UCHWAŁA Nr XII/108/03
RADY GMINY USTKA
z dnia 10-10-2003 roku

w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Ustka dla obszaru działek nr 35/1, 35/3, 36 i 37, w obrębie geodezyjnym Gąbino, w gminie Ustka.

Na podstawie:

- *art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r., Nr 142, poz. 1590, z 2002 r. Nr 23, poz. 220; Nr 62, poz. 558; Nr 113, poz. 984; Nr 153, poz. 1271 i Nr 214, poz. 1806),*
- *art. 8 ust. 1 i 2, art. 10, 26, 28, art. 36 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 1999 r. Nr 15, poz. 139, 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 5, poz. 42, Nr 14, poz.124, Nr 100, poz.1085, Nr 115 poz.1229, Nr 154, poz. 1804; z 2002 r., Nr 25, poz. 253, Nr 113, poz. 984, Nr 130, poz. 1112) w związku z art.85 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80 poz. 717),*
- *uchwały nr V/37/2002 Rady Gminy w Ustce z dnia 30 grudnia 2002 roku w sprawie uchwalenia „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Ustka",*
- *uchwały nr II/19/2002 Rady Gminy w Ustce z dnia 26 kwietnia 2002 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Ustka dla obszaru działek nr 35/1, 35/3, 36 i 37 położnych w obrębie Gąbino, w gminie Ustka*

na wniosek Wójta Gminy

Rada Gminy Ustka
uchwala

miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla działek nr 35/1, 35/3, 36, 37 położonych w obrębie geodezyjnym Gąbino, w gminie Ustka, zwany dalej w treści uchwały planem.

Rozdział 1
Przepisy ogólne

§ 1

Plan obejmuje obszar działek nr 35/1, 35/3, 36 i 37, położonych w obrębie geodezyjnym Gąbino, w gminie Ustka, o łącznej powierzchni 7,83 ha.

§ 2

Ustalenia planu zawarte są w treści Uchwały oraz na rysunku pn. "Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla działek nr 35/1, 35/3, 36 i 37 w obrębie Gąbino", wykonanym na mapie sytuacyjno-wysokościowej w skali 1:1 000, stanowiącym załącznik nr 1 do Uchwały.

§ 3

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

- granice opracowania planu,
- linie rozgraniczające tereny o różnych funkcjach lub różnych zasadach zagospodarowania,
- strefa ograniczonej ochrony archeologiczno – konserwatorskiej,
- linie zabudowy nieprzekraczalne,
- symbole cyfrowo-literowe terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi.

§ 4

Ilekroć w uchwale mowa jest o:

