) **szpaler drzew** – pojedynczy lub podwójny szereg drzew, którego przerwanie dopuszcza się na skrzyżowaniach oraz w miejscach dojazdu do terenu;
- 9) **usługi drobne** – należy przez to rozumieć działalność, której celem jest zaspokojenie potrzeb ludności poprzez obsługę, pośrednictwo, wytwarzanie lub serwis dóbr materialnych z wyłączeniem usług związanych z obsługą komunikacji samochodowej, przy czym działalność ta nie może powodować uciążliwości w emisji substancji, energii oraz hałasu i nie może być przedsięwzięciem dla którego jest wymagane lub może być wymagane sporządzenie raportu o oddziaływaniu przedsięwzięcia na środowisko;
- 10) **usługi turystyczne** – usługi w rozumieniu ustawy o usługach turystycznych (Dz. U. 2004 nr 223 poz. 2268 ze zm.);
- 11) **wydzielenie wewnętrzne** – część terenu oznaczona symbolem.

### §3.

#### **Ustala się następujące przeznaczenia terenów i ich symbole:**

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej i usługowej:
  - 1) **MN/ML** – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i rekreacji indywidualnej,
  - 2) **MN/U** – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej,
  - 3) **U** – teren zabudowy usługowej,
  - 4) **UT** – teren zabudowy usług turystycznych;
- 2) tereny zieleni:
  - 1) **ZP** – teren zieleni urządzonej,
  - 2) **ZC** – teren zieleni cmentarnej;
- 3) tereny komunikacji:
  - 1) **KPJ** – teren ciągu pieszo-jezdnego,
  - 2) **KDS** – teren placu,
  - 3) **KSp** – teren parkingu;
- 4) tereny infrastruktury technicznej - **IT** – teren infrastruktury technicznej.

### **Rozdział 2.**

#### **Ustalenia ogólne dla całego obszaru objętego planem**

### §4.

#### **Obowiązują następujące ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ład przestrzennego:**

- 1) wysokość obiektów budowlanych, innych niż budynki nie większa niż 17 m, z zastrzeżeniem pkt 2;
- 2) wysokość, o której mowa w pkt 1 nie dotyczy urządzeń infrastruktury telekomunikacyjnej, dla których nie może być większa niż 49m;
- 3) obowiązuje kolorystyka elewacji, zbliżona do kolorów tradycyjnych materiałów budowlanych, takich jak drewno, kamień i cegła;

- 4) obowiązuje pokrycie dachów stromych dachówką lub materiałem imitującym dachówkę, w kolorze ceglastym, szarym lub brązowym;
- 5) dopuszcza się nośniki reklamowe wyłącznie na elewacjach budynków usługowych, za wyjątkiem terenu organizacji imprez masowych, na zasadach określonych w § 10 pkt 2;
- 6) powierzchnia nośników reklamowych, o których mowa w pkt 5, nie większa niż 5 m<sup>2</sup>, za wyjątkiem terenu organizacji imprez masowych, na którym wielkość określono w § 10 pkt 2;
- 7) zakazuje się lokalizacji obiektów tymczasowych, z zastrzeżeniem ustaleń zawartych w § 10 i § 23;
- 8) nie dopuszcza się lokalizacji stanowisk postojowych dla przyczep samochodowych, kempingowych lub podobnych pojazdów do prowadzenia działalności usługowej;
- 9) zakazuje się stosowania pokrycia elewacji w formie: paneli z tworzyw sztucznych i blachy;
- 10) zakazuje się lokalizowania blaszanych garaży i blaszanych budynków gospodarczych;
- 11) zakazuje się lokalizacji ogrodzeń w formie betonowych prefabrykatów i przęsł;
- 12) nie dopuszcza się lokalizacji otwartych placów składowych.

