

UCHWAŁA NR

RADY GMINY USTKA

z dnia 2018 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
dla części obszaru położonego w obrębie geodezyjnym Lędowo, gmina Ustka

Na podstawie: **art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym** (tekst jednolity: Dz. U. z 2017 r. poz. 1073 ze zmianami: Dz. U. z 2017 roku poz. 1566) oraz **art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym** (tekst jednolity: Dz. U. z 2017 roku poz. 1875 ze zmianami: Dz. U. z 2017 roku poz. 2232; Dz. U. z 2018 roku poz. 130)

**Rada Gminy Ustka
uchwala, co następuje:**

**ROZDZIAŁ 1
PRZEPISY OGÓLNE**

§1.

1. Zgodnie z uchwałą Nr XXII.282.2016 Rady Gminy Ustka z dnia 27 października 2016 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru położonego w obrębie geodezyjnym Lędowo, gmina Ustka i po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Ustka” przyjętego Uchwałą Nr XXVIII/338/2013 z dnia 24 maja 2013 r., uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w obrębie geodezyjnym Lędowo, gmina Ustka zwany dalej planem miejscowym lub planem.
2. Przedmiotem ustaleń planu miejscowego jest przeznaczenie terenów użytkowanych rolniczo na cele zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej, zieleni urządzonej sportu i rekreacji, infrastruktury technicznej oraz drogowej.
3. Planem miejscowym objęto obszar o łącznej powierzchni 29,2043 ha.

§2.

Integralnymi składnikami uchwały są:

- 1) rysunek planu miejscowego w skali 1:1000 z wrysem ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Ustka, stanowiący załącznik nr 1;
- 2) rozstrzygnięcie Rady Gminy Ustka o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru położonego w obrębie geodezyjnym Lędowo, gmina Ustka, stanowiące załącznik nr 2;
- 3) rozstrzygnięcie Rady Gminy Ustka o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, stanowiące załącznik nr 3.

§ 3.

Zasady konstrukcji planu miejscowego

1. Ustalenia tekstu planu miejscowego składają się z:
 - 1) przepisów ogólnych;
 - 2) przepisów szczegółowych;
 - 3) przepisów końcowych.
2. W przypadku braku stosownych przepisów szczegółowych dla wydzielonych przeznaczeń terenów elementarnych obowiązują odpowiednie przepisy ogólne.

§ 4.

Obowiązujące oznaczenia graficzne na rysunku planu miejscowego

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) numer i symbol przeznaczenia terenu;
- 4) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 5) obowiązująca linia zabudowy;
- 6) granice strefy ograniczonej ochrony archeologicznej WIII;
- 7) korytarz ekologiczny.

§5.

Ustala się następujące przeznaczenia terenów wyznaczone liniami rozgraniczającymi i oznaczone symbolem przeznaczenia zgodnie z rysunkiem planu:

- 1) tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową i usługową:
 - a) **MN** – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - b) **MN/U** – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej,
- 2) teren zieleni:
 - a) **ZP/US** – teren zieleni urządzonej, sportu i rekreacji,
- 3) teren użytkowany rolniczo:
 - a) **R** – teren rolniczy,
- 4) tereny komunikacji drogowej:
 - a) **KDD** – teren drogi publicznej – ulica klasy dojazdowej,
 - b) **KDW** – teren drogi wewnętrznej,
 - c) **KPJ** – teren ciągu pieszo-jezdnego,
 - d) **KP** – teren ciągu pieszego;
- 5) tereny infrastruktury technicznej:
 - a) **E** – teren urządzeń elektroenergetyki,
 - b) **IT** – teren urządzeń infrastruktury technicznej,
 - c) **IT/ZI** – teren urządzeń infrastruktury technicznej w zieleni izolacyjnej,
- 6) teren pozostały:
 - a) **WS** – teren wód powierzchniowych śródlądowych.

§ 6.

Ilekoć w niniejszej uchwale jest użyte określenie:

- 1) **budynki pomocnicze** – należy przez to rozumieć budynki garażowe, gospodarcze i gospodarczo-garażowe;
- 2) **dach wielospadowy** – należy przez to rozumieć dach z minimum czterema połaciami dachowymi (czterospadowy);
- 3) **front działki** – należy przez to rozumieć część działki budowlanej, która przylega do drogi, z której odbywa się główny wjazd lub wejście na działkę;
- 4) **frontowa ściana budynku** – należy przez to rozumieć ścianę budynku od strony frontu działki;
- 5) **kalenica główna** – należy przez to rozumieć kalenicę budynku mieszkalnego i usług turystyki o długości min. 60 % frontowej ściany budynku (z wyłączeniem dobudowanego garażu lub usług, jeżeli nie tworzą jednej bryły pod względem wysokości z budynkiem mieszkalnym);
- 6) **kalenica prostopadła, kalenica równoległa** – należy przez to rozumieć położenie kalenicy głównej budynku w stosunku do określonego w planie miejscowym elementu (np. linii zabudowy); dopuszcza się odchylenie $\pm 5^\circ$;
- 7) **linia rozgraniczająca** – należy przez to rozumieć linię, która wyznacza tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 8) **nieprzekraczalna linia zabudowy** – należy przez to rozumieć linię wyznaczoną na rysunku planu i określoną w tekście planu, przed którą nie dopuszcza się lokalizacji ściany budynku, z wszystkimi znajdującymi się na niej elementami; dopuszcza się wysunięcie w stosunku do nieprzekraczalnej linii zabudowy do 3,0 m garażu (dobudowanego lub częściowo wbudowanego) oraz pomieszczeń usługowych; w przypadku wysunięcia zabudowy, pomiędzy granicą działki od strony drogi, a ścianą obiektu wysuniętego odległość musi wynieść min. 5,0 m; przed linię zabudowy mogą być również wysunięte: wejście do budynku do 2,0 m; okapy, gzymsy, przedsionki, balkony – do 1,5 m; linia zabudowy nie dotyczy obiektów małej architektury, podziemnych części budynków znajdujących się całkowicie poniżej poziomu terenu, oczek wodnych oraz infrastruktury technicznej i sieci komunikacyjnej;
- 9) **obowiązująca linia zabudowy** – należy przez to rozumieć linię wyznaczoną na rysunku planu i określoną w tekście planu, wzdłuż której należy usytuować ścianę budynku z wszystkimi znajdującymi się na niej elementami; dopuszcza się cofnięcie lub wysunięcie w stosunku do obowiązującej linii zabudowy do 3,0 m garażu (dobudowanego lub częściowo wbudowanego) oraz pomieszczeń usługowych; w przypadku wysunięcia zabudowy, pomiędzy granicą działki od strony drogi, a ścianą obiektu wysuniętego odległość musi wynieść min. 5,0 m; przed linię zabudowy mogą być również wysunięte: wejście do budynku do 2,0 m; okapy, gzymsy, przedsionki, balkony, tarasy – do 1,5 m; linia zabudowy nie dotyczy obiektów małej architektury, podziemnych części budynków znajdujących się całkowicie poniżej poziomu terenu, oczek wodnych oraz infrastruktury technicznej i sieci komunikacyjnej;
- 10) **powierzchnia zabudowy** – należy przez to rozumieć powierzchnię działki budowlanej zajęta przez budynki w stanie wykończonym, którą wyznacza rzut pionowy zewnętrznych krawędzi budynków na powierzchnię terenu; nie wlicza się do

powierzchni zabudowy: powierzchni obiektów budowlanych ani ich części niewystających ponad powierzchnię terenu, powierzchni utwardzonych, powierzchni elementów drugorzędnych (np. schodów zewnętrznych, ramp zewnętrznych, daszków, markiz, występów dachowych, oświetlenia zewnętrznego) oraz zajmowanej przez wydzielone obiekty pomocnicze (np. szklarnie, altany, szopy);

- 11) **siding** – należy przez to rozumieć metodę wykończania elewacji budynku, gdzie zewnętrzną, widoczną warstwę stanowią panele z metalu lub tworzyw sztucznych (winył, PVC), zakaz stosowania sidingu nie dotyczy paneli z drewna;
- 12) **teren elementarny** – należy przez to rozumieć teren wydzielony na rysunku planu linią rozgraniczającą i oznaczony symbolem liczbowo-literowym, dla którego sformułowano zapisy przepisów szczegółowych;
- 13) **usługi nieuciążliwe** – usługi: handlu, gastronomii, opieki, biurowe, administracyjne, projektowe, lecznicze, finansowe, turystyczne, rzemieślnicze, obsługi mieszkańców itp.;
- 14) **wysokość zabudowy** - należy przez to rozumieć wysokość naziemnych, kubaturowych obiektów budowlanych, mierzoną od poziomu terenu przy najniższej położonym wejściu do budynku, znajdującym się na pierwszej kondygnacji nadziemnej, do najwyższego punktu dachu, za wyjątkiem elementów technologicznych (np. szyby windy, urządzenia wentylacyjne, itp.), które mogą mieć maksymalną wysokość do 2,0 m powyżej najwyższego punktu dachu.

§ 7.

Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

1. Zabrania się stosowania na ścianach zewnętrznych budynków następujących pokryć: blachy falistej i trapezowej, materiałów wykończeniowych typu „siding”.
2. Wymagania geometrii dachu zawarte w ustaleniach szczegółowych nie dotyczą połaci dachowych nad lukarnami, wykuszami, tarasami oraz wejściami.
3. Garaż może być wolnostojący, wbudowany lub dobudowany do budynku mieszkalnego lub usługowego, o ile inaczej nie stanowią przepisy szczegółowe. Budynek gospodarczy należy zlokalizować w głębi działki, o ile inaczej nie stanowią przepisy szczegółowe.
4. Na działkach budowlanych w obrębie terenów elementarnych MN i MN/U można zlokalizować tylko jeden budynek mieszkalny.
5. W obrębie działek położonych w granicach terenów elementarnych MN i MN/U dopuszcza się lokalizację budynków pomocniczych pod warunkiem, że będą to budynki parterowe, o powierzchni zabudowy pojedynczego budynku do 60 m² (łącznie do 120 m²/działkę). Dachy budynków pomocniczych o kształcie takim jak budynku mieszkalnego, mieszkalno-usługowego lub usług turystyki, kalenicach prostopadłych lub równoległych do kalenicy budynku mieszkalnego, mieszkalno-usługowego lub usług turystyki i o następujących gabarytach: nachylenie połaci dachowych od 15° do 35°, wysokość kalenicy do 6,0 m. Dla budynków pomocniczych - pokrycie dachów i materiał elewacji jak budynku mieszkalnego.
6. W obrębie działki budowlanej dopuszcza się lokalizację oczek wodnych o powierzchni do 15% powierzchni działki i maksymalnie 200 m² (nie dotyczy ZP/US).
7. W obrębie terenów elementarnych MN/U dopuszcza się realizację zabudowy

mieszkaniowej jednorodzinnej bez usług.