1. *linii rozgraniczającej* - oznacza to linię dzielącą tereny o różnych funkcjach lub różnych zasadach zagospodarowania;
2. *nieprzekraczalnej linii zabudowy* - oznacza to linię, której nie może przekroczyć ściana budynku - nie dotyczy ganków, wykuszy, balkonów;
3. *powierzchni zabudowy* - jest to powierzchnia mierzona po obrysie budynku na poziomie posadzki parteru;
4. *powierzchni czynnej biologicznie* - jest to niezabudowana i nieutwardzona część działki, pokryta roślinnością o charakterze naturalnym, zielenią urządzoną lub przeznaczona pod uprawy ogrodnicze, a także pozostająca pod wodą płynącą lub stojącą, naturalnego lub sztucznie wykonanego zbiornika wodnego, którego dno nie zostało utwardzone;
5. *strefie ograniczonej ochrony archeologiczno - konserwatorskiej* - jest to obszar występowania stanowisk archeologicznych, ujętych w ewidencji organu właściwego w zakresie ochrony dóbr kultury,
6. *archeologicznych badaniach interwencyjnych i ratowniczych* – są to prace mające na celu wszechstronne udokumentowanie reliktów pradziejowej i średniowiecznej przestrzeni osadniczej oraz zabezpieczenie dóbr kultury, które w trakcie robót inwestycyjnych mogłyby ulec zniszczeniu lub zagubieniu, realizowane w formie nadzoru archeologicznego w trakcie trwających robót,
7. *poziomie posadowienia parteru budynku* - jest to odległość mierzona od posadzki pierwszej kondygnacji nadziemnej do średniego poziomu przyległego terenu ukształtowanego naturalnie;
8. *wysokości budynku* - jest to wysokość w metrach, mierzona od najwyższego punktu poziomu przyległego terenu ukształtowanego naturalnie, do kalenicy dachu dwuspadowego lub innego najwyższego punktu pokrycia kubatury,
9. *zabudowie mieszkaniowej* - są to budynki mieszkalne, wraz z przeznaczonymi dla potrzeb mieszkających budynkami gospodarczymi, usytuowane na wydzielonych działkach budowlanych;
10. *zabudowie usługowo-mieszkaniowej* – są to budynki przeznaczone do świadczenia usług, z możliwym mieszkaniem dla przedsiębiorcy,
11. *budynku mieszkalnym jednorodzinnym* – są to budynki wolnostojące, służące zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych, stanowiące konstrukcyjnie samodzielną całość, w których dopuszcza się wydzielenie nie więcej niż dwóch lokali mieszkalnych,
12. *budynku zamieszkania zbiorowego* – jest to budynek przeznaczony do okresowego pobytu ludzi poza stałym miejscem zamieszkania, taki jak hotel, motel, pensjonat, dom wypoczynkowy, schronisko turystyczne, schronisko socjalne, internat, a także budynek do stałego pobytu ludzi, taki jak dom rencistów, dom zakonny i dom dziecka,
13. *budynku gospodarczym* – jest to budynek przeznaczony do garażowania samochodów osobowych, a także niezawodowego wykonywania prac warsztatowych oraz do przechowywania materiałów, narzędzi i sprzętu służących do obsługi budynku mieszkalnego i jego otoczenia,
14. *usługach turystycznych* - jest to udzielanie noclegów w formie pensjonatu, gastronomia bez działalności rozrywkowej, pośrednictwo w wynajmie noclegów, organizacja imprez i wycieczek, wynajem rowerów i riksz, informacja turystyczna itp.
15. *rzemiośle usługowym* - jest to działalność prowadzona na niewielką skalę, związana z zatrudnieniem najwyżej kilku osób w branży elektronicznej, elektrotechnicznej, kamieniarskiej, budowlanej, mechanicznej i motoryzacyjnej, z wyłączeniem obiektów i przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, wymagających sporządzenia raportu o oddziaływaniu na środowisko oraz działalności powodującej emisję odorów.

Rozdział 2
Ustalenia ogólne dla całego obszaru planu

§5

Ustalenia w zakresie zabudowy, zagospodarowania i użytkowania terenów

1. Na terenach zabudowy mieszkaniowej i mieszkaniowo-usługowej całkowita powierzchnia zabudowy nie może przekroczyć 25% powierzchni działki budowlanej.
2. Na terenach zabudowy usługowo-mieszkaniowej całkowita powierzchnia zabudowy nie może przekroczyć 35% powierzchni działki budowlanej.

3. Poziom posadowienia parteru budynków mieszkalnych do 0,6 m powyżej powierzchni terenu.
4. Poziom posadowienia parteru budynków usługowych do 0,2 m powyżej powierzchni terenu.
5. Dachy na budynkach dwuspadowe, forma dachów jednolita dla wszystkich budynków na działce.
6. Biologicznie czynna powierzchnia działki przewidzianej pod zabudowę mieszkaniową winna wynosić nie mniej, niż 65% jej powierzchni.
7. Biologicznie czynna powierzchnia działki przewidzianej pod zabudowę usługowo-mieszkaniową winna wynosić nie mniej, niż 40% jej powierzchni.
8. Ustala się wprowadzenie nasadzeń drzew gatunków liściastych i iglastych na działkach budowlanych i wzdłuż ciągów komunikacyjnych.
9. Dopuszczalny poziom hałasu na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolem **MN/U** nie może przekroczyć wartości ustalonych dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową.
10. W granicach planu wyklucza się lokalizację przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, wymagających sporządzenia raportu o oddziaływaniu na środowisko.
11. Ustala się obowiązek określenia geotechnicznych warunków posadowienia projektowanych budynków.
12. Należy zaprojektować i wykonać oświetlenie wewnętrzne i zewnętrzne projektowanych budynków w sposób umożliwiający szybkie przystosowanie dla wymagań obrony cywilnej.
13. Zagospodarowanie działki budowlanej winno zapewniać miejsca postojowe dla pojazdów jej użytkowników. Nawierzchnie dojazdów i miejsc postojowych w obrębie działek budowlanych winny zapewniać możliwość przenikania wód opadowych do gruntu.