#### §5.

#### **Obowiązują następujące ustalenia dotyczące ochrony i kształtowania środowiska i krajobrazu oraz ochrony przyrody:**

- 1) obszar objęty opracowaniem planu znajduje się w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu „Pas pobraża na wschód od Ustki”, na terenie którego obowiązują zasady określone w uchwale nr 1161/XLVII/10 sejmiku województwa pomorskiego z dnia 28 kwietnia 2010 r. w sprawie obszarów chronionego krajobrazu w województwie pomorskim;
- 2) obszar objęty opracowaniem planu znajduje się w granicach pasa ochronnego brzegu morskiego, w obrębie którego obowiązują przepisy ustawy z dnia 21 marca 1991r. o obszarach morskich Rzeczypospolitej Polskiej i administracji morskiej; wszelkie zmiany sposobu użytkowania i zagospodarowania, należy uzgodnić z dyrektorem właściwego Urzędu Morskiego;
- 3) zakazuje się realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2008r. Nr 199, poz. 1227 ze zm.) (nie dotyczy realizacji przedsięwzięć, dla których sporządzenie raportu nie jest obowiązkowe i przeprowadzona procedura oceny oddziaływania na środowisko wykazała brak niekorzystnego wpływu na stan przyrody obszarów chronionych);
- 4) zakazuje się realizacji zabudowy, z której odprowadzane ścieki mogą powodować zanieczyszczenie wód powierzchniowych i podziemnych;
- 5) przy sytuowaniu obiektów należy uwzględnić wymagania w zakresie ochrony obszarów i innych cennych przyrodniczo elementów środowiska;
- 6) na terenie objętym planem przed realizacją obiektów budowlanych obowiązuje przeprowadzenie badań geologicznych podłoża oraz wykonanie prac inżynierskich w celu zwiększenia nośności gruntu i zapobiegnięciu jego osiadania;
- 7) na powierzchniach niezabudowanych i nieutwardzonych obowiązuje urządzenie zieleni.

§6.

**Obowiązują następujące wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:**

- 1) następujące tereny ustala się jako przestrzenie publiczne:
  - 1) tereny ciągów pieszo-jezdných ( **KPJ** ),
  - 2) teren zieleni urządzonej ( **ZP** ),
  - 3) teren parkingu ( **KSp** );
- 2) dla terenów wymienionych w ust. 1 obowiązują:
  - 1) w zakresie zasad umieszczania w przestrzeni publicznej tymczasowych obiektów handlowo - usługowych oraz nośników reklamowych obowiązują ustalenia § 4,
  - 2) obowiązują wymagania dotyczące zasad zagospodarowania określone w ustaleniach dla terenów w Rozdziale 3.

§7.

**Obowiązują następujące ustalenia dotyczące wielkości działek, zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:**

- 1) dopuszcza się scalanie i podział nieruchomości;
- 2) szczegółowe parametry nowo wydzielanych działek określono w ustaleniach Rozdziału 3.

§8.

**Obowiązują następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i obsługi komunikacyjnej:**

- 1) obsługę komunikacyjną terenów należy zapewnić w oparciu o system dróg i ulic oraz ciągów pieszo jezdnych, oraz który dopełniają drogi kategorii gminnej - ul. Spacerowa znajdująca się w części w granicach planu i ul. Plażowa, granicząca z obszarem planu, obie bezpośrednio powiązane z zewnętrznym układem drogowym, połączonym z drogą powiatową nr 1117G Objazda – Rowy;
- 2) należy zachować ciągłość elementów ciągów pieszo-jezdnych **3.KPJ i 4.KPJ** w granicy obszaru objętego planem miejscowym oraz z ich poszerzeniem poza granicami planu;
- 3) dopuszcza się likwidację, przebudowę i rozbudowę istniejącego ciągu komunikacyjnego w terenie **3.KPJ i 4.KPJ**;
- 4) drogi wewnętrzne dopuszcza się na wszystkich terenach wymienionych w § 3 ust. 1;
- 5) szerokość nowo wydzielanych dróg wewnętrznych, nie wyznaczonych w planie liniami rozgraniczającymi, nie mniejsza niż 6m;
- 6) obowiązują następujące ustalenia dotyczące parkowania pojazdów:
  - 1) obowiązują miejsca postojowe dla samochodów osobowych towarzyszące poszczególnym przeznaczeniom terenu co najmniej w liczbie ustalonej zgodnie z następującymi wskaźnikami:
    - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - 2 miejsca postojowe na 1 mieszkanie w domu mieszkalnym jednorodzinnym,
    - dla zabudowy rekreacji indywidualnej - 1 miejsce postojowe na 1 budynek,
    - dla zabudowy usługowej - 2 miejsca postojowe na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,



- dla zabudowy usług turystycznych - 4 miejsca postojowe na 10 miejsc noclegowych,
- 2) miejsca postojowe, o których mowa w lit. a, należy sytuować na terenie i na działce budowlanej, na których usytuowany jest obiekt, któremu te miejsca towarzyszą.