8. Wszystkie publiczne tereny zieleni urządzonej, sportu i rekreacji muszą być tak projektowane, ażeby były dostępne dla osób niepełnosprawnych oraz muszą być wyposażone w wodę bieżącą i obiekty sanitarne.
9. Ustala się materiały elewacyjne dla budynków: cegła, tynk, drewno, kamień w kolorach: odcieni bieli, szarości, beżu lub kolorystyce wynikającej z zastosowanych tradycyjnych materiałów budowlanych.
10. Maksymalną wysokość obiektów budowlanych innych niż budynki, ustala się na 10,0 m.
11. Ograniczenie maksymalnej wysokości zabudowy, nie dotyczy inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, dla których dopuszcza się możliwość kształtowania wysokości w sposób zgodny z przepisami odrębnymi.
12. Na poszczególnych terenach elementarnych dopuszcza się lokalizację obiektów, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, komunikacji (dojść, dojazdów, miejsc postojowych, placów) oraz obiektów małej architektury.
13. Zakazuje się stosowania do elewacji oraz dachu kolorystyki o odcieniach: różu, fioleto, zieleni lub niebieskiego.

§ 8.

Ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu

1. Nakazuje się, aby poziom uciążliwości oraz emisja zanieczyszczeń inwestycji spełniały wymagania wynikające z przepisów odrębnych.
2. Przyjmuje się dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku, zgodnie z przepisami odrębnymi:
 - a) dla terenów przeznaczonych pod MN jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
 - b) dla terenów przeznaczonych pod MN/U jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych;
 - c) dla terenów przeznaczonych pod ZP/US jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych;
 - d) dla pozostałych przeznaczeń terenów nie określa się dopuszczalnego poziomu hałasu.
3. W obrębie terenu objętego planem miejscowym obowiązuje utrzymanie równowagi przyrodniczej i racjonalne gospodarowanie zasobami środowiska.
4. Tereny należy tak użytkować, ażeby w wyniku stosowanego nawożenia oraz zainwestowania nie doprowadzić do zanieczyszczeń wód, powietrza i gleby.
5. Zachować korytarz ekologiczny wzdłuż doliny cieku Struga Łędowska (rzeka Węda). W obrębie korytarza ekologicznego obowiązuje takie zagospodarowanie terenów, które umożliwi migrację roślin, zwierząt lub grzybów. Natomiast nie podlega ograniczeniu działalność związana z utrzymaniem cieku i stosownych urządzeń wykonywana zgodnie z przepisami odrębnymi.
6. W obrębie dróg, o ile warunki wynikające z przebiegu sieci infrastruktury technicznej pozwolą, należy dokonać nasadzeń drzew i krzewów tworzących aleje lub szpalery.
7. Obszar planu nie jest objęty formami ochrony przyrody ustanowionymi na podstawie przepisów odrębnych z zakresu ochrony przyrody.
8. Ustala się zakaz lokalizacji przedsięwzięć:
 - a) mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, zgodnie z przepisami

- odrębnymi;
- b) mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko zgodnie z przepisami odrębnymi, za wyjątkiem inwestycji dopuszczonych ustaleniami planu oraz komunikacji, sieci i obiektów infrastruktury technicznej;
 - c) mogących, odrębnie lub w kumulacji z innymi działaniami, znacząco negatywnie oddziaływać na cele ochrony obszaru Natura 2000 „Przymorskie Błota” PLH220024.
9. Planowane zainwestowanie nie może powodować zmiany stosunków wodnych na terenach przyległych.
10. Obowiązuje zapewnienie przez inwestorów ochrony dziko występujących roślin, grzybów, zwierząt oraz siedlisk zgodnie z przepisami o ochronie przyrody. Realizacja ustaleń planu nie stanowi przesłanki wystarczającej do uzyskania stosownych zezwoleń na odstąpienie od zakazów w stosunku do gatunków chronionych.
11. Tereny należy tak grodzić, ażeby była możliwość przemieszczania się zwierząt poruszających się po ziemi.
12. Do kształtowania się zieleni nie wprowadzać roślin z gatunków obcych, w szczególności nie wprowadzać gatunków roślin uznanych za inwazyjne. Do nasadzeń rodzimych używać gatunki roślin, zgodnych geograficznie i siedliskowo.

§ 9.

Ustalenia dotyczące zasad kształtowania krajobrazu

1. Zasady kształtowania krajobrazu zostało określone w przepisach ogólnych, szczegółowych oraz poprzez stosowne rozwiązanie przestrzenne zagospodarowania terenów przedstawione na rysunku planu.

§ 10.

Ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej

1. W granicach obszaru objętego sporządzeniem planu miejscowego:
- a) zlokalizowane są stanowiska archeologiczne AZP 7-27/12 i AZP 7-27/13 objęte strefami ograniczonej ochrony archeologicznej W III; w przypadku zamiaru przeprowadzenia prac ziemnych w strefach ochrony archeologicznej, zastosowanie mają przepisy odrębne dotyczące ochrony zabytków i opieki nad zabytkami;
 - b) nie występują inne obiekty i obszary objęte ustawowymi formami ochrony zabytków.

§ 11.

Ustalenia dotyczące terenów i obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych

1. Cały obszar objęty ustaleniami planu położony jest w strefie „C” ochrony uzdrowskiej Uzdrowiska Ustka, wobec czego obowiązują przepisy zawarte w statucie Uzdrowiska Ustka będącym załącznikiem Nr 1 do uchwały Nr XLII/369/2014 Rady Gminy Ustka z dnia 30 stycznia 2014 r. Należy przestrzegać również zapisów sformułowanych w art. 38 pkt. 3, art. 38a ust. 1 pkt 1 lit. a, pkt 9, 11i 12 oraz w ust. 2 pkt 2 ustawy z dnia 28 lipca 2005 r. o lecznictwie uzdrowskim, uzdrowskach i obszarach ochrony uzdrowskiej oraz o gminach uzdrowskich (t. j. Dz. U. z 2017 r. poz. 1056).

2. Na obszarze objętym planem miejscowym występuje ciek naturalny – Struga Łędowska (rzeka Węda), do której odnoszą się przepisy ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne, w tym szczególnie zakaz grodzenia nieruchomości przyległych do rzeki w odległości mniejszej niż 1,5 m od linii brzegu ciek, a także zakazywania lub uniemożliwiania przechodzenia przez ten obszar (art. 27 ust. 1 ww. ustawy). Właściciel nieruchomości przyległej do powierzchni wód publicznych jest obowiązany umożliwić dostęp do wody na potrzeby wykonywania robót związanych z utrzymaniem wód.
3. W obrębie terenu opracowania planu występuje sieć drenarska, stanowiąca urządzenia melioracji szczegółowej. Zgodnie z ustawą Prawo wodne w przypadku odbudowy, przebudowy, rozbiórki lub likwidacji tych urządzeń konieczne jest uzyskanie pozwolenia wodnoprawnego. Jakakolwiek zmiana systemu melioracji wodnych szczegółowych nie może negatywnie oddziaływać na grunty sąsiednie. Dlatego w projekcie zabudowy terenów zdrenowanych oraz projekcie kanalizacji deszczowej należy uwzględnić konsekwencje wynikające ze zwiększenia ilości wód powierzchniowych, które należy odprowadzić z dróg i terenów utwardzonych zgodnie z przepisami odrębnymi.
4. Obszar planu położony jest w strefie ochronnej K-6039 Redzikowo. Dla całego obszaru opracowania wprowadza się następujące ograniczenia w użytkowaniu terenów związane z funkcjonowaniem Bazy Obrony Przeciwrakietowej w Redzikowie:
 - a) obowiązują ograniczenia w użytkowaniu terenów oraz przestrzeni powietrznej wokół bazy systemu obrony przed rakietami balistycznymi zgodnie z art. IV-VI „Porozumienia wykonawczego między Rządem Rzeczypospolitej Polskiej a Rządem Stanów Zjednoczonych Ameryki (...) w sprawie użytkowania terenów oraz przestrzeni powietrznej wokół Bazy systemu obrony przed rakietami balistycznymi” z dnia 27 kwietnia 2015 r.,
 - b) obowiązują następujące szczególne ograniczenia w użytkowaniu nadajników elektromagnetycznych: nadajniki elektromagnetyczne, położone na zewnątrz granicy Obiektu/Instalacji nie mogą generować pola elektromagnetycznego przekraczającego natężenie 3V/m wartości skutecznej dla wszystkich częstotliwości od 9 kHz do 300 GHz, mierzonych 2 m nad poziomem gruntu w Punkcie Centralnym Bazy, czyli w punkcie o współrzędnych 54°28'46,354"N oraz 17°06'38,046"E w układzie odniesienia WGS-84 i wysokości 64 metry n.p.m.,
 - c) w obrębie planu nie lokalizuje się obiektów o wysokości równej i wyższej od 50 m n.p.t., które podlegają przed wydaniem decyzji o pozwoleniu na budowę zgłoszeniu do Szefostwa Służby Ruchu Lotniczego Sił Zbrojnych RP.
5. W obrębie obszaru objętego planem nie występują tereny górnicze, obszary zagrożone powodzią, osuwaniem się mas ziemnych, krajobrazy priorytetowe, strefy ochronne ujęć wód podziemnych oraz zagadnienia określone w art. 15 ust. 2a, ust. 3 pkt 1-4b i 6-7 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§ 12.

Ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scaleń i podziałów nieruchomości

1. W obrębie obszaru objętego planem miejscowym nie określa się granic obszarów wymagających przeprowadzenia procedury scalania i podziału nieruchomości w rozumieniu ustawy o gospodarce nieruchomościami.

§13.

Ustalenia dotyczące sposobów i terminów tymczasowego urządzania i użytkowania terenów, szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy

1. Do czasu realizacji zagospodarowania planowanego w planie miejscowym dopuszcza się użytkowanie terenów zgodnie z zapisami w ewidencji gruntów.
2. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy, zostały określone w przepisach szczegółowych.