§ 6

Ustalenia w zakresie ochrony środowiska kulturowego

1. Ustala się strefę ograniczonej ochrony archeologiczno – konserwatorskiej, obejmującą części terenów oznaczonych symbolami **4MN**, **5MN** i **01KX**, w granicach wskazanych na rysunku planu (załącznik nr 1).
2. O przystąpieniu do robót w obszarze strefy należy powiadomić organy właściwe do zakresie ochrony dóbr kultury, na dwa tygodnie przed rozpoczęciem robót.
3. W obszarze strefy należy przeprowadzić archeologiczne badania interwencyjne, których zakres – w wydanym zezwoleniu – określi organ właściwy dla ochrony dóbr kultury. W przypadku stwierdzenia reliktów archeologicznych, należy przeprowadzić archeologiczne badania ratownicze.
4. Teren objęty strefą może być trwale zainwestowany dopiero po zakończeniu badań archeologicznych.

§ 7

Ustalenia w zakresie obsługi komunikacyjnej i zagospodarowania terenów komunikacji

1. Dojazd do posesji odbywać się będzie z istniejącej drogi powiatowej 39 135 Gąbino - Wrzeście, projektowanych ciągów pieszo – jezdnych oraz z istniejącej drogi gruntowej na działce 35/2.
2. Ustala się organizację ruchu w całym obszarze planu, jak w strefie zamieszkania, z zastosowaniem rozwiązań i urządzeń przewidzianych dla ruchu uspokojonego.
3. Nawierzchnie projektowanych ciągów pieszo-jezdnych w całym obszarze zmiany planu należy wykonać jako przepuszczalne lub częściowo przepuszczalne.
4. Ustala się oświetlenie zewnętrzne na terenie objętym zmianą planu wzdłuż dróg i ciągów pieszo - jezdnych.
5. Ustala się prowadzenie w granicach terenów komunikacji sieci uzbrojenia technicznego.
6. Ustala się wyposażenie obszaru w sieć telekomunikacyjną skanalizowaną.
7. Dla celów ewakuacji mieszkańców wskazuje się drogę powiatową nr 39 134 Smołdzino - Lubuczewo.

§ 8

Ustalenia w zakresie zaopatrzenia w wodę, odprowadzenia ścieków i wód opadowych oraz usuwania odpadów

1. Zaopatrzenie w wodę ze zbiorowych wiejskich urządzeń wodociągowych wsi Gąbino, rozbudowaną siecią wodociągową. W warunkach specjalnych zaopatrzenie w wodę z ujęcia wody w Machowinku.

2. Odprowadzenie ścieków komunalnych rozbudowaną siecią kanalizacji sanitarnej na przepompownię ścieków, projektowaną na terenie **1NOp** i dalej do grupowych urządzeń kanalizacyjnych Gąbino - Objazda – Dębina - Rowy na oczyszczalnię ścieków w Rowach.
3. Ustala się zakaz stosowania zbiorników bezodpływowych do gromadzenia ścieków sanitarnych.
4. Odprowadzenie wód opadowych z terenu zabudowy mieszkaniowej na własny nieutwardzony teren z zachowaniem naturalnego spływu wód opadowych lub do gruntu studniami chłonnymi. W przypadku zakłócenia naturalnego spływu, wykonać zabezpieczenia uniemożliwiające zalewanie sąsiednich działek. Możliwe jest wykorzystywanie wód deszczowych dla uzupełnienia bilansu wodnego w obszarze poszczególnych nieruchomości.
5. Wody opadowe z ciągów komunikacyjnych odprowadzić krótkimi odcinkami sieci kanalizacji deszczowej do studni chłonnych z osadnikiem o obniżonym dnie.
6. Odpady komunalne gromadzić w szczelnych pojemnikach z zaleceniem ich segregacji i wywozić na składowisko odpadów wskazane przez Urząd gminy lub za pośrednictwem koncesjonowanego przedsiębiorstwa;
7. Odpady inne niż komunalne gromadzić w odrębnych, szczelnych pojemnikach i przekazywać do miejsc, w których mogą być poddane odzyskowi lub unieszkodliwione.