§9.

**Obowiązują następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej oraz zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:**

- 1) dopuszcza się likwidację, przebudowę i rozbudowę istniejącej sieci infrastruktury technicznej;
- 2) realizacja układu komunikacyjnego powinna obejmować budowę, przebudowę lub modernizację sieci infrastruktury technicznej;
- 3) projektowane sieci infrastruktury technicznej należy prowadzić w obrębie linii rozgraniczających ciągów pieszo-jezdných;
- 4) dopuszcza się odstępstwa od zasady, o której mowa w pkt 3, gdy nie ma technicznej możliwości realizacji tego ustalenia, pod warunkiem zgodności z przepisami odrębnymi;
- 5) dopuszcza się realizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz obiektów budowlanych z nią związanych na wszystkich terenach, pod warunkiem zgodności z przepisami odrębnymi;
- 6) sieci infrastruktury technicznej obowiązują jako podziemne, z wyjątkiem tych elementów sieci, które ze względów technicznych i zgodnie z przepisami odrębnymi wymagają sytuowania nadziemnego;
- 7) wymóg zapewnienia dostępu dla potrzeb eksploatacyjnych i konserwacyjnych do istniejących i projektowanych sieci infrastruktury technicznej;
- 8) w zakresie zaopatrzenia w wodę obowiązuje:
  - a) zaopatrzenie w wodę z gminnej sieci wodociągowej,
  - b) budowa sieci wodociągowej w układzie pierścieniowym, zapewniającym ciągłość dostawy wody do odbiorców i zabezpieczenie przeciwpożarowe,
  - c) wyposażenie w hydranty zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - d) awaryjne zaopatrzenie w wodę należy zapewnić zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 9) w zakresie odprowadzania ścieków sanitarnych obowiązuje:
  - a) rozdzielną system odprowadzania ścieków sanitarnych i deszczowych,
  - b) odprowadzenie ścieków sanitarnych do istniejącej kanalizacji sanitarnej na terenie wsi Poddąbie;
- 10) w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych obowiązuje:
  - a) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych:
    - z terenów utwardzonych ciągów pieszo-jezdných oraz zabudowy usługowej siecią kanalizacji deszczowej do odbiornika,
    - z terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz rekreacji indywidualnej do gruntu w obrębie własnych działek, w sposób nie zmieniający stosunków wodnych na sąsiednich działkach,
    - z terenów zieleni urządzonej, zieleni cmentarnej oraz nieutwardzonych chodników i placów - powierzchniowo,

