UCHWAŁA Nr I/2/2002
Rady Gminy Ustka z dnia 27 lutego 2002 r.

w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek nr 81, 63,104, 87 i 89 obrębu geodezyjnego Niestkowo w gminie Ustka.

Na podstawie art. 8 ust. 1, 2 i 3, art. 9, 10, 26 i 28 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (jednolity tekst w Dz.U. z 1999 r. Nr 15 poz.139; ze zmianami z 1999 r. Nr 41 poz. 412; Nr 111 poz. 1279; z 2000 r. Nr 12 poz. 136, Nr 109 poz. 1157 i Nr 120 poz. 1268; z 2001 r. Nr 14 poz. 124, Nr 100 poz. 1085, Nr 115 poz. 1229 i Nr 154 poz. 1804) oraz art. 18 ust. 2 pkt. 5 w związku z art. 41 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (jednolity tekst w Dz.U. z 2001 r. Nr 142 poz. 1591) na wniosek Zarządu Gminy,

Rada Gminy Ustka
uchwala, co następuje:

Rozdział 1
Ustalenia ogólne.

§ 1.

Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego stanowiący zmianę miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Ustka zatwierdzonego uchwałą Rady Gminy Ustka Nr IV/26/1994 z dnia 4 listopada 1994 r. (Dz. Urz. Woj. Słupskiego Nr 38, poz. 210 z 30 listopada 1994 r.).

§ 2.

Granice obszaru objętego ustaleniami planu, obejmującego działki nr 81, 63, 104, 87 i 89 obrębu geodezyjnego Niestkowo, przedstawia rysunek planu w skali 1:2000.

§ 3.

1. Przedmiotem ustaleń planu są:

1) tereny budowlane, przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową, usługową i produkcyjną rzemieślniczą, oznaczone na rysunku planu symbolem **TB..,**
2) tereny otwarte, nieprzeznaczone pod zabudowę, oznaczone na rysunku planu symbolem **TO..,**
3) zasady obsługi i tereny komunikacji, oznaczone na rysunku planu symbolem **K..,**
4) zasady obsługi infrastruktury technicznej,
5) tereny objęte ochroną.

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się przeznaczenie podstawowe, a w uzasadnionych przypadkach określa się przeznaczenie dopuszczalne oraz warunki jego dopuszczenia.

3. Tereny, o których mowa w ust. 2 mogą być w całości wykorzystane na cele zgodne z ich przeznaczeniem podstawowym lub częściowo na cele przeznaczenia podstawowego i dopuszczalnego; przeznaczenie dopuszczalne nie może w żaden sposób ograniczać przeznaczenia podstawowego.

§ 4.

1. Integralną częścią planu jest rysunek planu w skali 1:2000, stanowiący załącznik Nr 1 do niniejszej uchwały.

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

a) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu i różnym sposobie użytkowania - ściśle określone i orientacyjne,
b) linie rozgraniczające podziału wewnętrznego - orientacyjne,
c) linie zabudowy - nieprzekraczalne i ściśle określone,
d) trasy infrastruktury - komunikacyjnej i technicznej,
e) granice obszarów nieprzeznaczonych pod zabudowę,
f) granice obszarów podlegających ochronie.

§ 5.

Ilekroć w ustaleniach tekstu lub na rysunku planu jest mowa o:

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

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

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

4) linii zabudowy - należy przez to rozumieć określenie ścisłej lub nieprzekraczalnej granicy dla zabudowy terenu budynkiem głównym lub towarzyszącym; ustalone w planie linie regulacyjne zabudowy nie dotyczą obiektów infrastruktury,

5) zespole zabudowy o jednolitym charakterze - należy przez to rozumieć wyodrębniony w planie obszar, dla którego obowiązują jednolite zasady kształtowania zabudowy, a w szczególności:
- jednorodny sposób kształtowania brył budynków pod względem skali i wzajemnych proporcji poszczególnych elementów budowlanych (cokołu, fasady, dachu),
- jednakowy kształt, kąt pochylenia, rodzaj pokrycia dachu,
- jednakowy materiał wykończenia elewacji zewnętrznej,
- jednorodny charakter stosowanego detalu architektonicznego,

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

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

8) terenach biologicznie czynnych - należy przez to rozumieć tereny niezabudowane, z przewagą różnych form zieleni, rozwijającej się samorzutnie lub celowo kształtowanej, reprezentującej różne sposoby użytkowania gruntów, stopnie naturalności i warunki siedliskowe; pełnią one funkcje użytkowe lub ochronne w stosunku do wartości środowiska przyrodniczego i kulturowego:
- tereny użytkowe - zagospodarowane tereny z przewagą zieleni urządzonej o podstawowej funkcji rekreacyjno - wypoczynkowej lub tereny upraw o funkcji podstawowej rolniczej,
- tereny ochronne - tereny samodzielnie rozwijających się zbiorowisk roślinnych o funkcji podstawowej obejmującej ochronę jakości siedlisk oraz związanej z nimi różnorodności biologicznej,

9) terenach otwartych - należy przez to rozumieć obszary pozostające poza terenami budowlanymi i należące do terenów biologicznie czynnych, tworzące tzw. " osnowę biologiczną " w granicach planu,

10) obiektach architektury parkowej - należy przez to rozumieć budynki i budowle wchodzące w skład programu użytkowego i kompozycyjnego terenu otwartego, stanowiące część ogólnej kompozycji zieleni urządzonej; architekturę parkową cechuje lekkość, malowniczość i stosowanie charakterystycznych elementów stanowiących przejście od budynku do terenu zieleni, cechy te dotyczą również fasad budynków mieszczących się w układzie przestrzennym terenu otwartego,

11) funkcji uciążliwej - należy przez to rozumieć funkcję pogarszającą, w wyniku prawidłowej jej realizacji, likwidacji obiektów budowlanych lub sytuacji awaryjnych, jakość środowiska poza miejscem lokalizacji związanych z nią instalacji.