§ 9

Ustalenia w zakresie zaopatrzenia w ciepło, gaz i energię elektryczną

1. Zaopatrzenie w ciepło z kotłowni indywidualnych, z preferencją wykorzystania do spalania paliw ekologicznych np. gaz ziemny, gaz płynny, olej opałowy, drewno itp. lub niekonwencjonalnych źródeł energii (z wyłączeniem energii wiatru).
2. Zaopatrzenie w gaz ziemny z sieci gazowej (planowanej) średniego ciśnienia.
3. Zaopatrzenie w energię elektryczną za pomocą sieci kablowych nn. na podstawie warunków technicznych przyłączenia i umowy o przyłączenie.
4. Ustala się budowę małogabarytowej stacji transformatorowej typu 15/0,4 kV na terenie oznaczonym symbolem **11EE.**

Rozdział 3

Ustalenia szczegółowe dla terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi

§ 10

Ustala się podział obszaru planu na 19 terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi i oznaczonych symbolami cyfrowo - literowymi, w tym:
- 1 teren zabudowy usługowo-mieszkaniowej oznaczony symbolem **U/MN**
- 1 teren zabudowy mieszkaniowo-usługowej, oznaczony symbolem **MN/U**
- 5 terenów zabudowy mieszkaniowej, oznaczonych symbolem **MN**
- 2 tereny infrastruktury technicznej, oznaczone symbolami **EE** i **NOp**
- 1 teren upraw ogrodniczo-rolnych, oznaczony symbolem **RO**
- 1 teren zieleni parkowej i rekreacyjnej, oznaczony symbolem **ZP**
- 8 terenów komunikacji oznaczonych symbolami **KX** i **KP**

1. **Teren oznaczony symbolem 1NOp***, o powierzchni ok.0,01ha*
funkcja: teren infrastruktury technicznej – przepompownia ścieków,
zasady i warunki podziału terenu: teren nie może być przedmiotem podziału;
ustalenia w zakresie sposobu zagospodarowania i użytkowania:
a) Ustala się realizację przepompowni ścieków wraz z towarzyszącą infrastrukturą,
b) Teren zagospodarować zielenią niską i wygrodzić,
ustalenia w zakresie komunikacji:
c) Dojazd z drogi powiatowej Gąbino - Wrzeście,
ustalenia w zakresie infrastruktury technicznej:
d) Ustala się pozostawienie do dalszej eksploatacji istniejących sieci: wodociągowej, kanalizacji sanitarnej, kabla telekomunikacyjnego;

2. **Teren oznaczony symbolem 2U/MN -** *o powierzchni ok. 0,12 ha*
funkcja: Teren zabudowy usługowo-mieszkaniowej.
zasady i warunki podziału terenu: teren stanowi jedną działkę, bez możliwości podziału.

warunki urbanistyczne i kształtowanie zabudowy:

a) Ustala się na działce realizację budynku usługowego z możliwym mieszkaniem dla przedsiębiorcy;
b) Ustala się wysokość budynku nie więcej, niż 9,5 m;
c) Ustala się możliwość świadczenia usług gastronomicznych, turystycznych lub rzemiosła;
d) Ustala się obowiązek wyposażenia obiektów i pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi w techniczne środki ochrony przed uciążliwościami związanymi z prowadzoną działalnością.
e) Uciążliwość prowadzonej działalności gospodarczej nie może przekroczyć granic terenu, do którego właściciel posiada tytuł prawny.
f) Dopuszcza się zabudowę na granicy z terenem **3RO**, jak na rysunku planu (załącznik nr 1);
g) Ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 10,0 m od północnej granicy planu, jak na rysunku planu (załącznik nr 1);
h) Ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 8,0 m od granicy planu z drogą powiatową Gąbino - Wrzeście, jak na rysunku planu (załącznik nr 1);
i) Ustala się zakaz nasadzeń drzew i krzewów w pasie 6,0 m przylegającym do drogi powiatowej.

ustalenia w zakresie komunikacji:

j) Dojazd do terenu z drogi powiatowej Gąbino - Wrzeście,

ustalenia w zakresie infrastruktury technicznej:

k) Ustala się pozostawienie do dalszej eksploatacji istniejących sieci: wodociągowej, kanalizacji sanitarnej, kabla telekomunikacyjnego;
l) Ustala się budowę sieci kanalizacji sanitarnej i sieci gazowej wzdłuż południowo wschodniej granicy terenu z zachowaniem normatywnych odległości od istniejących sieci uzbrojenia terenu,