- b) dopuszcza się retencjonowanie wód opadowych i roztopowych z dachów i tarasów budynków w celu ich gospodarczego wykorzystania lub ich infiltracji do gruntu w obrebie działki,
  - c) objęcie systemami odprowadzającymi wody opadowe i roztopowe terenów utwardzonych,
  - d) usunięcie z wód opadowych i roztopowych substancji określonych w przepisach odrębnych, przed ich wprowadzeniem do kanalizacji deszczowej lub do odbiornika, za pomocą urządzeń do podczyszczania,
  - e) zakaz podłączeń kanalizacji deszczowej do istniejącej sieci drenarskiej,
  - f) budowa sieci drenarskich w zależności od warunków gruntowo-wodnych,
  - g) przebudowa istniejących sieci drenarskich w przypadkach kolizji z planowanym zagospodarowaniem i zabudową,
  - h) przed przystąpieniem do prac w obrębie sieci drenarskich należy sporządzić dokumentację techniczną, zawierającą sposób jej odbudowy,
  - i) wymóg ochrony istniejących sieci drenarskich,
  - j) zakaz nasadzeń drzew nad ciągami drenarskimi;
- 11) w zakresie zaopatrzenia w gaz obowiązuje:
- a) zaopatrzenie z indywidualnych zbiorników zlokalizowanych na działce budowlanej, z zastrzeżeniem lit. b,
  - b) w przypadku realizacji sieci gazowej obowiązuje zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej;
- 12) w zakresie zaopatrzenia w ciepło obowiązuje:
- a) zaopatrzenie w ciepło z lokalnych źródeł ciepła,
  - b) wymóg stosowania do celów grzewczych ekologicznych nośników energii w tym gazu, oleju opałowego, energii elektrycznej, słonecznej, drewna i materiałów drewnopochodnych lub urządzeń do niskoemisyjnych technologii spalania;
- 13) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:
- a) obowiązuje zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejącej i planowanych sieci elektroenergetycznych średniego i niskiego napięcia,
  - b) dopuszcza się budowę stacji transformatorowej na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 8.IT,
  - c) obowiązuje budowa sieci elektroenergetycznej jako linii kablowych podziemnych;
- 14) w zakresie dostępności telekomunikacyjnej:
- a) dopuszcza się podłączenie do istniejącej i planowanej sieci telekomunikacyjnej,
  - b) dopuszcza się budowę linii telekomunikacyjnych jako podziemne,
  - c) obowiązuje zachowanie istniejącej stacji bazowej telefonii komórkowej na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 8.IT;
- 15) w zakresie gromadzenia i usuwania odpadów obowiązuje:
- a) stosowanie zasad określonych w przepisach odrębnych i aktach prawa miejscowego,
  - b) sytuowanie miejsc gromadzenia odpadów na działce budowlanej, na której usytuowany jest obiekt, któremu te miejsca towarzyszą.



## §10.

**Obowiązują następujące ustalenia dotyczące terenów służących organizacji imprez masowych :** Wyznacza się teren organizacji imprez masowych, tożsamy z granicami terenu 1.KDS, na którym dopuszcza się:

- 1) lokalizację obiektów tymczasowych:
  - a) w związku z kiermaszami, akcjami promocyjnymi, koncertami i innymi do nich podobnymi na czas trwania imprezy,
  - b) w sezonie letnim, w związku z realizacją przeznaczenia gastronomicznego na terenach przyległych do terenu **1.KDS** , w miejscu i na zasadach określonych przez zarządcę terenu;
- 2) nośniki reklamowe o dowolnej formie i wymiarach, na czas trwania imprezy.

## §11.

**Określa się wysokość stawki procentowej, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, dla:**

- 1) terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **3.MN/U** na 30%;
- 2) pozostałych terenów na 0%.

## §12.

Następujące tereny ustala się jako obszary przeznaczone na cele publiczne: **1.KDS, 2.KPJ, 3.KPJ, 4.KPJ, 5.KPJ, 9.KSp** .

