UCHWAŁA NR XXXVII/374/2006
RADY GMINY USTKA
z dnia 29 sierpnia 2006 roku

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części terenów obejmujących działki nr 165, 166, 167, 168, 169, 170, 171, 172, 173, 174, 175, 176/1 i 176/2 położone w obrębie geodezyjnym Dębina w gminie Ustka.

Na podstawie:

- *art. 20 ust. 1 i art. 29 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2003 r. Nr 80 poz. 717; zmiana: Dz.U. z 2004 r. Nr 6 poz. 41, Dz.U. Nr 141 poz. 1492; z 2005 r. Nr 113 poz. 954, Nr 130 poz. 1087; z 2006 r. Nr 45 poz. 319),*
- *art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (jednolity tekst w Dz.U. z 2001 r. Nr 142 poz. 1591; zmiana: z 2002 r. Nr 23 poz. 220, Nr 62 poz. 558, Nr 113 poz. 984, Nr 153 poz. 1271, Nr 214 poz. 1806; z 2003 r. Nr 80 poz. 717, Nr 162 poz. 1568; z 2004 r. Nr 116 poz. 1203; z 2005 r. Nr 172 poz. 1441; z 2006 r. Nr 17 poz. 128),*

na wniosek Wójta Gminy,

Rada Gminy Ustka
uchwala, co następuje:

§ 1.

1. Stwierdza się zgodność planu, o którym mowa w ust. 2, z ustaleniami studium, określonymi w Uchwale Nr V/37/2002 Rady Gminy Ustka z dnia 30 grudnia 2002 roku w sprawie uchwalenia „ Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Ustka ” oraz w późniejszych uchwałach Rady Gminy Ustka w sprawie zmiany Studium.

2. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części terenów obejmujących działki nr 165, 166, 167, 168, 169, 170, 171, 172, 173, 174, 175, 176/1 i 176/2 położone w obrębie geodezyjnym Dębina w gminie Ustka.

§ 2.

Granice obszaru objętego planem, określone w załącznikach do Uchwały Nr XVI/154/2004 z dnia 30 kwietnia 2004 r. Rady Gminy Ustka, w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, przedstawia rysunek planu.

§ 3.

1. Integralną częścią uchwały jest:
1) załącznik graficzny do uchwały w skali 1:2000, nazywany w treści uchwały rysunkiem planu - Załącznik Nr 1,

2) rozstrzygnięcie sposobu rozpatrzenia uwag do projektu planu - Załącznik Nr 2,
3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji oraz sposobie finansowania zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy - Załącznik Nr 3.

2. Na rysunku planu zastosowano następujące oznaczenia graficzne, stanowiące obowiązujące ustalenia planu:
1) granice obszaru objętego planem miejscowym,
2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania oraz ich oznaczenia,
3) linie zabudowy nieprzekraczalne,
4) granice i oznaczenia obiektów i terenów podlegających ochronie.

3. Na rysunku planu zastosowano następujące oznaczenia graficzne informacyjne:
1) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania poza granicami planu oraz ich oznaczenia,
2) proponowane w planie linie podziału wewnętrznego terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi,
3) elementy istniejących i planowanych systemów infrastruktury technicznej.

4. Ilekroć w ustaleniach tekstu lub na rysunku planu jest mowa o:
1) zabudowie letniskowej - należy przez to rozumieć budynki rekreacji indywidualnej wraz z towarzyszącymi budynkami gospodarczymi,
2) zabudowie o charakterze rezydencjonalnym - należy przez to rozumieć ekstensywną zabudowę służącą funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej lub rekreacji indywidualnej wraz z towarzyszącymi budynkami gospodarczymi, realizowaną na dużych działkach budowlanych zagospodarowanych towarzyszącą zielenią urządzoną,
3) zespole zabudowy o jednolitym charakterze - należy przez to rozumieć wyodrębniony w planie obszar, dla którego obowiązują jednolite zasady kształtowania zabudowy, a w szczególności:
a) jednorodny sposób kształtowania brył budynków pod względem skali i proporcji wzajemnych poszczególnych elementów budowlanych (cokołu, fasady, dachu),
b) jednakowy kształt, kąt pochylenia, rodzaj pokrycia dachu,
c) jednakowy materiał wykończenia elewacji zewnętrznej (cokołów, ścian, nadbudowy w dachach, stolarki zewnetrznej),
d) jednorodny charakter zastosowanego detalu architektonicznego (np. zadaszeń, werand, okapów, słupów, zastrzałów, rur spustowych, lukarn, kominów itp.),
e) wysokości zabudowy - należy przez to rozumieć wysokość liczoną od średniego poziomu terenu wokół budynku do kalenicy dachu.