Rozdział 2
Ustalenia dla całego obszaru objętego planem.

§ 6.

1. Wyznacza się w planie granice terenów budowlanych, przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową, usługową, przemysłową i produkcyjną rzemieślniczą.

2. Dla terenów, o których mowa w pkt 1, obowiązują następujące ustalenia:
1) dopuszcza się podział terenu na następujących zasadach:
- zgodnie z liniami rozgraniczającymi podziału wewnętrznego oznaczonymi na rysunku planu,
- minimalna powierzchnia działki budowlanej - 1800 m2,
- proponowaną zasadę podziału na działki przedstawia rysunek planu,
- dopuszcza się łączenie w/w działek,
2) w granicach terenu wyznaczonego ściśle określonymi liniami rozgraniczającymi obowiązują warunki zabudowy jak dla zespołu zabudowy o jednolitym charakterze,
3) zabudowa terenu skoncentrowana jest na obszarach ograniczonych liniami zabudowy i oparta na kompozycji budynków zgrupowanych wokół wewnętrznych dróg, placów i ciągów pieszych z towarzyszącą zielenią wysoką,
4) w granicach terenów budowlanych, dla wybranych obszarów oznaczonych na rysunku planu, obowiązują szczególne formy zagospodarowania, w tym zakaz zabudowy, nakaz utrzymania charakteru terenu biologicznie czynnego, ochrona elementów środowiska przyrodniczego i kulturowego,
5) obowiązuje zakaz lokowania funkcji uciążliwych dla środowiska, a ewentualna uciążliwość związana z przeznaczeniem terenu lub prowadzoną działalnością winna zamykać się w granicach działki, do której inwestor posiada tytuł prawny,

6) w projekcie budowlanym, związanym z uzyskaniem pozwolenia na budowę dla terenów, o których mowa w pkt 1, obowiązuje wykonanie projektu zieleni.

3. W granicach terenów, o których mowa w ust. 1, dopuszcza się budowę elementów infrastruktury technicznej i komunikacyjnej, uzasadnionej funkcjonowaniem obszaru zgodnie z jego przeznaczeniem.

§ 7.

1. Wyznacza się w planie granice biologicznie czynnych terenów otwartych nieprzeznaczonych pod zabudowę.

2. Jako przeznaczenie podstawowe terenów zieleni, wymienionych w pkt 1, przyjmuje się funkcję biocenotyczną, estetyczną i rekreacyjno - wypoczynkową.

3. Dla terenów otwartych dopuszcza się inne przeznaczenie, nie ograniczające przeznaczenia podstawowego terenów zieleni.

4. Dla terenów otwartych dopuszcza się kontynuację dotychczasowego sposobu użytkowania rolniczego i związanego z rolnictwem.

5. Dla terenów, o których mowa w pkt 1, obowiązują następujące warunki zagospodarowania:
1) obowiązuje zakaz zabudowy, za wyjątkiem obiektów i urządzeń, których postawienie będzie uzasadnione funkcjonowaniem obszaru zgodnie z jego przeznaczeniem:
- obiektów małej architektury,
- elementów infrastruktury technicznej i komunikacyjnej,
- obiektów architektury parkowej.

2) dopuszcza się budowę obiektów architektury parkowej na następujących warunkach:
- maksymalny udział powierzchni zabudowanej w powierzchni terenu nie może przekraczać 2%,
- powierzchnia zabudowy pojedynczego obiektu nie może przekraczać 100 m2,
- dopuszczalna zabudowa o cechach regionalnych, uwzględniająca kontynuowanie, w zakresie skali, proporcji, rodzaju użytych materiałów i zastosowanego detalu architektonicznego, lokalnych tradycji budowlanych, charakterystycznych dla miejscowego krajobrazu.

6. Forma i konstrukcja obiektów, o których mowa w ust.5, nie może niekorzystnie wpływać na funkcjonowanie obszaru zgodnie z przeznaczeniem podstawowym.

§ 8.

1. Przeznacza się w planie na cele nierolnicze grunty rolne pochodzenia mineralnego o łącznej powierzchni 85,12 ha.

2. Grunty, o których mowa w ust. 1, obejmują użytki rolne klasy IVa o powierzchni 6,09 ha i klasy IVb o powierzchni 48,2 ha, oraz użytki rolne klasy V o powierzchni 23,16 ha i klasy VI o powierzchni 7,67 ha.

§ 9.