§14.

Ustalenia wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

Nie wyznacza się przestrzeni publicznych w rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§ 15.

Ustalenia się minimalną wielkość działek budowlanych:

- 1) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej – 1000 m²;
- 2) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej – 1000 m²;
- 3) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej z usługami zlokalizowanymi jako wolnostojące lub dobudowane 1200 m²;
- 4) dla zabudowy mieszkaniowej z usługami turystycznymi zlokalizowanymi poza budynkiem mieszkalnym – 1500 m²;
- 5) dla infrastruktury technicznej wielkość działki winna wynikać z uwarunkowań programowych, technicznych lub technologicznych.

§ 16.

Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacyjnego

1. Powiązania komunikacyjne obszaru objętego planem z układem zewnętrznym – drogą powiatową Lędowo – Modła Nr 1103G klasy lokalnej (nr działki 264) poprzez istniejące drogi gminne, które ulegną przebudowie – nr działek 218, 265, 290, 226, 298/1, projektowanej klasy dojazdowej, projektowane drogi wewnętrzne, ciągi pieszo-jezdne i ciągi piesze.
2. Obsługa komunikacyjna poszczególnych terenów elementarnych z dróg publicznych i wewnętrznych oraz ciągów pieszo – jezdnych zgodnie z rysunkiem planu.
3. Ustala się następującą minimalną liczbę miejsc do parkowania, którą należy zlokalizować w obrębie terenu elementarnego:
 - a) MN – 2 miejsca na wydzielony lokal mieszkalny; w przypadku budowy garażu dodatkowo min. 1 miejsce poza garażem,
 - b) MN/U – dla części mieszkalnej zgodnie z pkt 3, lit. a, plus 1 miejsce na kolejne 30 m² powierzchni usługowej, w przypadku usług turystycznych zgodnie z lit. a, plus 1 miejsce na jeden pokój dla gości,
 - c) minimalna ilość miejsc do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową – 1 miejsce dla realizowanej zabudowy w obrębie MN/U.

§17.

Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej

1. Ustalenia zasad zaopatrzenia w wodę:

- 1) przyłączenie terenów do istniejących i projektowanych sieci wodociągowych opartych o wodociąg znajdujący się w obrębie wsi i drogi powiatowej Lędowo – Modła zaopatrywany z ujęcia wody Modlinek wymagającego rozbudowy o dodatkową studnię;
- 2) sieci wodociągowe nakazuje się prowadzić w układzie pierścieniowym przewodami o średnicy wynikających z obliczeń z tym, że średnica minimalna w przypadku zaopatrzenia w wodę musi wynosić 50 mm, a w przypadku sieci ppoż. min 80 mm;
- 3) dopuszcza się wykonanie studni dla celów obrony cywilnej lub ze względów technologicznych jako dodatkowe, awaryjne źródło zaopatrzenia;
- 4) nakazuje się zapewnienie przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę, zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. Ustalenia zasad odprowadzenia ścieków komunalnych:

- 1) docelowo ścieki komunalne odprowadzić do zbiorczej sieci ogólnej w ramach aglomeracji ścieków Ustka;
- 2) do czasu budowy sieci kanalizacji komunalnej dopuszcza się stosowanie indywidualnych rozwiązań technicznych – szczelnych zbiorników bezodpływowych;
- 3) nakazuje się zaprojektować rozdzielczy system odprowadzania ścieków komunalnych i deszczowych;
- 4) ścieki komunalne nakazuje się odprowadzić poprzez realizację projektowanych przewodów tłocznych o średnicy min. 50 mm i grawitacyjnych o średnicy min. 200 mm.

3. Ustalenia zasad odprowadzenia wód opadowych i roztopowych:

- 1) odprowadzenie wód z utwardzonych nawierzchni komunikacyjnych oraz innych terenów mogących powodować zanieczyszczenie wód - do kanalizacji deszczowej, zgodnie z przepisami odrębnymi, odprowadzającej wody do rzeki i sieci rowów w granicach i poza granicami planu; do czasu realizacji sieci, odprowadzenie wód, po ich uprzednim podczyszczeniu, w grunt poprzez studnie chłonne lub za pomocą innych rozwiązań zamiennych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) odprowadzenie wód z połąci dachów i nawierzchni nieutwardzonych w granicach działek w grunt na terenie własnej nieruchomości w sposób zapewniający ochronę wód podziemnych, powierzchniowych oraz gleb przed zanieczyszczeniem, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) sieci kanalizacji deszczowej nakazuje się prowadzić o średnicach nie mniejszych niż 200 mm;
- 4) ilość wód deszczowych odprowadzanych do gruntu nie może przekraczać jego chłonności;
- 5) dopuszcza się rozwiązania techniczne służące zatrzymaniu wód opadowych oraz regulacji ich zrzutu do odbiorników;
- 6) dopuszcza się wykorzystanie wód opadowych nie wymagających oczyszczania do gromadzenia i użycia do celów gospodarczych.

4. Ustalenia zasad zaopatrzenia w energię elektryczną:

- 1) zasilanie w energię elektryczną ustala się z istniejącej i projektowanej sieci średniego i niskiego napięcia oraz ze źródeł energii odnawialnej zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) lokalizacja stacji transformatorowych zgodnie z ustaleniami planu;
- 3) dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowych w obrębie przeznaczeń terenów nie wydzielonych w planie pod stacje transformatorowe, o ile spełnione są przepisy odrębne;
- 4) dopuszcza się zasilanie działek budowlanych poprzez stację transformatorową wolnostojącą, dobudowaną lub wbudowaną oraz stosowanie stacji kontenerowych;
- 5) sieć elektroenergetyczną należy realizować jako kablową, podziemną.

5. Ustalenia zasad zaopatrzenia w gaz:

- 1) dopuszcza się wykorzystanie gazu do celów bytowych, grzewczych lub technologicznych poprzez budowę lub rozbudowę istniejącej i projektowanej sieci gazowej;
- 2) sieci gazowe nakazuje się prowadzić o średnicach wynikających z obliczeń i nie mniejszych niż 50 mm;
- 3) należy zachować strefy kontrolowane od istniejących i planowanych gazociągów zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) dopuszcza się indywidualne źródła zaopatrzenia w gaz poprzez lokalizację zbiorników na gaz w obrębie działki.

6. Ustalenia zasad zaopatrzenia w ciepło:

- 1) zaopatrzenie w ciepło w oparciu o sieć gazową, elektryczną, indywidualne zbiorniki gazu lub indywidualne ogrzewanie oparte o paliwo stałe spełniające normy wynikające z przepisów odrębnych;
- 2) dopuszcza się realizację systemów grzewczych wykorzystujących źródła odnawialne w obrębie zabudowy zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) zakaz stosowania źródeł ciepła wykorzystujących paliwa powodujące ponadnormatywne zanieczyszczenia powietrza.

7. Ustalenia zasad dostępności telekomunikacyjnej:

- 1) dopuszcza się lokalizowanie inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej - telefonii komórkowej, w miejscach i o wysokości wynikającej z potrzeb technologicznych, niewykluczonych przepisami odrębnymi;
- 2) realizacja sieci i urządzeń zapewniających dostęp do sieci telefonicznej i Internetu szerokopasmowego,
- 3) zakaz prowadzenia napowietrznych sieci telekomunikacyjnych.

8. Ustalenia zasad gromadzenia i unieszkodliwiania odpadów:

- 1) gromadzenie i unieszkodliwianie odpadów zgodnie z regulaminem utrzymania czystości i porządku na terenie gminy Ustka;
- 2) w obrębie działek budowlanych należy przewidzieć miejsca na pojemniki służące do czasowego gromadzenia odpadów stałych z uwzględnieniem ich segregacji.

9. Ustalenia lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej:

- 1) sieci infrastruktury technicznej należy prowadzić w drogach i innych składnikach komunikacji, pod warunkiem spełnienia przepisów ustawy o drogach publicznych;

- 2) dopuszcza się prowadzenie sieci w obrębie innych przeznaczeń terenów, o ile będą spełnione wszystkie obowiązujące uwarunkowania prawne, a lokalizacja będzie zgodna z przepisami odrębnymi;
- 3) dopuszcza się lokalizację urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii, wykorzystujących energię wiatru na terenach planowanych do zabudowy, o mocy wynikającej z przepisów odrębnych;
- 4) zakazuje się lokalizację paneli fotowoltaicznych na połaciach dachowych od strony frontowej ściany budynku;
- 5) dopuszcza się lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej w obrębie przeznaczeń terenów nie wydzielonych w planie na ten cel, o ile spełnione są przepisy odrębne;
- 6) w przypadku rezygnacji z wydzielonych terenów pod urządzenia infrastruktury technicznej w wyniku rozwoju technicznego lub rozwiązania projektowego, dopuszcza się przeznaczenie tego terenu pod funkcję występującą w sąsiedztwie.

§18.

Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

Stawki procentowe stanowiące podstawę do określania opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym określono dla poszczególnych terenów elementarnych w przepisach szczegółowych.

ROZDZIAŁ 2 PRZEPISY SZCZEGÓŁOWE

§ 19.