§ 4.

W granicach obszaru objętego planem ustala się:
1) obowiązujące **zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego** w ustaleniach szczegółowych,

2) obowiązujące **zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego**:
a) zakaz lokalizowania funkcji wyszczególnionych w przepisach jako negatywnie oddziaływujące na środowisko,
b) w granicach terenu obowiązuje ochrona istniejącego zadrzewienia w wieku powyżej 30 lat,

3) obowiązujące **zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesne**j:
a) wyznacza się w planie strefę W II częściowej ochrony archeologiczno - konserwatorskiej, obejmującą stanowiska archeologiczne, zarejestrowane w ewidencji organu właściwego w zakresie ochrony dóbr kultury:
- osadę kultury łużycko - pomorskiej, oznaczoną na rysunku planu symbolem **WII/1**,
- osadę, cmentarzysko, kultury łużycko - pomorskiej, późnośredniowieczną, nowożytną, oznaczoną na rysunku planu symbolem **WII/2**,
- osadę kultury łużycko - pomorskiej, wielbarskiej, wczesnośredniowiecznej, późnośredniowiecznej, nowożytną, oznaczoną na rysunku planu symbolem **WII/3**,
b) dla wszystkich poczynań inżynierskich, budowlanych i innych prac związanych z robotami ziemnymi na obszarze wyznaczonej strefy WII ustala się obowiązek:
- przeprowadzenie archeologicznych badań ratowniczych wyprzedzających proces zainwestowania terenu, w zakresie określonym każdorazowo inwestorowi przez Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w wydanym zezwoleniu, po zakończeniu których teren może być trwale zaiwestowany,
- powiadomienia Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w terminie nie krótszym niż trzy miesiące przed przystąpieniem do prac o zamiarze ich rozpoczęcia w celu umożliwienia wykonania archeologicznych badań ratowniczych oraz zsynchronizowania robót inwestycyjnych z badaniami,
c) wyznacza się w planie strefę W III ograniczonej ochrony archeologiczno - konserwatorskiej, obejmującą stanowiska archeologiczne, zarejestrowane w ewidencji organu właściwego w zakresie ochrony dóbr kultury:
- osadę kultury łużycko - pomorskiej, oznaczoną na rysunku planu symbolem **WIII/4**,
- osadę kultury łużycko - pomorskiej, nowożytną,, oznaczoną na rysunku planu symbolem **WIII/5**,
- osadę kultury łużycko - pomorskiej, wielbarskiej, oznaczoną na rysunku planu symbolem **WIII/6**,
d) dla wszystkich poczynań inżynierskich, budowlanych i innych prac związanych z robotami ziemnymi na obszarze wyznaczonej strefy WIII ustala się obowiązek::
- interwencyjnych badań archeologicznych w formie nadzoru archeologicznego prowadzonego w trakcie realizacji inwestycji, , w zakresie określonym każdorazowo inwestorowi przez Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w wydanym zezwoleniu, po zakończeniu których teren może być trwale zaiwestowany,
- przeprowadzenia archeologicznych badań ratowniczych w przypadku stwierdzenia reliktów archeologicznych,
- powiadomienia Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w terminie nie krótszym niż dwa tygodnie przed przystąpieniem do prac o zamiarze ich rozpoczęcia,

4) obowiązujące **wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych**:

a) wzdłuż granic terenów przeznaczonych pod zabudowę wydzielonych liniami rozgraniczającymi od strony dróg, placów i terenów otwartych obowiązuje w granicach własnych działki minimalna ilość drzew koroniastych: 5 sztuk / 100 mb,
b) ogrodzenia wydzielonych liniami rozgraniczającymi terenów przeznaczonych pod zabudowę od strony dróg, placów i terenów otwartych:
- jednorodne dla całego zespołu,
- dopuszcza się wykonanie ogrodzeń w formie żywopłotu,

5) obowiązujące **zasady zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów**:
a) przeznacza się w planie na cele nierolnicze grunty rolne o łącznej powierzchni 16,0 ha, obejmujące grunty klasy III o pow. 0,81 ha, klasy IV o pow. 13,85 ha i klasy V o pow. 1,34 ha,
b) przed uzyskaniem pozwolenia na budowę należy wystąpić o ustalenie warunków wyłączenia w/wym. gruntów z produkcji rolniczej,
c) występujące na obszarze objętym planem grunty pod rowami o powierzchni 0,01 ha pozostawia się w dotychczasowym użytkowaniu,
d) przy prowadzeniu prac związanych z robotami ziemnymi należy chronić istniejące urządzenia drenarskie i melioracyjne przed zniszczeniem bądź uszkodzeniem,
e) dopuszcza się miejscową przebudowę i kanalizowanie istniejącego systemu melioracyjnego, niezbędne dla usunięciem kolizji z projektowanym zagospodarowaniem, na warunkach i za zgodą zarządzającego siecią,
f) sposób posadowienia projektowanych obiektów budowlanych należy udokumentować rozpoznaniem geotechnicznych warunków podłoża gruntowego,
g) obowiązuje zakaz budowy własnych ujęć wód podziemnych,