3. **Teren oznaczony symbolem 3RO** *o powierzchni ok.0,1 ha*

funkcja: Teren upraw ogrodniczo-rolnych.

zasady i warunki podziału terenu: nie ustala się.

zagospodarowanie i użytkowanie terenu:

a) Ustala się zakaz zabudowy na terenie
b) Ustala się zagospodarowanie terenu roślinnością niską.

ustalenia w zakresie infrastruktury technicznej:

c) Ustala się możliwość przebiegu napowietrznej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia, bez możliwości lokalizacji słupa; Zasięg promieniowania niejonizującego, przekraczającego wartości dopuszczalne dla zabudowy mieszkaniowej, ograniczyć do terenu 3RO,
d) Ustala się pozostawienie do dalszej eksploatacji istniejących sieci: wodociągowej, kanalizacji sanitarnej, kabla telekomunikacyjnego;
e) Ustala się budowę sieci kanalizacji sanitarnej i sieci gazowej wzdłuż południowo wschodniej granicy terenu z zachowaniem normatywnych odległości od istniejących sieci uzbrojenia terenu,

4. **Teren oznaczony symbolem 4MN -** *o powierzchni ok.1,75 ha*

funkcja: Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,

zasady i warunki podziału terenu: teren można podzielić na nie więcej niż 15 działek budowlanych o powierzchni nie mniejszej, niż 800m^2 i szerokości frontu działki nie mniejszej, niż 24,0 m.

warunki urbanistyczne i kształtowanie zabudowy:

a) Ustala się możliwość połączenia budynków mieszkalnych i zabudowy gospodarczej na granicy działki w formie budynków bliźniaczych,
b) Ustala się wysokość budynków nie więcej, niż 7,5 m,
c) Ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 25,0 m od linii rozgraniczającej z drogą gruntową istniejącą na działce 35/2, zgodnie z rysunkiem planu (załącznik nr 1);
d) Ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości 10,0 m od linii rozgraniczającej z terenem **3RO** oraz od północnej granicy planu, zgodnie z rysunkiem planu (załącznik nr 1);
e) Ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 8,0 m od linii rozgraniczającej z istniejącą drogą powiatową, zgodnie z rysunkiem planu (załącznik nr 1);
f) Ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości 6,0 m od linii rozgraniczającej z terenami **01KX** i **04Kp**, zgodnie z rysunkiem planu (załącznik nr 1);
g) Ustala się nasadzenie szpaleru drzew jednolitych gatunkowo na granicy z terenami **01KX**,i **04Kp** oraz szpaleru drzew (np. jarząb zwyczajny) przy granicy terenu, równolegle do drogi gruntowej, istniejącej na działce 35/2.
h) Ustala się zakaz nasadzeń drzew i krzewów w pasie 6,0 m przylegającym do drogi powiatowej.

ustalenia w zakresie ochrony środowiska kulturowego:

i) teren częściowo objęty strefą ograniczonej ochrony archeologiczno - konserwatorskiej

ustalenia w zakresie komunikacji:

j) Dojazd do działek z ciągu pieszo jezdnego, projektowanego na terenie **01KX** oraz z drogi gruntowej istniejącej na działce 35/2,

ustalenia w zakresie infrastruktury technicznej:

k) Ustala się pozostawienie do dalszej eksploatacji istniejących sieci: wodociągowej, kanalizacji sanitarnej, kabla telekomunikacyjnego;

l) Ustala się budowę sieci kanalizacji sanitarnej i sieci gazowej wzdłuż południowo wschodniej granicy terenu z zachowaniem normatywnych odległości od istniejących sieci uzbrojenia terenu,

m) Pozostałe ustalenia zgodnie z § 8 i 9.

5. **Teren oznaczony symbolem 5MN -** *o powierzchni ok.1,5 ha*

funkcja: Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,

zasady i warunki podziału terenu: teren można podzielić na nie więcej niż 14 działek budowlanych o powierzchni nie mniejszej, niż 800m^2.