Dla terenu elementarnego oznaczonego na rysunku planu symbolem 1MN/U ustala się:

- 1. Przeznaczenie terenu** – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej.
- 2. Zasady zagospodarowania terenu:**
 - 1) dopuszcza się lokalizację zabudowy związanej z projektowaną funkcją terenu – budynki mieszkalne jednorodzinne wolnostojące, budynki usługowe (usługi nieuciążliwe) w tym usług turystyki, budynki pomocnicze;
 - 2) dopuszcza się lokalizację garażu i pomieszczeń usługowych wbudowanych lub dobudowanych do budynku mieszkalnego;
 - 3) wolnostojące budynki pomocnicze i usługowe (nie dotyczy usług turystyki, które można lokalizować jak budynki mieszkalne) zlokalizować w głębi działki w odległości min. 10,0 m od linii zabudowy;
 - 4) w obrębie działki zlokalizować dodatkowo miejsca parkingowe oraz miejsce pod selektywną zbiórkę odpadów;
 - 5) linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu – 5,0 m od granicy obszaru opracowania planu, 8,0 m od 1KDD i 1 KP; po krawędzi skarpy od strony pół-zach.
- 3. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:**
 - 1) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do działki budowlanej – 55%;

- 2) intensywność zabudowy: minimalna – 0,1; maksymalna – 0,8 (w przypadku nie realizowania kondygnacji podziemnej maksymalna intensywność – 0,6);
- 3) maksymalna powierzchnia zabudowy – 30% powierzchni działki budowlanej;
- 4) dopuszczalne gabaryty zabudowy:
 - a) wysokość zabudowy:
 - budynków mieszkalnych i usług turystyki – do dwóch kondygnacji nadziemnych i do 9,5 m, dopuszcza się kondygnację podziemną,
 - budynków usług pozostałych – do 6,0 m,
 - budynków pomocniczych – zgodnie z § 7 pkt 5,
 - b) geometria dachów:
 - budynków mieszkalnych i usług turystyki – dachy wielospadowe, nachylenie połaci dachowych mieszczące się w przedziale od 20° do 35°,
 - budynków pozostałych usług – dachy wielospadowe, dachy o nachylenie połaci dachowych mieszczące się w przedziale od 10° do 25° lub płaskie,
 - budynków pomocniczych – zgodnie z § 7 pkt 5,
 - c) układ kalenicy głównej - kalenica równoległa do nieprzekraczalnej linii zabudowy od strony 1KDD;
- 5) pokrycie dachów – dachówka ceramiczna lub blachodachówka w kolorze grafitowym i odcieniach.
4. **Zasady i warunki podziału nieruchomości** – minimalna powierzchnia działki budowlanej zgodnie z §15 ustaleń planu.
5. **Zasady obsługi komunikacyjnej:**
 - 1) dojazd z przyległej drogi położonej poza granicami planu, poszerzonej w granicach planu o jednostkę 1KDD;
 - 2) ilość miejsc parkingowych zgodnie z § 16 ustaleń planu.
6. **Zasady obsługi w infrastrukturę techniczną** – zgodnie z § 17 ustaleń planu.
7. **Stawka procentowa wzrostu wartości nieruchomości w wyniku ustaleń planu** – zgodnie z art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – 30 %.

§ 20.

Dla terenów elementarnych oznaczonych na rysunku planu symbolami 2MN/U i 3MN/U ustala się:

1. **Przeznaczenie terenu** – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej.
2. **Zasady zagospodarowania terenu:**
 - 1) dopuszcza się lokalizację zabudowy związanej z projektowaną funkcją terenu – budynki mieszkalne jednorodzinne wolnostojące, budynki usługowe (usługi nieuciążliwe) w tym usług turystyki, budynki pomocnicze;
 - 2) dopuszcza się lokalizację garażu i pomieszczeń usługowych wbudowanych lub dobudowanych do budynku mieszkalnego;
 - 3) wolnostojące budynki pomocnicze i usługowe (nie dotyczy budynków turystyki, które można lokalizować jak budynki mieszkalne) w dowolnej konfiguracji zlokalizować w głębi działki w odległości min. 10 m od linii zabudowy;
 - 4) w obrębie działki zlokalizować dodatkowo miejsca parkingowe oraz miejsce pod selektywną zbiórkę odpadów;

- 5) linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu - 10,0 m od drogi gminnej – dz. nr 265; 8,0 m i 30,0 m od 1KP; 30,0 m od 2KP, 5,0 m i 8,0 m od 3KP.
- 3. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:**
- 1) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do działki budowlanej – 55%;
 - 2) intensywność zabudowy: minimalna – 0,1; maksymalna – 0,8 (w przypadku nie realizowania kondygnacji podziemnej maksymalna intensywność – 0,6);
 - 3) maksymalna powierzchnia zabudowy – 30% powierzchni działki budowlanej;
 - 4) dopuszczalne gabaryty zabudowy:
 - a) wysokość zabudowy:
 - budynków mieszkalnych i usług turystyki – do dwóch kondygnacji nadziemnych i do 9,5 m, dopuszcza się kondygnację podziemną;
 - budynek pozostałych usług - do 6,0 m;
 - budynki pomocnicze – zgodnie z § 7 pkt 5,
 - b) geometria dachów:
 - budynków mieszkalnych i usług turystyki – dachy wielospadowe – nachylenie połaci dachowych mieszczące się w przedziale od 20° do 35°,
 - budynków pozostałych usług – dachy wielospadowe o nachylenie połaci dachowych mieszczące się w przedziale od 10° do 25° lub płaskie,
 - budynków pomocniczych – zgodnie z § 7 pkt 5;
 - c) układ kalenicy głównej (dla działek posiadających wspólną granicę o długości powyżej 10,0 m z drogą gminną położoną poza granicami opracowania planu miejscowego na działce nr 265) - kalenica równoległa do nieprzekraczalnej linii zabudowy od strony drogi gminnej;
 - d) układ kalenicy głównej (dla pozostałych działek) – kalenica równoległa do frontu działki;
 - 5) pokrycie dachów – dachówka ceramiczna, blachodachówka w kolorze grafitowym i odcieniach.
- 4. Zasady i warunki podziału nieruchomości** – minimalna powierzchnia działki budowlanej - 1500 m²
- 5. Zasady obsługi komunikacyjnej:**
- 1) dojazd z przyległej drogi gminnej położonej poza granicami planu;
 - 2) ilość miejsc parkingowych zgodnie z § 16 ustaleń planu.
- 6. Zasady obsługi w infrastrukturę techniczną** – zgodnie z § 17 ustaleń planu.
- 7. Stawka procentowa wzrostu wartości nieruchomości w wyniku ustaleń planu** – zgodnie z art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – 30%.

§ 21.

Dla terenu elementarnego oznaczonego na rysunku planu symbolem 4MN ustala się:

- 1. Przeznaczenie terenu** – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.
- 2. Zasady zagospodarowania terenu:**
 - 1) dopuszcza się lokalizację zabudowy związanej z projektowaną funkcją terenu – budynki mieszkalne jednorodzinne wolnostojące i bliźniacze, budynki pomocnicze;
 - 2) dopuszcza się garaż wbudowany lub dobudowany do budynku mieszkalnego;

- 3) wolnostojące budynki pomocnicze w dowolnej konfiguracji zlokalizować w głębi działki w odległości min. 7,0 m od linii zabudowy;
- 4) budynki bliźniacze dopuszcza się poza terenem działek przyległych bezpośrednio do drogi 2KDD;
- 5) w obrębie działki zlokalizować dodatkowo miejsca parkingowe oraz miejsce pod selektywną zbiórkę odpadów;
- 6) linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu – 8,0 m od drogi 2 KDD; 10,0 m i 30,0 m od 1ZP/US.

3. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do działki budowlanej dla zabudowy wolnostojącej – 55%, a dla zabudowy bliźniaczej 45%;
 - 2) intensywność zabudowy: minimalna – 0,2 dla zabudowy bliźniaczej i 0,1 dla zabudowy wolnostojącej; maksymalna – 0,75 dla zabudowy bliźniaczej i 0,6 dla zabudowy wolnostojącej; (w przypadku nie realizowania kondygnacji podziemnej dopuszczoną maksymalną intensywność pomniejszyć o 0,1);
 - 3) maksymalna powierzchnia zabudowy – 30% powierzchni działki budowlanej dla zabudowy wolnostojącej i 40 % powierzchni działki budowlanej dla zabudowy bliźniaczej;
 - 4) dopuszczalne gabaryty zabudowy:
 - a) wysokość zabudowy:
 - budynki mieszkalne – do dwóch kondygnacji nadziemnych i do 9,5 m, dopuszcza się kondygnację podziemną,
 - budynków pomocniczych – zgodnie z § 7 pkt 5,
 - b) geometria dachów:
 - budynków mieszkalnych - dachy dwuspadowe (dopuszcza się naczółkowe), nachylenie połaci dachowych mieszczące się w przedziale od 30° do 45°;
 - budynków pomocniczych – zgodnie z § 7 pkt 5;
 - c) układ kalenicy głównej - kalenica równoległa do nieprzekraczalnej linii od strony 2KDD;
 - 5) pokrycie dachów – dachówka ceramiczna lub blachodachówka w kolorze ceglastym, czerwonym lub brązowym i odcieniach.
- 4. Ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków** - w obrębie terenu występuje stanowisko archeologiczne ujęte w ewidencji służby konserwatorskiej objęte ochroną – strefa W III. W związku z tym obowiązują uwarunkowania zawarte w §10 planu.
- 5. Zasady i warunki podziałów nieruchomości** – minimalna powierzchnia działki budowlanej - 1500 m².
- 6. Zasady obsługi komunikacyjnej:**
- 1) dojazd z przyległej drogi gminnej 2KDD;
 - 2) ilość miejsc parkingowych zgodnie z § 16 ustaleń planu.
- 7. Zasady obsługi w infrastrukturę techniczną** – zgodnie z § 17 ustaleń planu.
- 8. Stawka procentowa wzrostu wartości nieruchomości w wyniku ustaleń planu** – zgodnie z art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – 30%.

§ 22.

Dla terenów elementarnych oznaczonych na rysunku planu symbolami 5MN i 6MN ustala się:

- 1. Przeznaczenie terenu** – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.
- 2. Zasady zagospodarowania terenu:**
 - 1) dopuszcza się lokalizację zabudowy związanej z projektowaną funkcją terenu – budynki mieszkalne jednorodzinne wolnostojące, budynki pomocnicze;
 - 2) dopuszcza się garaż wbudowany lub dobudowany do budynku mieszkalnego;
 - 3) wolnostojące budynki pomocnicze w dowolnej konfiguracji zlokalizować w głębi działki w odległości min. 5,0 m od linii zabudowy;
 - 4) w obrębie działki zlokalizować dodatkowo miejsca parkingowe oraz miejsce pod selektywną zbiórkę odpadów;
 - 5) linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu – 8,0 m.
- 3. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:**
 - 1) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do działki budowlanej – 55%;
 - 2) intensywność zabudowy: minimalna – 0,15; maksymalna – 0,75 (w przypadku nie realizowania kondygnacji podziemnej maksymalna intensywność – 0,6);
 - 3) maksymalna powierzchnia zabudowy – 30% powierzchni działki budowlanej;
 - 4) dopuszczalne gabaryty zabudowy:
 - a) wysokość zabudowy:
 - budynków mieszkalnych – do dwóch kondygnacji nadziemnych, do 9,5 m, dopuszcza się kondygnację podziemną,
 - budynków pomocniczych – zgodnie z § 7 pkt 5,
 - b) geometria dachów:
 - budynków mieszkalnych – dachy wielospadowe, nachylenie połaci dachowych mieszczące się w przedziale od 20° do 35°; wysokość okapu dachu – od 3,0 m do 8,0 m;
 - budynków pomocniczych – zgodnie z § 7 pkt 5;
 - c) układ kalenicy głównie - równoległa do nieprzekraczalnej linii zabudowy od strony 3KDD (dla działek przylegających do tej jednostki i działek przylegających jednocześnie do 2KDD i 3KDD oraz działek przylegających jednocześnie do 3KDD i 4KDD); 2KDD (dla pozostałych działek przylegających do 2KDD); 4KDD (dla pozostałych działek przylegających do 4KDD);
 - 5) pokrycie dachów – dachówka ceramiczna lub blachodachówka w kolorach ceglastym, czerwonym lub brązowym i odcieniach.
- 4. Zasady i warunki podziałów nieruchomości** – minimalna powierzchnia działki budowlanej zgodnie z §15 ustaleń planu.
- 5. Zasady obsługi komunikacyjnej:**
 - 1) dojazd z przyległych dróg gminnych 2KDD, 3KDD i 4KDD;
 - 2) ilość miejsc parkingowych zgodnie z § 16 ustaleń planu.
- 6. Zasady obsługi w infrastrukturę techniczną** – zgodnie z § 17 ustaleń planu.
- 7. Stawka procentowa wzrostu wartości nieruchomości w wyniku ustaleń planu** –

zgodnie z art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym 30%.