### **Rozdział 3. Ustalenia szczegółowe dla terenów**

## §13.

Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1.MN/ML** obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie terenu:
  - a) podstawowe:
    - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
    - zabudowa rekreacji indywidualnej,
  - b) uzupełniające – usługi – pokoje na wynajem;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
  - a) na jednej działce budowlanej przeznaczonej pod:
    - zabudowę mieszkaniową jednorodzinną dopuszcza się jeden budynek mieszkalny jednorodzinny,
    - zabudowę rekreacji indywidualnej dopuszcza się jeden budynek rekreacji indywidualnej;
  - b) budynek mieszkalny jednorodzinny wyłącznie jako wolnostojący,
  - c) pokoje na wynajem dopuszcza się wyłącznie jako lokale użytkowe w budynkach mieszkalnych jednorodzinnych;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- a) nieprzekraczalne linie zabudowy, określone na rysunku planu, w odległości 6m od linii rozgraniczającej terenu,
  - b) wysokość budynków mierzona od poziomu terenu przy najniższym położonym wejściu do budynku do najwyższego punktu pokrycia dachu:
    - mieszkalnych jednorodzinnych nie większa niż 8 m,
    - rekreacji indywidualnej nie większa niż 6 m,
    - gospodarczych i garaży nie większa niż 5 m,
  - c) liczba kondygnacji nadziemnych budynków mieszkalnych nie większa niż 2,
  - d) geometria dachu - dachy strome, o symetrycznych połaciach bryły głównej budynku i kącie nachylenia połaci dachowych od 25° do 50°,
  - e) powierzchnia zabudowy nie większa niż 20% powierzchni działki,
  - f) powierzchnia biologicznie czynna co najmniej 60% powierzchni działki;
- 4) zasady ochrony środowiska i przyrody:
- a) teren należy do terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej zgodnie z przepisami dotyczącymi ochrony środowiska, w zakresie ochrony przed hałasem,
  - b) obowiązuje zachowanie minimum 75% istniejącego drzewostanu na każdej działce budowlanej;
- 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków – nie występują;
- 6) wielkości nowo wydzielanych działek, zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
- a) dla każdego budynku mieszkalnego jednorodzinnego:
    - powierzchnia działki nie mniejsza niż 900m<sup>2</sup>,
    - szerokość frontu działki nie mniejsza niż 20m,
  - b) dla każdego budynku zabudowy rekreacji indywidualnej:
    - powierzchnia działki nie mniejsza niż 500m<sup>2</sup>,
    - szerokość frontu działki nie mniejsza niż 15m,
  - c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: 90°;
- 7) zasady obsługi komunikacyjnej:
- a) dojazd z przyległego ciągu pieszo-jezdnego **2.KPJ**,
  - b) zapewnienie minimalnej ilości miejsc postojowych zgodnie z ustaleniami § 8;
- 8) zasady obsługi w infrastrukturę techniczną - zgodnie z ustaleniami § 9.

#### §14.

Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **2.MN/U** obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie terenu:
- a) podstawowe:
    - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
    - zabudowa usług turystycznych - pensjonaty,

- zabudowa usługowa: handel detaliczny, gastronomia, kultura, rozrywka, administracja, usługi drobne,
- b) uzupełniające:
- mieszkania towarzyszące,
  - usługi – pokoje na wynajem;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
- a) mieszkania towarzyszące dopuszcza się wyłącznie powyżej pierwszej kondygnacji nadziemnej budynków,
  - b) na jednej działce budowlanej przeznaczonej pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną dopuszcza się jeden budynek mieszkalny jednorodzinny,
  - c) pokoje na wynajem dopuszcza się wyłącznie jako lokale użytkowe w budynkach mieszkalnych jednorodzinnych,
  - d) na obowiązującej ciągłej linii zabudowy obowiązuje:
    - zabudowa usługowa,
    - usytuowanie ściany szczytowej budynku,
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
- a) obowiązujące ciągłe linie zabudowy i nieprzekraczalne linie zabudowy, określone na rysunku planu, w odległości 6m od linii rozgraniczającej terenu,
  - b) wysokość budynków mierzona od poziomu terenu przy najniższym położonym wejściu do budynku do najwyższego punktu pokrycia dachu nie większa niż 10 m, z zastrzeżeniem lit. h,
  - c) wysokość budynków gospodarczych i garaży nie większa niż 5m,
  - d) liczba kondygnacji nadziemnych budynków nie większa niż 2,
  - e) geometria dachu - dachy strome, o symetrycznych połaciach bryły głównej budynku i kącie nachylenia połaci dachowych od 25° do 50°,
  - f) powierzchnia zabudowy nie większa niż 40% powierzchni działki,
  - g) powierzchnia biologicznie czynna co najmniej 40% powierzchni działki,
  - h) obowiązuje zaakcentowanie indywidualnymi elementami narożnika budynku, wyznaczonego na rysunku planu, z możliwością przekroczenia jego maksymalnej wysokości o 2 m;
- 4) zasady ochrony środowiska i przyrody - teren należy do terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej zgodnie z przepisami dotyczącymi ochrony środowiska, w zakresie ochrony przed hałasem;
- 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków – nie występują;
- 6) wielkości nowo wydzielanych działek, zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
- a) dla każdego budynku mieszkalnego jednorodzinnego powierzchnia działki nie mniejsza niż 500m<sup>2</sup>,
  - b) dla zabudowy usługowej powierzchnia działki nie mniejsza niż 500m<sup>2</sup>,
  - c) szerokość frontu działki nie mniejsza niż 10m,
  - d) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego musi zawierać się pomiędzy 75° a 105°;