1. Wyznacza się w planie strefę "OW" względnej ochrony archeologiczno - konserwatorskiej, oznaczoną na rysunku planu i obejmującą obszar stanowisk archeologicznych ujętych w ewidencji organu właściwego w zakresie ochrony dóbr kultury.

2. Dla wszystkich inwestycji lokalizowanych w strefie ustala się obowiązek przeprowadzenia archeologicznych badań ratowniczych wyprzedzających proces zainwestowania i zmiany sposobu użytkowania terenu, w zakresie każdorazowo określonym inwestorowi przez Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w wydanym zezwoleniu.

§ 10.

1. W celu umożliwienia zapewnienia ochrony środowiska i zdrowia ludzi przed uciążliwościami drogi wojewódzkiej wyznacza się strefę ochronną wzdłuż trasy drogi nr 210.

2. Linie rozgraniczające teren strefy ochronnej ustala się po obu stronach drogi, o której mowa w ust.1, w odległości 100 m od osi pasa drogowego.

3. Na obszarze, o którym mowa w ust. 2, obowiązują następujące ustalenia:
1) obowiązuje zakaz zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zabudowy związanej ze stałym pobytem dzieci i młodzieży oraz zabudowy związanej z przeznaczeniem rekreacyjno - wypoczynkowym,
2) dopuszcza się lokalizację innej zabudowy mieszkaniowej, poza wymienioną w pkt 1), w odległości nie bliżej niż 50 m do zewnętrznej krawędzi jezdni,
3) dopuszcza się zmniejszenie odległości, o której mowa w pkt 2), pod warunkiem wykonania na koszt inwestora urządzeń zabezpieczających przed hałasem i innymi uciążliwościami wynikającymi z sąsiedztwa drogi, zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami i normami,
4) pomieszczenia przeznaczone na pobyt ludzi znajdujące się w zasięgu oddziaływania akustycznego układu drogowego winny być wyposażone w środki techniczne chroniące przed tymi uciążliwościami,
5) rolniczy sposób użytkowania gruntów jest dopuszczalny poza pasem o szerokości 25 m od krawędzi jezdni.

Rozdział 3
Ustalenia dla terenów zabudowy usługowo - mieszkaniowej.

§ 11.

1. Wyznacza się na rysunku planu granice terenów przeznaczonych pod zabudowę usługową i mieszkaniową.

2. Dla terenu, oznaczonego symbolem **TB4um**, obowiązują następujące ustalenia:

1) Funkcja terenu:
- przeznaczenie podstawowe - teren zabudowy usług turystycznych, hotelarskich, pensjonatowych i nieuciążliwych usług rzemieślniczych wraz z niezbędną infrastrukturą,
- przeznaczenie dopuszczalne - teren zabudowy mieszkaniowej,

2) Ustala się następujące warunki zabudowy i zagospodarowania:

- typ zabudowy: zabudowa w układzie wolnostojącym, bliźniaczym, szeregowym lub zespół takich budynków z możliwością realizacji jako przedsięwzięcia zintegrowanego,

- maksymalna ilość kondygnacji budynku głównego: 2,
- maksymalna ilość kondygnacji budynku towarzyszącego: 1,
- maksymalna intensywność zabudowy: 30%,
- minimalny udział terenów zieleni w powierzchni działki: 40%,
- minimalna ilość drzew koroniastych: 3 sztuki / 1000 m2 powierzchni terenu,

- minimalna ilość drzew koroniastych wzdłuż granicy działki od strony terenów publicznych (od strony dróg, placów i zielonych terenów otwartych): 5 sztuk / 100 mb,
- architektura: zabudowa o cechach regionalnych, uwzględniająca, w zakresie skali, proporcji, rodzaju użytych materiałów i zastosowanego detalu architektonicznego, kontynuowanie lokalnych tradycji budowlanych, charakterystycznych dla miejscowego krajobrazu,
- podpiwniczenie: dopuszczalne,
- użytkowe wykorzystanie poddasza: dopuszczalne,
- maksymalna wysokość cokołu budynku głównego (od strony najwyższego poziomu terenu przy budynku): 0,60 m,
- maksymalna wysokość cokołu budynku towarzyszącego (od strony najwyższego poziomu terenu przy budynku): 0,30 m,
- maksymalna wysokość budynku głównego: 10,0 m,
- maksymalna wysokość budynku towarzyszącego: 7,0 m,
- kształt dachu: dach symetryczny dwu- lub wielospadowy o jednakowym kącie pochylenia i stałym poziomie okapów dla głównych połaci dachowych,
- kąt pochylenia dachu: 15 - 50 stopni,
- nadbudowy w dachu: dopuszczalne z jednej strony, odstęp od końców fasady przynajmniej 1/4 długości fasady,
- materiał pokrycia i kolor dachu: dachówka lub inny ciemny materiał dachówkopodobny,
- ogrodzenia od strony terenów publicznych (od strony dróg, placów i zielonych terenów otwartych): jednorodne dla całego zespołu,
- dojazd: od drogi lokalnej K3DGL, bezpośrednio lub poprzez układ dróg wewnętrznych,
- miejsca parkingowe: w granicach własnej działki, w ilości min. 2 miejsca postojowe /100 m2 pow. użytkowej usług, w ilości min. 1 miejsce postojowe/ 1 mieszkanie,
- szczególne formy zagospodarowania terenu: kształtowane w formie zieleni izolacyjno - krajobrazowej biologicznie czynne tereny (w granicach terenu TB4.5), tereny strefy "OW" względnej ochrony archeologiczno - konserwatorskiej podlegające ochronie Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków (w granicach terenu TB4.3, TB4.4 i TB4.6).