warunki urbanistyczne i kształtowanie zabudowy:

a) Ustala się możliwość połączenia budynków mieszkalnych i zabudowy gospodarczej na granicy działki w formie budynków bliźniaczych,

b) Ustala się wysokość budynków nie więcej, niż 7,5 m,

c) Ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 25,0 m od linii rozgraniczającej z istniejącą drogą gruntową na działce 35/2, zgodnie z rysunkiem planu (załącznik nr 1);

d) Ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 8,0 m od południowo zachodniej granicy planu, zgodnie z rysunkiem planu (załącznik nr 1);

e) Ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości 6,0 m od linii rozgraniczających z terenami **01KX**, **02KX** i **03Kp**, zgodnie z rysunkiem planu (załącznik nr 1);

f) Ustala się nasadzenie szpaleru drzew jednolitych gatunkowo na granicy z terenami **02KX** i **03Kp** oraz szpaleru drzew (np. jarząb zwyczajny) równolegle do istniejącej drogi gruntowej na działce 35/2

g) Ustala się zakaz nasadzeń drzew i krzewów w pasie 6,0 m przylegającym do drogi powiatowej.

ustalenia w zakresie ochrony środowiska kulturowego:

h) teren częściowo objęty strefą ograniczonej ochrony archeologiczno - konserwatorskiej

ustalenia w zakresie komunikacji:

i) Dojazd do działek z drogi powiatowej Gąbino – Wrzeście, ciągów pieszo jezdnych projektowanych na terenach **01KX, 02KX** i **05KX** oraz z istniejącej drogi gruntowej na działce 35/2

ustalenia w zakresie infrastruktury technicznej:

j) Do dalszej eksploatacji pozostawia się przebiegającą sieć wodociągową, sieć kanalizacji sanitarnej- przewód tłoczny oraz kabel telekomunikacyjny;

k) Ustala się budowę sieci kanalizacji sanitarnej i sieci gazowej wzdłuż południowo wschodniej granicy terenu z zachowaniem normatywnych odległości od istniejącego uzbrojenia,

l) Pozostałe ustalenia zgodnie z § 8 i 9.

6. **Teren oznaczony symbolem 6MN -** *o powierzchni ok.1,0 ha*

funkcja: Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,

zasady i warunki podziału terenu: teren można podzielić na nie więcej niż 10 działek budowlanych o powierzchni nie mniejszej, niż 800m^2.

warunki urbanistyczne i kształtowanie zabudowy:

a) Ustala się możliwość połączenia budynków mieszkalnych i zabudowy gospodarczej na granicy działki w formie budynków bliźniaczych,

b) Ustala się wysokość budynków nie więcej, niż 7,5 m,

c) Ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 25,0 m od linii rozgraniczającej z istniejącą drogą polną, zgodnie z rysunkiem planu (załącznik nr 1);

d) Ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości 6,0 m od linii rozgraniczających z terenami **01KX**, **02KX, 03Kp** i **04Kp**, zgodnie z rysunkiem planu (załącznik nr 1);

e) Ustala się obowiązek utrzymania trwałej pokrywy roślinnej oraz nasadzenie szpalerów drzew (np. jarząb zwyczajny) na granicy z terenem **03Kp** i równolegle do istniejącej drogi gruntowej na działce 35/2.

ustalenia w zakresie komunikacji:

f) Dojazd do działek z ciągów pieszo jezdnych, projektowanych na terenach **01KX, 02KX** i z istniejącej drogi gruntowej na działce 35/2

ustalenia w zakresie infrastruktury technicznej: zgodnie z § 8 i 9.

7. **Teren oznaczony symbolem 7MN/U -** *o powierzchni ok.1,24 ha*

funkcja: Teren zabudowy mieszkaniowo-usługowej,
zasady i warunki podziału terenu:
a) Teren można podzielić na nie więcej niż 3 działki budowlane o powierzchni minimum 3500m^2.
b) Ustala się kierunek linii podziału równoległy do północnej granicy planu;
warunki urbanistyczne i kształtowanie zabudowy:
c) Ustala się możliwość wzniesienia na działce budowlanej budynku zbiorowego zamieszkania o wielkości nie przekraczającej 32 miejsc noclegowych i świadczenia usług turystycznych;
d) Ustala się wysokość budynków nie więcej, niż 9,0 m,
e) Ustala się bezwzględne zachowanie skupiska drzew (sosny) na terenie,
f) Ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 5,0 m od obrysu istniejącego skupiska drzew, zgodnie z rysunkiem planu (załącznik nr 1);
g) Ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości 6,0 m od linii rozgraniczających z terenami **8MN** i **08Kp**, zgodnie z rysunkiem planu (załącznik nr 1);
h) Ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 15,0 m od ściany lasu na wschodniej granicy opracowania, zgodnie z rysunkiem planu (załącznik nr 1);
i) Ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 50,0 m od ściany lasu na wschodniej granicy opracowania, zgodnie z rysunkiem planu (załącznik nr 1);
j) Ustala się obowiązek wyposażenia obiektów i pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi w techniczne środki ochrony przed uciążliwościami związanymi z prowadzoną działalnością;
k) Uciążliwość prowadzonej działalności gospodarczej nie może przekroczyć granic terenu, do którego właściciel posiada tytuł prawny;
l) Ustala się obowiązek utrzymania trwałej pokrywy roślinnej na terenach niezabudowanych i nieutwardzonych.
ustalenia w zakresie komunikacji:
m) Dojazd do działek z ciągu pieszo jezdnego, projektowanego na terenie **05KX**,
ustalenia w zakresie infrastruktury technicznej: zgodnie z § 8 i 9.