§ 23.

Dla terenu elementarnego oznaczonego na rysunku planu symbolem 7MN/U ustala się:

- 1. Przeznaczenie terenu** – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej.
- 2. Zasady zagospodarowania terenu:**
 - 1) dopuszcza się lokalizację zabudowy związanej z projektowaną funkcją terenu – budynki mieszkalne jednorodzinne wolnostojące, budynki pomocnicze i budynki usług nieuciążliwych (z wykluczeniem usług leczniczych, opieki i turystycznych) oraz usług rzemieślniczych, warsztatowych i magazynowych;
 - 2) dopuszcza się lokalizację garażu i pomieszczeń usługowych wbudowanych lub dobudowanych do budynku mieszkalnego;
 - 3) wolnostojące budynki pomocnicze i usługowe zlokalizować w głębi działki w odległości min. 7,0 m od linii zabudowy;
 - 4) w obrębie działki zlokalizować dodatkowo miejsca parkingowe oraz miejsce pod selektywną zbiórkę odpadów;
 - 5) linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu – 8,0 m.
- 3. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:**
 - 1) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do działki budowlanej – 45%;
 - 2) intensywność zabudowy: minimalna – 0,15; maksymalna 1,0 (w przypadku nie realizowania kondygnacji podziemnej maksymalna intensywność 0,8);
 - 3) maksymalna powierzchnia zabudowy – 45% powierzchni działki budowlanej;
 - 4) dopuszczalne gabaryty zabudowy:
 - a) wysokość zabudowy:
 - budynków mieszkalnych – do trzech kondygnacji nadziemnych i do 11,0 m; dopuszcza się kondygnację podziemną,
 - budynków usługowych – do 8,0 m,
 - budynków pomocniczych zgodnie z § 7 pkt 5;
 - b) geometria dachów:
 - budynków mieszkalnych – dachy dwuspadowe (dopuszcza się naczółkowe), nachylenie połaci dachowych mieszczące się w przedziale od 30° do 45°;
 - budynków usługowych – dachy dwuspadowe, nachylenie połaci dachowych mieszczące się w przedziale od 15° do 35° lub płaskie,
 - budynków pomocniczych – zgodnie z § 7 pkt 5;
 - c) układ kalenicy głównej - kalenica równoległa do nieprzekraczalnej linii zabudowy;
 - 5) pokrycie dachów – dachówka ceramiczna lub blachodachówka w kolorze ceglastym, czerwonym lub brązowym i odcieniach.
- 4. Zasady i warunki podziału nieruchomości** – minimalna powierzchnia działki budowlanej zgodnie z §15 ustaleń planu.
- 5. Zasady obsługi komunikacyjnej:**
 - 1) dojazd z przyległej drogi gminnej 4KDD;
 - 2) ilość miejsc parkingowych zgodnie z § 16 ustaleń planu.

6. **Zasady obsługi w infrastrukturę techniczną** – zgodnie z § 17 ustaleń planu.
7. **Stawka procentowa wzrostu wartości nieruchomości w wyniku ustaleń planu** – zgodnie z art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. 30%.

§ 24.

Dla terenów elementarnych oznaczonych na rysunku planu symbolami 8MN/U; 9MN/U ustala się:

1. **Przeznaczenie terenów** – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej.
2. **Zasady zagospodarowania terenu:**
 - 1) dopuszcza się lokalizację zabudowy związanej z projektowaną funkcją terenu – budynki mieszkalne jednorodzinne wolnostojące, budynki usługowe (usługi nieuciążliwe), budynki pomocnicze;
 - 2) dopuszcza się lokalizację garaży i pomieszczeń usługowych wbudowanych lub dobudowanych do budynku mieszkalnego;
 - 3) wolnostojące budynki pomocnicze i usługowe w dowolnej konfiguracji zlokalizować w głębi działki, w odległości min. 3,0 m od linii zabudowy;
 - 4) w obrębie działki zlokalizować dodatkowo miejsca parkingowe oraz miejsce pod selektywną zbiórkę odpadów;
 - 5) linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu – linie zabudowy obowiązujące i nieprzekraczalne 7,0 m.
3. **Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:**
 - 1) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do działki budowlanej – 45%;
 - 2) intensywność zabudowy: minimalna – 0,1, maksymalna - 0,9 (w przypadku nie realizowania kondygnacji podziemnej maksymalna intensywność - 0,6);
 - 3) maksymalna powierzchnia zabudowy – 35% powierzchni działki budowlanej;
 - 4) dopuszczalne gabaryty zabudowy:
 - a) wysokość zabudowy:
 - budynków mieszkalnych – do dwóch kondygnacji nadziemnych i do 9,5 m; dopuszcza się kondygnację podziemną,
 - budynków usługowych - do 6,0 m;
 - budynków pomocniczych zgodnie z § 7 pkt 5,
 - b) geometria dachów:
 - budynków mieszkalnych – dachy dwuspadowe (dopuszcza się naczółkowe), nachylenie połaci dachowych mieszczące się w przedziale od 30° do 45°;
 - budynków usługowych – dachy dwuspadowe, nachylenie od 15° do 30°, wysokość okapu 3,0-5,0 m,
 - budynków pomocniczych – zgodnie z § 7 pkt 5;
 - c) układ kalenicy głównej - kalenica równoległa do obowiązującej linii zabudowy;
 - 5) pokrycie dachów – dachówka ceramiczna lub blachodachówka w kolorze ceglastym, czerwonym lub brązowym i odcieniach.
4. **Zasady i warunki podziału nieruchomości** – minimalna powierzchnia działki budowlanej zgodnie z §15 ustaleń planu.
5. **Zasady obsługi komunikacyjnej:**

- 1) dojazd z przyległych dróg wewnętrznych: do 8MN/U z 2KDW i do 9MN/U z 1KDW;
- 2) ilość miejsc parkingowych zgodnie z § 16 ustaleń planu.
- 6. Zasady obsługi w infrastrukturę techniczną – zgodnie z §17 ustaleń planu.**
- 7. Stawka procentowa wzrostu wartości nieruchomości w wyniku ustaleń planu – zgodnie z art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym 30%.**

§ 25.

Dla terenu elementarnego oznaczonego na rysunku planu symbolem 10 MN ustala się:

- 1. Przeznaczenie terenu** – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.
- 2. Zasady zagospodarowania terenu:**
 - 1) dopuszcza się lokalizację zabudowy związanej z projektowaną funkcją terenu – budynki mieszkalne jednorodzinne wolnostojące, budynki pomocnicze;
 - 2) dopuszcza się garaż wbudowany lub dobudowany do budynku mieszkalnego;
 - 3) wolnostojące budynki pomocnicze w dowolnej konfiguracji zlokalizować w głębi działki w odległości min. 3,0 m od linii zabudowy;
 - 4) w obrębie działki zlokalizować dodatkowo miejsca parkingowe oraz miejsce pod selektywną zbiórkę odpadów;
 - 6) linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu – linie zabudowy obowiązujące i nieprzekraczalne 7,0 m.
- 3. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:**
 - 1) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do działki budowlanej – 50%;
 - 2) intensywność zabudowy: minimalna – 0,15; maksymalna 0,75 (w przypadku nie realizowania kondygnacji podziemnej maks. intensywność 0,6);
 - 3) maksymalna powierzchnia zabudowy – 30% powierzchni działki budowlanej;
 - 4) dopuszczalne gabaryty zabudowy:
 - a) wysokość zabudowy:
 - budynków mieszkalnych – do dwóch kondygnacji nadziemnych i do 9,0 m, dopuszcza się kondygnację podziemną,
 - budynków pomocniczych – zgodnie z § 7 pkt 5,
 - b) geometria dachów:
 - budynków mieszkalnych – dachy dwuspadowe (dopuszcza się naczółkowe), nachylenie połaci dachowych mieszczące się w przedziale od 30° do 45°,
 - budynków pomocniczych – zgodnie z § 7 pkt 5;
 - c) układ kalenicy głównej – kalenica równoległa do obowiązującej linii zabudowy;
 - 5) pokrycie dachów – dachówka ceramiczna lub blachodachówka w kolorze ceglastym, czerwonym lub brązowym i odcieniach.
- 4. Zasady i warunki podziału nieruchomości** – minimalna powierzchnia działki budowlanej zgodnie z §15 ustaleń planu.
- 5. Zasady obsługi komunikacyjnej:**
 - 1) dojazdy z przyległych dróg wewnętrznych 1KDW i 2KDW oraz drogi 3KDD;
 - 2) ilość miejsc parkingowych zgodnie z § 16 ustaleń planu.
- 6. Zasady obsługi w infrastrukturę techniczną – zgodnie z § 17 ustaleń planu.**

7. **Stawka procentowa wzrostu wartości nieruchomości w wyniku ustaleń planu** - zgodnie z art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – 30%.

§ 26.