3. Dla terenów, oznaczonych symbolem **TB5um i TB6um,** obowiązują następujące ustalenia:

1) Funkcja terenów:
- przeznaczenie podstawowe - teren zabudowy usług turystycznych, hotelarskich, pensjonatowych i nieuciążliwych usług rzemieślniczych wraz z niezbędną infrastrukturą,
- przeznaczenie dopuszczalne - teren zabudowy mieszkaniowej,

2) Ustala się następujące warunki zabudowy i zagospodarowania:

- typ zabudowy: zabudowa w układzie wolnostojącym, bliźniaczym, szeregowym lub zespół takich budynków z możliwością realizacji jako przedsięwzięcia zintegrowanego,
- maksymalna ilość kondygnacji budynku głównego: 2,
- maksymalna ilość kondygnacji budynku towarzyszącego: 1,
- maksymalna intensywność zabudowy: 20%,
- minimalny udział terenów zieleni w powierzchni działki: 50%,
- minimalna ilość drzew koroniastych: 3 sztuki / 1000 m2 powierzchni terenu,
- minimalna ilość drzew koroniastych wzdłuż granicy działki od strony terenów publicznych (od strony dróg, placów i zielonych terenów otwartych): 5 sztuk / 100 mb,
- architektura: zabudowa o cechach regionalnych, uwzględniająca, w zakresie skali, proporcji, rodzaju użytych materiałów i zastosowanego detalu architektonicznego, kontynuowanie lokalnych tradycji budowlanych, charakterystycznych dla miejscowego krajobrazu,

- podpiwniczenie: dopuszczalne,
- użytkowe wykorzystanie poddasza: dopuszczalne,
- maksymalna wysokość cokołu budynku głównego (od strony najwyższego poziomu terenu przy budynku): 0,60 m,
- maksymalna wysokość cokołu budynku towarzyszącego (od strony najwyższego poziomu terenu przy budynku): 0,30 m,
- maksymalna wysokość budynku głównego: 8,0 m,
- maksymalna wysokość budynku towarzyszącego: 6,0 m,
- kształt dachu: dach symetryczny dwu- lub wielospadowy o jednakowym kącie pochylenia i stałym poziomie okapów dla głównych połaci dachowych,
- kąt pochylenia dachu: 15 - 50 stopni,
- nadbudowy w dachu: dopuszczalne z jednej strony, odstęp od końców fasady przynajmniej 1/4 długości fasady,
- materiał pokrycia i kolor dachu: dachówka lub inny ciemny materiał dachówkopodobny,
- ogrodzenia od strony terenów publicznych (od strony dróg, placów i zielonych terenów otwartych): jednorodne dla całego zespołu,
- dojazd: od drogi lokalnej K3DGL, bezpośrednio lub poprzez układ dróg wewnętrznych,
- miejsca parkingowe: w granicach własnej działki, w ilości min. 2 miejsca postojowe/100 m2 pow. użytkowej usług, w ilości min. 1 miejsce postojowe/1 mieszkanie,
- szczególne formy zagospodarowania terenu: tereny strefy "OW" względnej ochrony archeologiczno - konserwatorskiej podlegające ochronie Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków (w granicach terenu TB5.2, TB5.3, TB5.4, TB6).

Rozdział 4
Ustalenia dla terenów zabudowy usługowej z towarzyszącą zabudową mieszkaniową.

§ 12.

1. Dla terenów, oznaczonych symbolem **TB2u, TB3u i TB9u,** obowiązują następujące ustalenia:

1) Funkcja terenu:
- przeznaczenie podstawowe - teren zabudowy usług turystycznych, hotelarskich, pensjonatowych, handlu i usług rzemieślniczych wraz z niezbędną infrastrukturą,
- przeznaczenie dopuszczalne - towarzysząca zabudowa mieszkaniowa.

2) Ustala się następujące warunki zabudowy i zagospodarowania:

- typ zabudowy: zabudowa w układzie wolnostojącym, bliźniaczym, szeregowym lub zespół takich budynków z możliwością realizacji jako przedsięwzięcia zintegrowanego,

- maksymalna ilość kondygnacji budynku głównego: 2,
- maksymalna ilość kondygnacji budynku towarzyszącego: 1,
- maksymalna intensywność zabudowy: 30%,
- minimalny udział terenów zieleni w powierzchni działki: 40%,
- minimalna ilość drzew koroniastych: 3 sztuki / 1000 m2 powierzchni terenu,
- minimalna ilość drzew koroniastych wzdłuż granicy działki od strony terenów publicznych (od strony dróg, placów i zielonych terenów otwartych): 5 sztuk / 100 mb,
- architektura: zabudowa o cechach regionalnych, uwzględniająca, w zakresie skali, proporcji, rodzaju użytych materiałów i zastosowanego detalu architektonicznego, kontynuowanie lokalnych tradycji budowlanych, charakterystycznych dla miejscowego krajobrazu,