7) zasady obsługi komunikacyjnej:

a) dojazd do terenu z:

- przyległych ciągów pieszo-jezdnym **2.KPJ, 4.KPJ,**
- z terenu **2.KPJ** poprzez teren **9.KSp,**

b) zapewnienie minimalnej ilości miejsc postojowych zgodnie z ustaleniami § 8,

c) obowiązuje sytuowanie miejsc parkingowych wyłącznie od strony terenu **9.KSp** i ciągu pieszo-jezdnego **2.KPJ,**

8) zasady obsługi w infrastrukturę techniczną - zgodnie z ustaleniami § 9.

#### §15.

Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **3.MN/U** obowiązują następujące ustalenia:

1) przeznaczenie terenu – powiększenie istniejącego terenu zabudowy mieszkaniowo-usługowej na poprawę warunków zagospodarowania;

2) zasady zagospodarowania terenu:

a) obowiązuje zakaz zabudowy,

b) obowiązuje powiększenie istniejącego terenu zabudowy mieszkaniowo-usługowej na poprawę warunków zagospodarowania nieruchomości znajdujących się poza granicami planu, pomiędzy terenem **3.MN/U** a ul. Promenada Słońca;

3) zasady ochrony środowiska i przyrody - teren należy do terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej zgodnie z przepisami dotyczącymi ochrony środowiska, w zakresie ochrony przed hałasem;

4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków – nie występują;

5) wielkości nowo wydzielanych działek, zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości – zgodnie ze stanem istniejącym;

6) zasady obsługi komunikacyjnej - dojazd z drogi kategorii gminnej - ul. Promenada Słońca, znajdującej się poza granicami planu, poprzez przyległy teren mieszkaniowo-usługowy;

7) zasady obsługi w infrastrukturę techniczną - zgodnie z ustaleniami § 9.

#### §16.

Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **4.U** obowiązują następujące ustalenia:

1) przeznaczenie terenu:

a) podstawowe – zabudowa usługowa: handel detaliczny, gastronomia, kultura, rozrywka, administracja, usługi drobne,

b) uzupełniające – mieszkania towarzyszące;

2) zasady zagospodarowania terenu - mieszkania towarzyszące dopuszcza się wyłącznie powyżej pierwszej kondygnacji nadziemnej budynków;

3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

a) nieprzekraczalne linie zabudowy, określone na rysunku planu, w odległości 4m od linii rozgraniczającej terenu,

b) wysokość budynków mierzona od poziomu terenu przy najniższym położonym wejściu do budynku do najwyższego punktu pokrycia dachu nie większa niż 10 m,

- c) geometria dachu - dachy strome, o symetrycznych połaciach bryły głównej budynku i kącie nachylenia połaci dachowych od 25° do 50°,
- d) powierzchnia zabudowy nie większa niż 40% powierzchni działki,
- e) powierzchnia biologicznie czynna co najmniej 30% powierzchni działki;
- 4) zasady ochrony środowiska i przyrody – nie występują;
- 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków – nie występują;
- 6) wielkość nowo wydzielanych działek, zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości – zgodnie ze stanem istniejącym;
- 7) zasady obsługi komunikacyjnej:
  - a) dojazd z przyległego ciągu pieszo-jezdnego **2.KPJ**,
  - b) zapewnienie minimalnej ilości miejsc postojowych zgodnie z ustaleniami § 8;
- 8) zasady obsługi w infrastrukturę techniczną - zgodnie z ustaleniami § 9.