8. **Teren oznaczony symbolem 8MN -** *o powierzchni ok.0,72 ha*

funkcja: Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
zasady i warunki podziału terenu: teren można podzielić na nie więcej niż 6 działek budowlanych o powierzchni nie mniejszej, niż 1 000m^2.
warunki urbanistyczne i kształtowanie zabudowy:
a) Ustala się możliwość połączenia budynków mieszkalnych i zabudowy gospodarczej na granicy działki w formie budynków bliźniaczych,
b) Ustala się wysokość budynków nie więcej, niż 7,5 m,
c) Ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 6,0 m od linii rozgraniczającej z terenem **7MN/U** i **07KX**, zgodnie z rysunkiem planu (załącznik nr 1);
d) Ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 8,0 m od linii rozgraniczającej z terenem **06KX**, zgodnie z rysunkiem planu (załącznik nr 1);
e) Ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 15,0 m od ściany lasu na wschodniej granicy opracowania, zgodnie z rysunkiem planu (załącznik nr 1);
ustalenia w zakresie komunikacji:
f) Dojazd do działek z ciągów pieszo jezdnych, projektowanych na terenach **06KX** i **07KX**,
ustalenia w zakresie infrastruktury technicznej: zgodnie z § 8 i 9.

9. **Teren oznaczony symbolem 9MN -** *o powierzchni ok.0,41 ha*

funkcja: Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
zasady i warunki podziału terenu: teren można podzielić na nie więcej niż 3 działki budowlane o powierzchni nie mniejszej, niż 1 200m^2.
warunki urbanistyczne i kształtowanie zabudowy:
a) Ustala się możliwość połączenia budynków mieszkalnych i zabudowy gospodarczej na granicy działki w formie budynków bliźniaczych,
b) Ustala się wysokość budynków nie więcej, niż 7,5 m,
c) Ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości 6,0 m od linii rozgraniczających z terenami **05KX** i **06KX**, zgodnie z rysunkiem planu (załącznik nr 1);

d) Ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 10,0 m od linii rozgraniczającej z terenem **10ZP**, zgodnie z rysunkiem planu (załącznik nr 1);
e) Ustala się obowiązek utrzymania trwałej pokrywy roślinnej na terenach niezabudowanych i nieutwardzonych oraz nasadzenie szpaleru drzew (np. jarząb zwyczajny) wzdłuż granicy z terenem **06KX**.

ustalenia w zakresie komunikacji:

f) Dojazd do działek z ciągów pieszo jezdnych, projektowanych na terenach **05KX** i **06KX**,

ustalenia w zakresie infrastruktury technicznej: zgodnie z § 8 i 9.

10. **Teren oznaczony symbolem 10ZP -** *o powierzchni ok.0,30 ha*

funkcja: Teren zieleni parkowej i rekreacyjnej.
zasady i warunki podziału terenu: nie ustala się.
warunki urbanistyczne i kształtowanie zabudowy:

a) Ustala się zakaz trwałej zabudowy na terenie,
b) Ustala się zachowanie istniejących skupisk drzew na terenie;
c) Ustala się możliwość realizacji na terenie urządzeń rekreacyjnych.

ustalenia w zakresie infrastruktury technicznej:

d) Ustala się przebieg sieci kanalizacji sanitarnej wzdłuż terenu oznaczonego symbolem **9MN**;

11. **Teren oznaczony symbolem 11EE** *o powierzchni ok.0,005 ha*

funkcja: teren infrastruktury technicznej - stacja transformatorowa 15/04kV.
zasady i warunki podziału terenu: teren nie może być przedmiotem podziału;
warunki urbanistyczne i kształtowanie zabudowy:

a) Ustala się lokalizację małogabarytowej stacji transformatorowej.

ustalenia w zakresie komunikacji:

b) Dojazd z drogi powiatowej Gąbino - Września;

ustalenia w zakresie infrastruktury technicznej:

c) Wg warunków wydanych przez gestora sieci elektroenergetycznej 15kV.