- podpiwniczenie: dopuszczalne,
- użytkowe wykorzystanie poddasza: dopuszczalne,
- maksymalna wysokość cokołu budynku głównego (od strony najwyższego poziomu terenu przy budynku): 0,60 m,
- maksymalna wysokość cokołu budynku towarzyszącego (od strony najwyższego poziomu terenu przy budynku): 0,30 m,
- maksymalna wysokość budynku głównego: 10,0 m,
- maksymalna wysokość budynku towarzyszącego: 7,0 m,
- kształt dachu: dach symetryczny dwu- lub wielospadowy o jednakowym kącie pochylenia i stałym poziomie okapów dla głównych połaci dachowych,
- kąt pochylenia dachu: 15 - 50 stopni,
- nadbudowy w dachu: dopuszczalne z jednej strony, odstęp od końców fasady przynajmniej 1/4 długości fasady,
- materiał pokrycia i kolor dachu: dachówka lub inny ciemny materiał dachówkopodobny,
- ogrodzenia od strony terenów publicznych (od strony dróg, placów i zielonych terenów otwartych): jednorodne dla całego zespołu,
- dojazd: od drogi lokalnej K2DGL, K3DGL i K4DGL, bezpośrednio lub poprzez układ dróg wewnętrznych,
- miejsca parkingowe: w granicach własnej działki, w ilości min. 2 miejsca postojowe/100 m2 pow. użytkowej usług, w ilości min. 1 miejsce postojowe/1 mieszkanie,
- szczególne formy zagospodarowania terenu: kształtowane w formie zieleni izolacyjno - krajobrazowej biologicznie czynne tereny, nieprzeznaczone pod zabudowę (w granicach terenu TB2.5, TB2.6, TB3.1, TB3.3, TB9.5, TB9.6 i TB9.7);obowiązują ograniczenia lokalizacji zabudowy w strefie ochronnej trasy drogi nr 210 zgodnie z ustaleniami § 10.

Rozdział 5
Ustalenia dla terenów zabudowy usługowej.

§ 13.

1. Wyznacza się na rysunku planu granice terenów przeznaczonych pod zabudowę usługową.

2. Dla terenów, oznaczonych symbolem **TB7u i TB8u,** obowiązują następujące ustalenia:

1) Funkcja terenów:
- przeznaczenie podstawowe - teren zabudowy usług turystycznych, hotelarskich, pensjonatowych i handlu wraz z niezbędną infrastrukturą.

2) Dla terenów, o których mowa w ust. 3, obowiązują warunki zabudowy jak dla zespołu zabudowy o jednolitym charakterze.

3) Ustala się następujące warunki zabudowy i zagospodarowania:

- typ zabudowy: zabudowa wolnostojąca,

- maksymalna ilość kondygnacji budynku głównego: 2,
- maksymalna ilość kondygnacji budynku towarzyszącego: 1,
- maksymalna intensywność zabudowy: 30%,
- minimalny udział terenów zieleni w powierzchni działki: 40%,
- architektura zalecana: zabudowa o cechach regionalnych, uwzględniająca, w zakresie skali, proporcji, rodzaju użytych materiałów i zastosowanego detalu architektonicznego, kontynuowanie lokalnych tradycji budowlanych, charakterystycznych dla miejscowego krajobrazu,

- architektura dopuszczalna: zabudowa o wysokim standardzie architektonicznym, pozbawiona elementów dysharmonijnych w zakresie skali, proporcji, rodzaju użytych materiałów i zastosowanego detalu architektonicznego, w stosunku do lokalnych tradycji budowlanych i charakteru miejscowego kulturowego krajobrazu rolniczego,
- podpiwniczenie: dopuszczalne,
- użytkowe wykorzystanie poddasza: dopuszczalne,
- maksymalna wysokość cokołu budynku głównego (od strony najwyższego poziomu terenu przy budynku): 0,60 m,
- maksymalna wysokość cokołu budynku towarzyszącego (od strony najwyższego poziomu terenu przy budynku): 0,30 m,
- maksymalna wysokość budynku głównego: 10,0 m,
- maksymalna wysokość budynku towarzyszącego: 7,0 m,
- kształt dachu zalecany: dach symetryczny dwu- lub wielospadowy o jednakowym kącie pochylenia i stałym poziomie okapów dla głównych połaci dachowych o kącie pochylenia dachu 15 - 50 stopni,
- nadbudowy w dachu: dopuszczalne z jednej strony, odstęp od końców fasady przynajmniej 1/4 długości fasady,
- materiał pokrycia i kolor dachu zalecany: dachówka lub inny ciemny materiał dachówkopodobny,
- ogrodzenia od strony terenów publicznych (od strony dróg, placów i zielonych terenów otwartych): jednorodne dla całego zespołu,
- dojazd: od drogi lokalnej K4DGL,
- miejsca parkingowe: w granicach własnej działki, w ilości min. 2 miejsca postojowe/100 m2 pow. użytkowej usług,
- szczególne formy zagospodarowania terenu: objęty ochroną przed zmianą sposobu użytkowania teren biologicznie czynny (teren TB8.2); kształtowane w formie zieleni izolacyjno - krajobrazowej biologicznie czynne tereny, nieprzeznaczone pod zabudowę (w granicach terenu TB7 i TB8.1).