Dla terenu elementarnego oznaczonego na rysunku planu symbolem 11MN/U ustala się:

- 1. Przeznaczenie terenu** – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej.
- 2. Zasady zagospodarowania terenu:**
 - 1) dopuszcza się lokalizację zabudowy związanej z projektowaną funkcją terenu – budynek mieszkalny jednorodzinny wolnostojący, budynki usługowe (usługi nieuciążliwe), budynki pomocnicze;
 - 2) dopuszcza się lokalizację garażów i pomieszczeń usługowych jako wbudowane lub dobudowane do budynku mieszkalnego;
 - 3) wolnostojące budynki pomocnicze w dowolnej konfiguracji zlokalizować w głębi działki w odległości min. 5,0 m od linii zabudowy;
 - 4) ekspozycja elewacji budynku mieszkalnego od strony drogi powiatowej;
 - 5) w obrębie działki zlokalizować dodatkowo miejsca parkingowe oraz miejsce pod selektywną zbiórkę odpadów;
 - 6) linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu – 7,0 m.
- 3. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:**
 - 1) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do działki budowlanej – 45%;
 - 2) intensywność zabudowy: minimalna – 0,1; maksymalna - 1,0 (w przypadku nie realizowania kondygnacji podziemnej maks. intensywność 0,7);
 - 3) maksymalna powierzchnia zabudowy – 35 % powierzchni działki budowlanej;
 - 4) dopuszczalne gabaryty zabudowy:
 - a) wysokość zabudowy:
 - budynków mieszkalnych – do trzech kondygnacji nadziemnych i do 11,0 m; (dopuszcza się kondygnację podziemną),
 - budynków usługowe - do 6,0 m;
 - budynki pomocnicze – zgodnie z § 7 pkt 5,
 - b) geometria dachu:
 - budynków mieszkalnych – dachy wielospadowe, nachylenie połaci dachowych mieszczące się w przedziale od 20° do 35°,
 - budynków usługowych – dachy wielospadowe, nachylenie połaci dachowych mieszczące się w przedziale od 20° do 35°,
 - budynków pomocniczych – zgodnie z § 7 pkt 5;
 - c) układ kalenicy głównej - kalenica równoległa do nieprzekraczalnej linii zabudowy od strony granicy obszaru opracowania planu miejscowego;
 - 5) pokrycie dachów – dachówka ceramiczna lub blachodachówka w kolorze ceglastym, czerwonym lub brązowym i odcieniach.
- 4. Zasady i warunki podziału nieruchomości** – minimalna powierzchnia działki budowlanej zgodnie z §15 ustaleń planu.
- 5. Zasady obsługi komunikacyjnej:**
 - 1) dojazd z przyległych dróg wewnętrznych 1KDW i 2KDW oraz z drogi powiatowej;

- 2) ilość miejsc parkingowych zgodnie z § 16 ustaleń planu.
- 6. Zasady obsługi w infrastrukturę techniczną** – zgodnie z §17 ustaleń planu.
- 7. Stawka procentowa wzrostu wartości nieruchomości w wyniku ustaleń planu** – zgodnie z art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – 30%.

§ 27.

Dla terenu elementarnego oznaczonego na rysunku planu symbolem 12MN ustala się:

- 1. Przeznaczenie terenu** – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.
- 2. Zasady zagospodarowania terenu:**
 - 1) dopuszcza się lokalizację zabudowy związanej z projektowaną funkcją terenu – budynki mieszkalne jednorodzinne wolnostojące, budynki pomocnicze;
 - 2) dopuszcza się garaż wbudowany lub dobudowany do budynku mieszkalnego;
 - 3) wolnostojące budynki pomocnicze w dowolnej konfiguracji zlokalizować w głębi działki w odległości min. 5,0 m od linii zabudowy;
 - 4) w obrębie działki zlokalizować dodatkowo miejsca parkingowe oraz miejsce pod selektywną zbiórkę odpadów;
 - 5) linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu - 7,0 m.
- 3. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:**
 - 1) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do działki budowlanej – 50%;
 - 2) intensywność zabudowy: minimalna – 0,15; maksymalna – 0,75; (w przypadku nie realizowania kondygnacji podziemnej maksymalna intensywność – 0,6);
 - 3) maksymalna powierzchnia zabudowy – 30% powierzchni działki budowlanej;
 - 4) dopuszczalne gabaryty zabudowy:
 - a) wysokość zabudowy:
 - budynków mieszkalnych – do dwóch kondygnacji nadziemnych i do 9,0 m, dopuszcza się kondygnację podziemną,
 - budynków pomocniczych – zgodnie z § 7 pkt 5,
 - b) geometria dachów:
 - budynków mieszkalnych – dachy dwuspadowe (dopuszcza się naczółkowe), nachylenie połaci dachowych mieszczące się w przedziale od 30° do 45°,
 - budynków pomocniczych – zgodnie z § 7 pkt 5;
 - c) układ kalenicy głównej – kalenica równoległa do nieprzekraczalnej linii zabudowy od strony drogi z której jest wjazd na działkę – 2KDD i 3KDD;
 - 5) pokrycie dachów – dachówka ceramiczna, blachodachówka lub gont bitumiczny w kolorze ceglastym, czerwonym lub brązowym i odcieniach.
- 4. Zasady i warunki podziału nieruchomości** – minimalna powierzchnia działki budowlanej zgodnie z §15 ustaleń planu.
- 5. Zasady obsługi komunikacyjnej:**
 - 1) dojazd z przyległych dróg dojazdowych 2KDD i 3KDD;
 - 2) ilość miejsc parkingowych zgodnie z § 16 ustaleń planu.
- 6. Zasady obsługi w infrastrukturę techniczną** – zgodnie z § 17 ustaleń planu.
- 7. Stawka procentowa wzrostu wartości nieruchomości w wyniku ustaleń planu** – zgodnie z art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym - 30%.

§ 28.

Dla terenu elementarnego oznaczonego na rysunku planu symbolem 13MN ustala się:

- 1. Przeznaczenie terenu** – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.
- 2. Zasady zagospodarowania terenu:**
 - 1) dopuszcza się lokalizację zabudowy związanej z projektowaną funkcją terenu – budynki mieszkalne jednorodzinne wolnostojące, budynki pomocnicze;
 - 2) dopuszcza się garaż wbudowany lub dobudowany do budynku mieszkalnego;
 - 3) wolnostojące budynki pomocnicze w dowolnej konfiguracji zlokalizować w głębi działki w odległości min. 5,0 m od dwóch równoległych linii zabudowy;
 - 4) w obrębie działki zlokalizować dodatkowo miejsca parkingowe oraz miejsce pod selektywną zbiórkę odpadów;
 - 5) linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu – 8,0 m od 1KPJ, 8,0 m i 10,0 m od granicy obszaru sporządzenia planu miejscowego.
- 3. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:**
 - 1) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do działki budowlanej – 50%;
 - 2) intensywność zabudowy: minimalna – 0,15; maksymalna – 0,75; (w przypadku nie realizowania kondygnacji podziemnej maksymalna intensywność – 0,6);
 - 3) maksymalna powierzchnia zabudowy – 30% powierzchni działki budowlanej;
 - 4) dopuszczalne gabaryty zabudowy:
 - a) wysokość zabudowy:
 - budynków mieszkalnych – do dwóch kondygnacji nadziemnych i do 9,0 m, dopuszcza się kondygnację podziemną,
 - budynków pomocniczych – zgodnie z § 7 pkt 5,
 - b) geometria dachów:
 - budynków mieszkalnych – dachy dwuspadowe (dopuszcza się naczółkowe), nachylenie połaci dachowych mieszczące się w przedziale od 30° do 45°,
 - budynków pomocniczych – zgodnie z § 7 pkt 5;
 - c) układ kalenicy głównej – kalenica równoległa do nieprzekraczalnej linii zabudowy od strony północnej;
 - 5) pokrycie dachów – dachówka ceramiczna, blachodachówka lub gont bitumiczny w kolorze brązowym i odcieniach.
- 4. Zasady i warunki podziału nieruchomości** - min. powierzchnia działki budowlanej zgodnie z §15 ustaleń planu.
- 5. Zasady obsługi komunikacyjnej:**
 - 1) dojazd z 1KPJ;
 - 2) ilość miejsc parkingowych zgodnie z § 16 ustaleń planu.
- 6. Zasady obsługi w infrastrukturę techniczną** – zgodnie z § 17 ustaleń planu.
- 7. Stawka procentowa wzrostu wartości nieruchomości w wyniku ustaleń planu** – zgodnie z art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – 30%.

§ 29.

Dla terenu elementarnego oznaczonego na rysunku planu symbolem R ustala się:

- 1. Przeznaczenie terenu** – teren rolniczy.
- 2. Zasady zagospodarowania terenu:**
 - 1) ustala się zachowanie rolniczego sposobu użytkowania;
 - 2) zakaz zabudowy budynkami;
 - 3) dopuszcza się lokalizację urządzeń i sieci infrastruktury technicznej podziemnej oraz dojazdów niezbędnych do zapewnienia funkcjonowania terenu.
- 3. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:**
 - 1) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do działki budowlanej – 95%;
 - 2) intensywność zabudowy: minimalna – 0,01; maksymalna – 0,1;
 - 3) maksymalna powierzchnia zabudowy – 5% powierzchni działki budowlanej;
 - 4) dopuszczalne gabaryty zabudowy:
 - a) wysokość zabudowy – do 9,0 m;
 - b) geometria dachów - dachy dwuspadowe (dopuszcza się naczółkowe),
- 4. Zasady obsługi komunikacyjnej** – dojazd z przyległej drogi 3KDW.
- 5. Stawka procentowa wzrostu wartości nieruchomości w wyniku ustaleń planu** - zgodnie z art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – 0,0%.

§ 30.