12. **Teren oznaczony symbolem 01KX***, o powierzchni ok. 0,23 ha*

funkcja: Teren komunikacji.
ustalenia w zakresie sposobu zagospodarowania i użytkowania:

a) Ustala się na terenie budowę ciągu pieszo – jezdnego, zakończonego placem manewrowym o wymiarach 10,5 na 10,5 m;
b) Ustala się szerokość ciągu 8,0 m w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu (załącznik nr 1).

ustalenia w zakresie ochrony środowiska kulturowego:

c) teren częściowo objęty strefą ograniczonej ochrony archeologiczno - konserwatorskiej

13. **Teren oznaczony symbolem 02KX***, o powierzchni ok. 0,07 ha*

funkcja: Teren komunikacji.
ustalenia w zakresie sposobu zagospodarowania i użytkowania:

a) Ustala się na terenie budowę ciągu pieszo – jezdnego zakończonego placem manewrowym o wymiarach 10,5 na 10,5 m;
b) Ustala się szerokość ciągu 6,0 m w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu (załącznik nr 1).

14. **Teren oznaczony symbolem 05KX***, o powierzchni ok. 0,15 ha*

funkcja: Teren komunikacji.
ustalenia w zakresie sposobu zagospodarowania i użytkowania:

a) Ustala się na terenie budowę ciągu pieszo – jezdnego zakończonego placem manewrowym o wymiarach 10,5 x 10,5;
b) Ustala się szerokość ciągu 6,0 m w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu (załącznik nr 1).

15. **Teren oznaczony symbolem 06KX***, o powierzchni ok. 0,15 ha*

funkcja: Teren komunikacji.
ustalenia w zakresie sposobu zagospodarowania i użytkowania:

a) Ustala się na terenie budowę ciągu pieszo – jezdnego,
b) Ustala się szerokość ciągu 8,0 m w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu (załącznik nr 1);

16. **Teren oznaczony symbolem 07KX**, *o powierzchni ok. 0,03 ha*

funkcja: Teren komunikacji.

ustalenia w zakresie sposobu zagospodarowania i użytkowania:

a) Ustala się na terenie budowę ciągu pieszo – jezdnego zakończonego placem manewrowym o wymiarach 10,5 x 10,5;
b) Ustala się szerokość ciągu 6,0 m w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu (załącznik nr 1).

17. **Tereny oznaczone symbolami 03Kp, 04Kp** i **08Kp**, *o łącznej powierzchni ok. 0,04 ha*

funkcja: Tereny komunikacji.

ustalenia w zakresie sposobu zagospodarowania i użytkowania:

a) Ustala się na terenach budowę ciągów pieszych;
b) Ustala się szerokość ciągów 3,0 m w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu (załącznik nr 1).

Rozdział 4
Przepisy przejściowe i końcowe

§ 11

Dla obszaru objętego planem tracą moc ustalenia miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Ustka, zatwierdzonego Uchwałą nr IV/26/94 Rady Gminy Ustka z dnia 4 listopada 1994 roku (Dz. Urz. Woj. Słupskiego Nr 38, poz. 210 z dnia 30 listopada 1994 roku).

§ 12

Na cele nierolnicze i nieleśne przeznacza się: użytki rolne kl. III, IV, V i VI, wytworzone z gleb pochodzenia mineralnego, położone w obrębie geodezyjnym Gąbino, o łącznej powierzchni 7,66 ha.

§ 13

Ustala się stawkę w wysokości 0%, służącą naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości.

§ 14

Zobowiązuje się Wójta Gminy Ustka do:

1. Umożliwienia zainteresowanym osobom wglądu do dokumentów planu i wydawania z tych dokumentów, na wniosek zainteresowanych, wyrysów i wypisów,
2. Należytego uwidocznienia w tekście planu wymienionego w **§ 11** zmian, wprowadzonych niniejszą uchwałą.

§ 15

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