3. Dla terenu, oznaczonego symbolem **TB10u i TB11u,** obowiązują następujące ustalenia:

1) Funkcja terenu:
- przeznaczenie podstawowe - teren zabudowy usług turystycznych, hotelarskich, pensjonatowych, handlu i usług rzemieślniczych wraz z niezbędną infrastrukturą.

2) Ustala się następujące warunki zabudowy i zagospodarowania:

- typ zabudowy: zabudowa w układzie wolnostojącym lub zespół takich budynków z możliwością realizacji jako przedsięwzięcia zintegrowanego,

- maksymalna ilość kondygnacji budynku głównego: 2,
- maksymalna ilość kondygnacji budynku towarzyszącego: 1,
- maksymalna intensywność zabudowy: 30%,
- minimalny udział terenów zieleni w powierzchni działki: 40%,
- minimalna ilość drzew koroniastych: 3 sztuki / 1000 m2 powierzchni terenu,
- minimalna ilość drzew koroniastych wzdłuż granicy działki od strony terenów publicznych (od strony dróg, placów i zielonych terenów otwartych): 5 sztuk / 100 mb,
- architektura zalecana: zabudowa o cechach regionalnych, uwzględniająca, w zakresie skali, proporcji, rodzaju użytych materiałów i zastosowanego detalu architektonicznego, kontynuowanie lokalnych tradycji budowlanych, charakterystycznych dla miejscowego krajobrazu,

- architektura dopuszczalna: zabudowa o wysokim standardzie architektonicznym, pozbawiona elementów dysharmonijnych w zakresie skali, proporcji, rodzaju użytych materiałów i zastosowanego detalu architektonicznego, w stosunku do lokalnych tradycji budowlanych i charakteru miejscowego kulturowego krajobrazu rolniczego,
- podpiwniczenie: dopuszczalne,
- użytkowe wykorzystanie poddasza: dopuszczalne,
- maksymalna wysokość cokołu budynku głównego (od strony najwyższego poziomu terenu przy budynku): 0,60 m,
- maksymalna wysokość cokołu budynku towarzyszącego (od strony najwyższego poziomu terenu przy budynku): 0,30 m,
- maksymalna wysokość budynku głównego: 10,0 m,
- maksymalna wysokość budynku towarzyszącego: 7,0 m,
- kształt dachu zalecany: dach symetryczny dwu- lub wielospadowy o jednakowym kącie pochylenia i stałym poziomie okapów dla głównych połaci dachowych,
- kąt pochylenia dachu zalecany: 15 - 50 stopni,
- nadbudowy w dachu: dopuszczalne z jednej strony, odstęp od końców fasady przynajmniej 1/4 długości fasady,
- materiał pokrycia i kolor dachu zalecany: dachówka lub inny ciemny materiał dachówkopodobny,
- ogrodzenia od strony terenów publicznych (od strony dróg, placów i zielonych terenów otwartych): jednorodne dla całego zespołu,
- dojazd: od drogi lokalnej K4DGL, bezpośrednio lub poprzez układ dróg wewnętrznych,
- miejsca parkingowe: w granicach własnej działki, w ilości min. 2 miejsca postojowe/100 m2 pow. użytkowej usług,
- szczególne formy zagospodarowania terenu: kształtowane w formie zieleni izolacyjno - krajobrazowej biologicznie czynne tereny, nieprzeznaczone pod zabudowę (w granicach terenu TB11).

Rozdział 6

Ustalenia dla terenów zabudowy usługowej, przemysłowej i produkcyjnej rzemieślniczej.

§ 14.

1. Wyznacza się w planie granice terenów przeznaczonych pod zabudowę usługową, przemysłową i produkcyjną rzemieślniczą oznaczone na rysunku planu symbolem **TB1upr, TB12upr, TB13upr i TB14upr.**

2. Dla terenów, o których mowa w pkt 1, obowiązują następujące ustalenia:

1) Funkcja terenów:
- przeznaczenie podstawowe - teren zabudowy usługowej, przemysłowej i produkcyjnej rzemieślniczej wraz z niezbędną infrastrukturą,
- przeznaczenie dopuszczalne - usługi turystyczne, hotelarskie, pensjonatowe i usługi handlu.

2) Ustala się następujące warunki zabudowy i zagospodarowania:

- typ zabudowy: zabudowa w układzie wolnostojącym lub zespół takich budynków z możliwością realizacji jako przedsięwzięcia zintegrowanego,
- maksymalna ilość kondygnacji budynku głównego: 2,
- maksymalna ilość kondygnacji budynku towarzyszącego: 1,
- maksymalna intensywność zabudowy: 30%,
- minimalny udział terenów zieleni w powierzchni działki: 40%,