Dla terenu elementarnego oznaczonego na rysunku planu symbolem 1ZP/US ustala się:

- 1. Przeznaczenie terenu** – teren zieleni urządzonej, sportu i rekreacji.
- 2. Zasady zagospodarowania terenu:**
 - 1) zielen parkowa i rekreacyjna wraz z urządzeniami sportowymi;
 - 2) w obrębie obniżenia dolinnego dopuszcza się budowę stawu rekreacyjnego;
 - 3) teren płaski położony powyżej doliny przeznacza się pod obiekty sportowe wraz z zapleczem obsługi – budynku socjalno-sanitarно-magazynowego;
 - 4) linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu- w tym 8,0 m i 48,0 m od strony 02KDD oraz 10,0 m od strony 1KPJ;
 - 5) zagospodarowanie wykonać w taki sposób, ażeby zachować korytarz ekologiczny wzdłuż strumienia.
- 3. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:**
 - 1) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do działki budowlanej – 70%;
 - 2) intensywność zabudowy: minimalna – 0,001; maksymalna 0,025;
 - 3) maksymalna powierzchnia zabudowy – 2,5 % powierzchni działki budowlanej;
 - 4) dopuszczalne gabaryty zabudowy:
 - a) wysokość zabudowy - budynki parterowe o wysokości do 5,0 m,
 - b) geometria dachów – dachy dwuspadowe, nachylenie połaci dachowych mieszczące się w przedziale od 10° do 20°, dopuszcza się dachy płaskie,
 - c) dopuszcza się lokalizację obiektów kontenerowych;
 - 5) pokrycie dachów – blachodachówka, dachówka, gont bitumiczny lub płyty kontenerów.
- 4. Ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków** - w obrębie terenu występuje stanowisko archeologiczne ujęte w ewidencji służby konserwatorskiej

objęte ochroną – strefa W III. W związku z tym obowiązują uwarunkowania zawarte w §10 planu.

5. Zasady obsługi komunikacyjnej:

- 1) dojazd z przyległej drogi 2KDD i ciągu pieszo-jezdnego 1KPJ;
- 2) ilość miejsc parkingowych min. 10 stanowisk plus min. 1 miejsce przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową.

6. Zasady obsługi w infrastrukturę techniczną – zgodnie z §17 ustaleń planu.

7. Stawka procentowa wzrostu wartości nieruchomości w wyniku ustaleń planu - zgodnie z art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – 5%.

§ 31.

Dla terenu elementarnego oznaczonego na rysunku planu symbolem 2ZP/US ustala się:

1. Przeznaczenie terenu – teren zieleni urządzonej, sportu i rekreacji.

2. Zasady zagospodarowania terenu:

- 1) zielen parkowa i rekreacyjna wraz z urządzeniami sportowymi;
- 2) zakaz zabudowy budynkami;
- 3) zagospodarowanie wykonać w taki sposób, ażeby zachować korytarz ekologiczny wzdłuż strumienia.

3. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do terenu – 70%;
- 2) dopuszczalne gabaryty zabudowy - wysokość zabudowy - do 5,0 m;

4. Zasady obsługi komunikacyjnej - dojazd z ciągu pieszo-jezdnego 1KPJ.

5. Zasady obsługi w infrastrukturę techniczną – zgodnie z §17 ustaleń planu.

6. Stawka procentowa wzrostu wartości nieruchomości w wyniku ustaleń planu - zgodnie z art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – 5%.

§ 32.

Dla terenów elementarnych oznaczonych na rysunku planu symbolami 1WS, 2WS ustala się:

1. Przeznaczenie terenu – tereny wód powierzchniowych śródlądowych.

2. Zasady zagospodarowania terenu:

- 1) strumień – Struga Lędowska (rzeka Węda);
- 2) dopuszcza się kładkę pieszą nad strumieniem w ciągu pieszym 3KP;
- 3) zagospodarowanie wykonać w taki sposób, ażeby zachować korytarz ekologiczny wzdłuż cieku wodnego;
- 4) dostosować granice strumienia do stanu istniejącego wynikającego z odwzorowania na mapie (2WS);
- 5) strumień wraz z przylegającym od północy ciągami pieszymi 1KP i 2KP oraz od południa terenem zieleni urządzonej, sportu i rekreacji 1ZP/US i 2ZP/US powinny tworzyć jeden kompleks przyrodniczo-rekreacyjny.

3. Zasady i warunki podziału nieruchomości – wydzielenie terenu zgodnie z rysunkiem planu. Regulacja granic krawędzi koryta strumienia zgodnie ze stanem istniejącym określonym na mapie.

4. **Zasady obsługi komunikacyjne** – dostęp w celach konserwacji strumienia w ramach jednostek 1KP, 2KP i 3KP.
6. **Stawka procentowa wzrostu wartości nieruchomości w wyniku ustaleń planu** - zgodnie z art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – 0,0%.

§ 33.

Dla terenu elementarnego oznaczonego na rysunku planu miejscowego symbolem 1KDD ustala się:

1. **Przeznaczenie terenu** – teren drogi publicznej – ulica klasy dojazdowej.
2. **Zasady zagospodarowania terenu:**
 - 1) zagospodarowanie w liniach rozgraniczających;
 - 2) poszerzenie drogi znajdującej się poza rysunkiem planu;
 - 3) wyposażenie techniczne drogi;
 - 4) dopuszcza się infrastrukturę techniczną;
 - 5) dopuszcza się lokalizację chodnika o szerokości minimum 1,5 m;
 - 6) dopuszcza się lokalizację ścieżki rowerowej lub ciągu pieszo-rowerowego;
 - 7) teren poza powierzchnią utwardzoną zagospodarować zielenią.
3. **Stawka procentowa wzrostu wartości nieruchomości w wyniku ustaleń planu** - zgodnie z art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym - 5%.

§ 34.

Dla terenów elementarnych oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami: 2KDD, 3KDD, 4KDD ustala się:

1. **Przeznaczenie terenu** – teren drogi publicznej – ulica klasy dojazdowej.
2. **Zasady zagospodarowania terenu:**
 - 1) szerokość pasa drogowego zgodnie z rysunkiem planu miejscowego - 12,0 m;
 - 2) wyposażenie techniczne drogi;
 - 3) dopuszcza się infrastrukturę techniczną w liniach rozgraniczających drogi;
 - 4) dopuszcza się lokalizację chodnika o szerokości minimum 1,5 m;
 - 5) dopuszcza się lokalizację ścieżki rowerowej lub pieszo-rowerowej;
 - 6) teren poza powierzchnią utwardzoną zagospodarować zielenią.
3. **Stawka procentowa wzrostu wartości nieruchomości w wyniku ustaleń planu** - zgodnie z art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – 0,0 %.

§ 35.

Dla terenów elementarnych oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami: 1KDW, 2KDW, 3KDW ustala się:

1. **Przeznaczenie terenu** – teren drogi wewnętrznej.
2. **Zasady zagospodarowania terenu:**
 - 1) szerokość pasa drogowego zgodnie z rysunkiem planu miejscowego – 1KDW – 12,0 m, 2KDW – 10,0 m, 3KDW – 10,0 m;
 - 2) wyposażenie techniczne drogi;
 - 3) dopuszcza się infrastrukturę techniczną w liniach rozgraniczających drogi;
 - 4) dopuszcza się lokalizację chodnika o szerokości minimum 1,5 m;

- 5) dopuszcza się lokalizację ścieżki rowerowej lub ciągu pieszo-rowerowego;
- 6) teren poza powierzchnią utwardzoną zagospodarować zielenią.
3. **Stawka procentowa wzrostu wartości nieruchomości w wyniku ustaleń planu** - zgodnie z art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym - 5 %.

§ 36.

Dla terenu elementarnego oznaczonego na rysunku planu miejscowego symbolem: 1KPJ ustala się:

1. **Przeznaczenie terenu** – teren ciągu pieszo-jezdnego.
2. **Zasady zagospodarowania terenu:**
 - 1) szerokość zgodnie z rysunkiem planu miejscowego – 1KPJ – 8,0 m;
 - 2) nawierzchnia utwardzona na szerokości min. 4,0 m;
 - 3) teren poza powierzchnią utwardzoną zagospodarować zielenią;
 - 4) dopuszcza się infrastrukturę techniczną w liniach rozgraniczających terenu.
3. **Stawka procentowa wzrostu wartości nieruchomości w wyniku ustaleń planu** - zgodnie z art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym - 5 %.

§ 37.

Dla terenów elementarnych oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami: 1KP, 2KP, 3KP ustala się:

1. **Przeznaczenie terenu** – teren ciągu pieszego.
2. **Zasady zagospodarowania terenu:**
 - 1) szerokość terenów zmienna zgodnie z rysunkiem planu – 6,0 m i z poszerzeniami zgodnie z rysunkiem planu;
 - 2) wyposażenie techniczne i infrastruktura techniczna;
 - 3) w ciągu 3KP kładka dla pieszych i rowerzystów nad strumieniem;
 - 4) w pasie ciągu pieszego elementy rekreacji i zieleni;
 - 5) w obrębie 1KP i 2KP wzdłuż strumienia zapewnić możliwość wykonywania prac konserwatorskich wraz z dojazdem.
3. **Stawka procentowa wzrostu wartości nieruchomości w wyniku ustaleń planu** - zgodnie z art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – 5%.

§ 38.

Dla terenu elementarnego oznaczonego na rysunku planu symbolem 1IT ustala się:

1. **Przeznaczenie terenu** – teren urządzeń infrastruktury technicznej.
2. **Zasady zagospodarowania terenu:**
 - 1) dopuszcza się zagospodarowanie terenu zgodne z projektowaną funkcją terenu – budynki i obiekty infrastruktury technicznej;
 - 2) dopuszcza się lokalizację urządzeń i sieci infrastruktury technicznej, niezbędnych do zapewnienia funkcjonowania terenu;
 - 3) wydzielenie działki zgodne z rysunkiem planu;
 - 4) linia zabudowy zgodnie z przepisami odrębnymi.
3. **Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu** - według wymogów technicznych i technologicznych, dopuszczalna wysokość zabudowy do 4,0 m.

4. **Zasady obsługi komunikacyjnej** – dostęp z 1KP lub 3KP.
5. **Stawka procentowa wzrostu wartości nieruchomości w wyniku ustaleń planu** - zgodnie z art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – 5%.

§ 39.

Dla terenu elementarnego oznaczonego na rysunku planu symbolem 1IT/ZI ustala się:

1. **Przeznaczenie terenu** – tereny urządzeń infrastruktury technicznej w zieleni izolacyjnej.
2. **Zasady zagospodarowania terenu:**
 - 1) dopuszcza się zagospodarowanie terenu zgodne z projektowaną funkcją terenu – budynki i obiekty infrastruktury technicznej;
 - 2) dopuszcza się lokalizację urządzeń i sieci infrastruktury technicznej, niezbędnych do zapewnienia funkcjonowania terenu;
 - 3) zieleni izolacyjna;
 - 4) lokalizacja urządzeń infrastruktury technicznej: trafostacji, przepompowni, stacji redukcyjnej, pojemników na odpady itp.;
 - 5) wydzielenie działki zgodne z rysunkiem planu;
 - 6) nieprzekraczalna linia zabudowy dla urządzeń na powierzchni zgodnie z przepisami odrębnymi
3. **Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu** - według wymogów technicznych i technologicznych; dopuszczalna wysokość zabudowy do 4,0 m.
4. **Zasady obsługi komunikacji drogowej** – dojazd z 1KPJ.
5. **Stawka procentowa wzrostu wartości nieruchomości w wyniku ustaleń planu** - zgodnie z art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – 5%.