#### §17.

Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **5.UT** obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie terenu:
  - a) podstawowe – zabudowa usług turystycznych,
  - b) uzupełniające – mieszkania towarzyszące;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
  - a) mieszkania towarzyszące dopuszcza się wyłącznie powyżej pierwszej kondygnacji nadziemnej budynków,
  - b) obowiązuje przeznaczenie części działek nr 129/1 i 129/4 na poprawę warunków zagospodarowania działki nr 128/2;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
  - a) nieprzekraczalne linie zabudowy, określone na rysunku planu, w odległości 6m od linii rozgraniczającej terenu oraz zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) wysokość budynków mierzona od poziomu terenu przy najniższym położonym wejściu do budynku do najwyższego punktu pokrycia dachu nie większa niż 12m,
  - c) liczba kondygnacji nadziemnych budynków nie większa niż 3,
  - d) geometria dachu - dachy o kącie nachylenia połaci dachowych do 50°,
  - e) powierzchnia zabudowy nie większa niż 30% powierzchni działki,
  - f) powierzchnia biologicznie czynna co najmniej 50% powierzchni działki;
- 4) zasady ochrony środowiska i przyrody – nie występują;
- 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków – nie występują;
- 6) wielkość nowo wydzielanych działek, zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
  - a) dla każdego budynku zabudowy usług turystycznych powierzchnia działki nie mniejsza niż 1000m<sup>2</sup>,
  - b) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego musi zawierać się pomiędzy 75° a 105°;
- 7) zasady obsługi komunikacyjnej:

- a) dojazd z przyległych ciągów pieszo-jezdnych **2.KPJ, 5.KPJ**,
- b) zapewnienie minimalnej ilości miejsc postojowych zgodnie z ustaleniami § 8;
- 8) zasady obsługi w infrastrukturę techniczną - zgodnie z ustaleniami § 9.

#### §18.

Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **6.ZP** obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie terenu:
  - a) podstawowe – zieleń urządzona,
  - b) uzupełniające – obiekty sakralne - kaplica;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
  - a) obowiązuje zachowanie istniejącej kaplicy,
  - b) zaleca się kompleksowe kształtowanie zieleni o wysokich walorach kompozycyjnych,
  - c) obowiązuje urządzenie małej architektury;
- 3) zasady ochrony środowiska i przyrody - teren należy do terenów rekreacyjno-wypoczynkowych zgodnie z przepisami dotyczącymi ochrony środowiska, w zakresie ochrony przed hałasem;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków – nie występują;
- 5) zasady obsługi komunikacyjnej - dojazd z przyległego ciągu pieszo-jezdneho **2.KPJ**;
- 6) zasady obsługi w infrastrukturę techniczną - zgodnie z ustaleniami § 9.

#### §19.

Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **7.ZC** obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie terenu – zieleń cmentarna;
- 2) zasady zagospodarowania terenu – zakaz zabudowy;
- 3) zasady ochrony środowiska i przyrody – nie występują;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:
  - a) obejmuje się ochroną konserwatorską teren dawnego cmentarza z XIX w., tożsamy z granicami terenu,
  - b) przedmiotem ochrony terenu, o którym mowa w lit. a, jest:
    - drzewostan i kompozycja zieleni,
    - relikty architektury cmentarnej;
- 5) zasady obsługi komunikacyjnej - dojazd z przyległego ciągu pieszo-jezdneho **5.KPJ** i drogi kategorii gminnej - ulicy Plażowej znajdującej się poza granicami planu;
- 6) zasady obsługi w infrastrukturę techniczną - zgodnie z ustaleniami § 9.

#### §20.

Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **8.IT** obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie terenu:
  - a) infrastruktura telekomunikacyjna –stacja bazowa telefonii komórkowej,
  - b) infrastruktura elektroenergetyczna – stacja transformatorowa;



- 2) zasady zagospodarowania terenu:
  - a) obowiązuje zachowanie istniejącej stacji bazowej telefonii komórkowej,
  - b) stacja transformatorowa wyłącznie jako obiekt budowlany;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
  - a) wysokość budynków, mierzona od poziomu terenu przy najniższym położonym wejściu do budynku do najwyższego punktu pokrycia dachu, nie większa niż 5 m,
  - b) geometria dachu - dachy, o kącie nachylenia do 45°,
  - c) powierzchnia biologicznie czynna co najmniej 5% powierzchni działki;
- 4) zasady ochrony środowiska i przyrody – nie występują;
- 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków – nie występują;
- 6) zasady obsługi komunikacyjnej - dojazd z przyległego ciągu pieszo-jezdnego **2.KPJ**;
- 7) zasady obsługi w infrastrukturę techniczną - zgodnie z ustaleniami § 9.