- minimalna ilość drzew koroniastych: 3 sztuki / 1000 m2 powierzchni terenu,
- minimalna ilość drzew koroniastych wzdłuż granicy działki od strony terenów publicznych (od strony dróg, placów i zielonych terenów otwartych): 5 sztuk / 100 mb,
- architektura zalecana: zabudowa o cechach regionalnych, uwzględniająca, w zakresie skali, proporcji, rodzaju użytych materiałów i zastosowanego detalu architektonicznego, kontynuowanie lokalnych tradycji budowlanych, charakterystycznych dla miejscowego krajobrazu,
- architektura dopuszczalna: zabudowa o wysokim standardzie architektonicznym, pozbawiona elementów dysharmonijnych w zakresie skali, proporcji, rodzaju użytych materiałów i zastosowanego detalu architektonicznego, w stosunku do lokalnych tradycji budowlanych i charakteru miejscowego kulturowego krajobrazu rolniczego,
- podpiwniczenie: dopuszczalne,
- użytkowe wykorzystanie poddasza: dopuszczalne,
- maksymalna wysokość cokołu budynku głównego (od strony najwyższego poziomu terenu przy budynku): 0,60 m,
- maksymalna wysokość cokołu budynku towarzyszącego (od strony najwyższego poziomu terenu przy budynku): 0,30 m,
- maksymalna wysokość budynku głównego: 10,0 m,
- maksymalna wysokość budynku towarzyszącego: 10,0 m,
- kształt dachu zalecany: dach symetryczny dwu- lub wielospadowy o jednakowym kącie pochylenia i stałym poziomie okapów dla głównych połaci dachowych o kącie pochylenia dachu 15 - 50 stopni,
- nadbudowy w dachu: dopuszczalne z jednej strony, odstęp od końców fasady przynajmniej 1/4 długości fasady,
- materiał pokrycia i kolor dachu zalecany: dachówka lub inny ciemny materiał dachówkopodobny,
- ogrodzenia od strony terenów publicznych (od strony dróg, placów i zielonych terenów otwartych): jednorodne dla całego zespołu,
- dojazd: od drogi lokalnej K3DGL i K4DGL, bezpośrednio lub poprzez układ dróg wewnętrznych,
- miejsca parkingowe: w granicach własnej działki, w ilości min. 2 miejsca postojowe/100 m2 pow. użytkowej usług,
- szczególne formy zagospodarowania terenu: objęte ochroną przed zmianą sposobu użytkowania tereny biologicznie czynne (teren TB1.5); kształtowane w formie zieleni izolacyjno - krajobrazowej biologicznie czynne tereny, nieprzeznaczone pod zabudowę (w granicach terenu TB12.1,TB12.4, TB12.5, TB13.3, TB13.5, TB13.9 i TB14.4).

Rozdział 7
Zasady obsługi w zakresie infrastruktury komunikacyjnej.

§ 15.

1. Dla obsługi komunikacyjnej projektowanego obszaru wyznaczono na rysunku planu linie rozgraniczające dróg.

2. Na rysunku planu określono charakterystyczne profile podłużne i rzędne wysokościowe projektowanych dróg.

3. Konieczne przekroczenia układem drogowym istniejących cieków wodnych, wymagają zachowania całego przekroju koryta cieku, od dna do jego górnej krawędzi.

4. Ustalenia szczegółowe dla projektowanych dróg i ulic:

K1DWG - istniejąca droga wojewódzka nr 210 Słupsk - Ustka, droga główna G1/2:
a) szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczających LR = 40,0 m,
b) zakaz wykonywania zjazdów poza skrzyżowaniem ustalonym w planie,
c) odległość obiektów budowlanych od zewnętrznej, krawędzi jezdni co najmniej 20 m,
d) dla zabudowy lokalizowanej wzdłuż drogi obowiązują ustalenia § 10, dotyczące wyznaczenia strefy ochronnej.

K2DGL - projektowana droga gminna, droga lokalna klasy L1/2:
a) minimalna szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczających LR = 15,0 m,
b) dopuszcza się lokalizowanie w pasie drogowym infrastruktury technicznej,
c) szerokość jezdni - 6,0 m,
d) szerokość chodników - 2,0 m,
e) zjazdy - dopuszczalne,
f) dopuszczalne zatoki postojowe podłużne (po jednej stronie jezdni) - 2,5 m,
g) odległość obiektów budowlanych od zewnętrznej krawędzi jezdni co najmniej 6 m.

K3DGL - projektowana droga gminna, droga lokalna klasy L1/2:
a) minimalna szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczających LR = 15,0 m,
b) dopuszcza się lokalizowanie w pasie drogowym infrastruktury technicznej,
c) szerokość jezdni - 6,0 m,
d) szerokość chodników - 2,0 m,
e) zjazdy - dopuszczalne,
f) dopuszczalne zatoki postojowe podłużne (po jednej stronie jezdni) - 2,5 m,
g) odległość obiektów budowlanych od zewnętrznej krawędzi jezdni co najmniej 6 m.

K4DGL - projektowana droga gminna, droga lokalna klasy L1/2:
a) minimalna szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczających LR = 15,0 m,
b) dopuszcza się lokalizowanie w pasie drogowym infrastruktury technicznej,
c) szerokość jezdni - 6,0 m,
d) szerokość chodników - 2,0 m,
e) zjazdy - dopuszczalne,
f) dopuszczalne zatoki postojowe podłużne (po jednej stronie jezdni) - 2,5 m,
g) odległość obiektów budowlanych od zewnętrznej krawędzi jezdni co najmniej 6 m.