§ 40.

Dla terenów elementarnych oznaczonych na rysunku planu symbolami 1E, 2E, 3E ustala się:

1. **Przeznaczenie terenu** – tereny urządzeń elektroenergetyki.
2. **Zasady zagospodarowania terenu:**
 - 1) lokalizacja stacji transformatorowych – naziemnych, słupowych lub kontenerowych;
 - 2) wydzielenie działki zgodne z rysunkiem planu;
 - 3) nieprzekraczalna linia zabudowy dla urządzeń na powierzchni zgodnie z przepisami odrębnymi
3. **Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu** - według wymogów technicznych i technologicznych; dopuszczalna wysokość zabudowy do 4,0 m.
4. **Zasady obsługi komunikacji drogowej** – dojazd z przyległych dróg.
5. **Stawka procentowa wzrostu wartości nieruchomości w wyniku ustaleń planu** - zgodnie z art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – 5%.

ROZDZIAŁ 3 PRZEPISY KOŃCOWE

§ 41.

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Ustka.

§ 42.

Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego.

Przewodniczący Rady Gminy

UZASADNIENIE
DO UCHWAŁY NR RADY GMINY USTKA
Z DNIA 2018 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru
położonego w obrębie geodezyjnym Lędowo, gmina Ustka.**

Prace nad planem miejscowym wykonano w oparciu o Uchwałę Nr XXII.282.2016 Rady Gminy Ustka z dnia 27 października 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obrębu położonego w obrębie geodezyjnym Lędowo, gmina Ustka.

Przedmiotem ustaleń planu miejscowego jest przeznaczenie terenów objętych planem głównie m.in. na cele zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej, zieleni urządzonej oraz infrastruktury technicznej i drogowej wraz z towarzyszącymi funkcjami oraz pozostawienie części terenu w użytkowaniu rolniczym.

Plan zawiera część tekstową, graficzną oraz rozstrzygnięcia i uzasadnienie. Plan nie narusza ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Ustka”, zmienionego Uchwałą Nr XXVIII/338/2013 z dnia 24 maja 2013 r. W w/w Studium na jego rysunku zaznaczono część terenu objętego planem jako „Tereny rozwoju zabudowy mieszkaniowej i usługowej”, a pozostałą część przeznaczona jest pod użytkowanie rolnicze. Natomiast w tekście studium, w ust. 7 „Kierunki rozwoju zabudowy” w „Ustaleniach dla jednostek osadniczych w podziale na 3 strefy” - „Strefa III – strefa zabudowy rozproszonej” wprowadzono zapis *„poza obszarami wskazanymi jako tereny rozwoju zabudowy (kierunki rozwoju zabudowy) dopuszcza się wydzielenie działek budowlanych o powierzchni nie mniejszej niż 1000 m², pod warunkiem dostępu do drogi publicznej oraz przy istniejących siedliskach rolniczych”*. W przypadku terenu objętego planem występują drogi publiczne: powiatowa Lędowo – Modła Nr 1103 G klasy lokalnej (nr działki 264) oraz drogi gminne, działki nr 218, 265, 290, 226, 298/1.

W projekcie planu miejscowego uwzględniono **wymogi określone w art. 1 ust. 2** ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2017 r. poz. 1073 ze zm.):

- 1) **wymagania ład przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury** – poprzez wprowadzenie ustaleń w zakresie zasad ochrony i kształtowania ład przestrzennego. Wyraża się to w sposobie kształtowania zagospodarowania przestrzennego polegającym na dopuszczeniu tylko zabudowy jednorodzinnej jako głównej funkcji zagospodarowania, wyborze parametrów zabudowy przystosowanych do krajobrazu;
- 2) **walory architektoniczne i krajobrazowe** – poprzez wprowadzenie ustaleń w zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, maksymalnej i minimalnej intensywności zabudowy jako wskaźnika powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalnego udziału procentowego powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu

do powierzchni działki budowlanej, maksymalnej wysokości zabudowy oraz linii zabudowy i gabarytów obiektów;

- 3) **wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych** – poprzez wprowadzenie ustaleń w zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody. W tym przypadku nie występują grunty leśne, a część gruntów rolnych pozostawiono w dotychczasowym, rolniczym użytkowaniu. Pozostawiono niezabudowaną dolinę rzeki co podbudowuje korytarz ekologiczny;
- 4) **wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej** – poprzez wprowadzenie ustaleń w zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków - strefy ochrony stanowisk archeologicznych;
- 5) **wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych** – poprzez wprowadzenie ustaleń w zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenu oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy, oraz poprzez wprowadzenie ustaleń w zakresie wyznaczenia odpowiedniej ilości stanowisk postojowych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) **walory ekonomiczne przestrzeni** – poprzez ustalenie przeznaczenia terenów z uwzględnieniem prognozy skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego;
- 7) **prawo własności** – poprzez ustalenie przeznaczenia terenów z uwzględnieniem stanu prawnego gruntów – na opracowywanym terenie występuje tylko 3 właścicieli terenów: Gmina Ustka – drogi, Skarb Państwa (uprawnienia właścicielskie wykonuje Marszałek Województwa Pomorskiego) – Struga Lędowska; Agrodan Produkcijno-Handlowa Sp. z o.o.;
- 8) **potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa** – uwzględniono potrzeby wprowadzania ustaleń w zakresie wymagań wynikających z potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa (dotyczy ograniczenia w użytkowaniu terenów związane z funkcjonowaniem Bazy Obrony Przeciwrakietowej w Redzikowie);
- 9) **potrzeby interesu publicznego** – nie wystąpiła potrzeba wprowadzania ustaleń w zakresie wymagań wynikających z potrzeby kształtowania przestrzeni publicznych w rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 10) **potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych** – wprowadzono ustalenia w zakresie zasad rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 11) **zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej** – w tym przypadku chodzi o procedury odnoszące się do planu miejscowego - poprzez zapewnienie możliwości składania wniosków i uwag do projektu planu miejscowego oraz uczestnictwo w dyskusji publicznej nad projektem planu zgodnie z wymogami art. 17 pkt.1; pkt. 9 pkt 11 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;

- 12) **zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych** – poprzez przeprowadzenie procedury planistycznej zgodnie z wymogami art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 13) **potrzeby zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności** – poprzez wprowadzenie ustaleń w zakresie zasad rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej- zaopatrzenie w wodę z sieci ogólnogminnej szczegółowo określone w § 17 ust.1 ustaleń planu.

W projekcie planu miejscowego uwzględniono wymogi określone w art. 1 ust. 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym dotyczące ustalania przeznaczenia terenu lub określania potencjalnego sposobu zagospodarowania i korzystania z terenu z uwzględnieniem:

- 1) **interesu publicznego i prywatnego, w tym zgłaszanych w postaci wniosków i uwag, zmierzających do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania** – poprzez rozstrzygnięcie wniosków i uwag składanych do projektu planu miejscowego zgodnie z wymogami art. 17 pkt. 1 pkt. 9 i pkt 11 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 2) **analiz ekonomicznych, środowiskowych i społecznych** – poprzez sporządzenie prognozy oddziaływania na środowisko i prognozy skutków finansowych z uwzględnieniem potrzeb społeczności lokalnej w zakresie wyznaczania nowych terenów przeznaczonych pod zainwestowanie.

W tym miejscu należy podkreślić, że plan wykonywany jest na podstawie wcześniejszych decyzji przestrzennych zawartych w obowiązującym studium.

W projekcie planu miejscowego uwzględniono **wymogi określone w art. 1 ust. 4** ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, dotyczące uwzględnienia wymagań ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni w przypadku sytuowania nowej zabudowy w zakresie:

- 1) **kształtowania struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego** – poprzez wprowadzenie ustaleń w zakresie przeznaczenia terenów z uwzględnieniem dostępności komunikacyjnej do istniejącej drogi powiatowej nr 113G Lędowo-Modła klasy lokalnej;
- 2) **lokalizowania nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu** – niewielkie zainwestowanie wsi Lędowo nie generuje transportu publicznego. W wyniku rozbudowy osiedla wystąpi potrzeba transportu zbiorowego w obrębie drogi powiatowej.
- 3) **zapewniania rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów** – w osiedlu wprowadzono możliwość realizacji w obrębie projektowanych dróg, ścieżek rowerowych oraz zaprojektowano ciągi piesze i ciągi pieszo-rowerowe wiążące poszczególne jednostki osiedla;
- 4) **dążenia do planowania i lokalizowania nowej zabudowy na obszarach**

o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, w granicach jednostki osadniczej w rozumieniu art. 2 pkt 1 ustawy z dnia 29 sierpnia 2003 r. o urzędowych nazwach miejscowości i obiektów fizjograficznych (Dz. U. Nr 166, poz. 1612 oraz z 2005 r. Nr 17, poz. 141), w szczególności poprzez uzupełnianie istniejącej zabudowy oraz na terenach położonych na obszarach innych niż wymienione wyżej, wyłącznie w sytuacji braku dostatecznej ilości terenów przeznaczonych pod dany rodzaj zabudowy położonych na obszarach, o których mowa wyżej – obszar opracowania planu został wyznaczono wcześniej pod zainwestowanie ze względu na położenie w sąsiedztwie miasta Ustka i w pobliżu brzegu morskiego w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Ustka.

W projekcie planu miejscowego uwzględniono wyniki **Analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy Ustka**, o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, dokonanej w ramach oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego i miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego w gminie Ustka przyjętej Uchwałą Nr XLII.512.2014 Rady Gminy Ustka z dnia 23 października 2014 r.

W projekcie planu miejscowego uwzględniono ponadto **wpływ na finanse publiczne, w tym budżet Gminy Ustka**, poprzez sporządzenie prognozy skutków finansowych, w której określono spodziewane dochody własne i wydatki Gminy Ustka, w tym na wpływy z podatku od nieruchomości oraz na opłaty i odszkodowania, o których mowa w art. 36 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz wydatki związane z realizacją inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, która należą do zadań własnych Gminy.