#### §21.

Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **9.KSp** obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie terenu - parking terenowy,
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
  - a) nawierzchnia parkingu - zakaz stosowania nawierzchni asfaltowej i betonowej, wskazana nawierzchnia żwirowa lub z bloczków ażurowych wypełnionych trawą,
  - b) urządzenie zieleni wysokiej i średniowysokiej na terenie parkingu,
  - c) szpaler drzew w miejscu orientacyjnie wskazanym na rysunku planu,
  - d) zakaz lokalizacji obiektów kubaturowych;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zagospodarowania terenu:
  - a) nawierzchnia parkingu nie większa niż 90% powierzchni działki,
  - b) powierzchnia biologicznie czynna co najmniej 10% powierzchni działki;
- 4) zasady ochrony środowiska i przyrody – nie występują;
- 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków – nie występują;
- 6) zasady obsługi komunikacyjnej - dojazd z przyległego ciągu pieszo-jezdnego **2.KPJ**;
- 7) zasady obsługi w infrastrukturę techniczną - zgodnie z ustaleniami § 9.

#### §22.

Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1.KDS** obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie terenu:
  - a) podstawowe – plac,
  - b) uzupełniające – obiekty sanitarne – szalety;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
  - a) obowiązuje specjalne opracowanie posadzki placu z zastosowaniem kostki kamiennej i płyt kamiennych,

- b) obowiązuje urządzenie zieleni towarzyszącej, elementów małej architektury i oświetlenia,
- c) obowiązuje zachowanie istniejącego szaletu w granicach wydzielenia wewnętrznego, oznaczonego na rysunku planu literą A, dla którego dopuszcza się wyłącznie przebudowę, remont i rozbiórkę;
- 3) zasady ochrony środowiska i przyrody – nie występują;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków – nie występują;
- 5) zasady obsługi w infrastrukturę techniczną - zgodnie z ustaleniami § 9.

#### §23.

Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **2.KPJ** obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie terenu – ciągi pieszo-jezdne;
- 2) zasady zagospodarowania terenu – szerokość w liniach rozgraniczających od 4 m do 8 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) zasady ochrony środowiska i przyrody – obowiązuje zachowanie drzewostanu znajdującego się w odległości nie większej niż 1m do linii rozgraniczającej terenów **1.MN/ML i 2.MN/U**;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków – nie występują.

#### §24.

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **3.KPJ, 4.KPJ, 5.KPJ** obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie terenu – ciągi pieszo-jezdne;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
  - a) tereny przeznacza się na uzupełnienie i poszerzenie istniejących ciągów pieszo-jezdnym znajdujących się poza granicami planu,
  - b) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna, zgodnie z rysunkiem planu,
  - c) na terenie **4.KPJ** dopuszcza się lokalizację obiektów tymczasowych w sezonie letnim, w związku z realizacją przeznaczenia gastronomia na przyległych terenach, w miejscu i na zasadach określonych przez zarządcę terenu,
  - d) na terenie **4.KPJ** obowiązuje kształtowanie zieleni w formie szpaleru drzew z uwzględnieniem istniejącego drzewostanu,
  - e) na terenach **3.KPJ i 4.KPJ** obowiązuje urządzenie małej architektury;
- 3) zasady ochrony środowiska i przyrody - na terenie **4.KPJ** obowiązuje zachowanie minimum 50% istniejącego drzewostanu;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków – nie występują.

### **Rozdział 4. Przepisy końcowe**

#### §25.

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Ustka.

§26.

W granicach objętych planem traci moc „Zmiana miejscowego planu szczegółowego zagospodarowania przestrzennego miejscowości Poddąbie oraz zmiana miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Ustka” uchwalona Uchwałą Rady Gminy Ustka Nr X/77/2001 z dnia 30 listopada 2001 roku, opublikowaną w Dz. Urz. Woj. Pomorskiego Nr 3 poz. 43 z dnia 11 stycznia 2002 r.

§27.

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

Przewodniczący Rady

**Bogdan Żabiński**