5. Ustalenia dla dróg dojazdowych wewnętrznych klasy D:
a) szerokość w liniach rozgraniczających LR = 10,0 m,
b) drogi dojazdowe należy projektować w nawiązaniu do rzędnych wysokościowych i profili podłużnych dróg publicznych, określonych na rysunku planu,
c) dopuszcza się lokalizowanie w pasie drogowym infrastruktury technicznej,
d) szerokość jezdni - 5,0 m,
e) szerokość chodników - 2,0 m,
f) zjazdy - dopuszczalne,

g) dopuszczalne zatoki postojowe podłużne (po jednej stronie jezdni) - 2,5 m,
h) odległość obiektów budowlanych od zewnętrznej krawędzi jezdni co najmniej 6 m,
i) dopuszcza się wyłącznie przepuszczalną nawierzchnię jezdni,
j) w pasie drogowym zieleń wysoka towarzysząca w ilości minimum 5 sztuk drzew koroniastych/ 100 mb trasy drogi.

6. Adaptuje się trwale istniejące drogi gruntowe z towarzyszącą im zielenią jako ciągi piesze lub pieszo-jezdne z dopuszczeniem ich modernizacji przy zastosowaniu wyłącznie przepuszczalnych nawierzchni oraz przy zachowaniu przydrożnych zadrzewień i zakrzewień.

Rozdział 8
Zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej.

§ 16.

1. Dla obsługi w zakresie infrastruktury technicznej projektowanego obszaru wyznaczono na rysunku planu trasy jej przebiegu.

2. Zaopatrzenie w wodę:
1) zaopatrzenie z wodociągu komunalnego, na zasadach określonych przez zarządzającego siecią,
2) na rysunku planu określono:
- przebieg tras infrastruktury wodociągowej,
- lokalizację ujęcia wody.

3. Odprowadzenie ścieków:
1) obowiązuje zakaz odprowadzania ścieków bezpośrednio do gruntu i wód powierzchniowych,
2) obowiązuje zakaz wprowadzania rozwiązań tymczasowych w gospodarce wodno - ściekowej,
3) odprowadzenie ścieków wyłącznie do systemu zbiorczej kanalizacji sanitarnej, na zasadach określonych przez zarządzającego siecią,
4) na rysunku planu określono:
- przebieg tras infrastruktury sanitarnej,
- lokalizację przepompowni ścieków.

4. Odprowadzenie wód opadowych:
1) wody opadowe odprowadzane w sposób zorganizowany do gruntu z utwardzonych powierzchni dróg, placów i parkingów, winny być podczyszczone (piaskowniki itp.) w stopniu określonym obowiązującymi przepisami,
2) obowiązuje zakaz odprowadzania w sposób zorganizowany wód opadowych do wód powierzchniowych,
3) dopuszcza się odprowadzanie wód opadowych z połaci dachowych powierzchniowo do gruntu w granicach własnych działek,
4) dopuszcza się powierzchniowe odprowadzenie wód opadowych z dróg i placów w sposób niezorganizowany, w tym poprzez stosowanie przepuszczalnej nawierzchni,
5) dla terenów sąsiadujących z pasem drogowym drogi wojewódzkiej obowiązuje nakaz odprowadzania wód opadowych w sposób niezależny od systemu odwodnienia drogi.

5. Zaopatrzenie w ciepło - rozwiązanie indywidualne w oparciu o ekologiczne czynniki grzejne np.: olej opałowy, gaz, energia elektryczna.

6. Zaopatrzenie w ciepłą wodę użytkową - rozwiązanie indywidualne w oparciu o ekologiczne czynniki grzejne: olej opałowy, gaz, energia elektryczna.

7. Zaopatrzenie w energię elektryczną:
1) zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejącej sieci energetycznej, na zasadach określonych przez zarządzającego siecią,

2) obowiązuje zakaz stosowania napowietrznych linii elektroenergetycznych,

3) na rysunku planu określono:
- przebieg tras infrastruktury elektroenergetycznej,
- lokalizację stacji transformatorowych.

8. Zaopatrzenie w gaz z sieci gazowniczej, na zasadach ustalonych przez zarządzającego siecią.

9. Usuwanie odpadów stałych przez specjalistyczne przedsiębiorstwo - wywożone i składowane na wysypisku komunalnym.

10. W pasie drogowym drogi wojewódzkiej przebiega istniejący kabel telekomunikacyjny dalekosiężny.

Rozdział 9

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

§ 17.

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

Rozdział 10

Postanowienia końcowe.

§ 18.

Zobowiązuje się Zarząd Gminy do:

1. umożliwienia zainteresowanym osobom wglądu do dokumentów przedstawiających zmiany w planie i wydawania z tych dokumentów na wniosek zainteresowanych, potrzebnych im wyrysów i wypisów na zasadach określonych w art. 29 ust. 2 wymienionej ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym.
2. należytego uwidocznienia na rysunku oraz w tekście planu wymienionego w §1 zmian wprowadzonych do niego niniejszą uchwałą.

§ 19.

We fragmencie objętym granicami niniejszej zmiany planu traci moc miejscowy plan ogólny zagospodarowania przestrzennego gminy Ustka zatwierdzony uchwałą Rady Gminy Ustka Nr IV/26/1994 z dnia 4 listopada 1994 r. (Dz. Urz. Woj. Słupskiego Nr 38, poz. 210 z 30 listopada 1994 r.).

§ 20.

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