6) obowiązujące **zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji**:
a) powiązanie komunikacyjne obszaru objętego planem z układem zewnętrznym, w tym z drogą powiatową 1117G Rowy-Dębina-Objazda, w oparciu o istniejące drogi gminne oraz projektowane skrzyżowanie, oznaczone na rysunku planu,
b) obsługa komunikacyjna związana z planowanym zagospodarowaniem (bezpośredni wjazd na działkę):
- z istniejących w sąsiedztwie terenu dróg publicznych, w tym z drogi gminnej nr 101662G, w której przebiega fragment regionalnej trasy rowerowej „Szlak Zwiniętych Torów Ustka-Rowy", dla której ustala się lokalne miejscowe poszerzenia, oznaczone na rysunku planu symbolem **22.KDg**,
- z projektowanych dróg wewnętrznych,
c) miejsca parkingowe w granicach własnych działek w ilości stanowisk postojowych:
- min. 2 stanowiska/ 100 m2 usług i 2 stanowiska /10 zatrudnionych (dla zabudowy usługowej),
- min. 1 stanowisko/ 1 samodzielny apartament (dla zorganizowanej zabudowy letniskowej),
- min. 1 stanowisko/ 1 budynek letniskowy (dla rekreacji indywidualnej),
- min. 2 stanowiska/ 1 mieszkanie (dla zabudowy mieszkaniowej),
d) ustalenia dla terenów komunikacji wewnętrznej, oznaczonych na rysunku planu symbolem **23.KDW**:
- teren projektowanych dróg wewnętrznych,
- drogi dojazdowe, szerokość w liniach rozgraniczających LR = 8,0 m,

- droga w formie ciągu pieszo-jezdnego bez wydzieleń krawężnikami,
- w pasie drogowym dopuszcza się lokalizowanie infrastruktury technicznej,

e) ustalenia dla terenów komunikacji wewnętrznej, oznaczonych na rysunku planu symbolem **24.KDWx**, **25.KDWx**, **26.KDWx**, **27.KDWx i 28.KDWx**:

- teren projektowanych ciągów pieszo - jezdnych,
- szerokość w liniach rozgraniczających LR = 4,0 - 13,0 m,
- twardzony ciąg pieszo-jezdny z towarzyszącą zielenią urządzoną,
- dopuszczalne lokalizowanie infrastruktury technicznej,

7) obowiązujące **zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrestruktury technicznej**:

a) zaopatrzenie w wodę:

- z komunalnej sieci wodociągowej, w oparciu o istniejące ujęcie ze stacją wodociągową oraz sieć rozdzielczą w miejscowości Dębina, planowane do rozbudowy,
- zaopatrzenie w wodę terenu objętego planem wymaga na koszt i staraniem zainteresowanych właścicieli nieruchomości lub inwestorów:

- wybudowania (zgodnie z planami w/w rozbudowy komunalnej sieci wodociągowej) wodociągu magistralnego od istniejącej hydroforni w miejscowości Dębina do terenu objętego projektowanym zagospodarowaniem, którego przebieg należy zaprojektować m. in. po terenie sąsiedniej działki gminnej nr 103, z uwzględnieniem ustaleń odrębnie sporządzonego dla tej działki planu zagospodarowania przestrzennego,
- budowy (dla zaopatrzenia w wodę potrzeb socjalno-bytowych oraz ppoż.) wodociągu osiedlowego, ułożonego w drogach dojazdowych do działek, którego orientacyjny projektowany przebieg oznaczono na rysunku planu,
- umieszczenia na trasie wodociągu zewnętrznych hydrantów ppoż.,

b) odprowadzenie ścieków:

- do istniejącej komunalnej oczyszczalni ścieków w miejscowości Rowy za pośrednictwem istniejącego systemu kanalizacyjnego grawitacyjno-tłocznego, planowanego do rozbudowy,
- odprowadzenie ścieków z terenu objętego planem wymaga na koszt i staraniem zainteresowanych właścicieli nieruchomości lub inwestorów:

- ułożenia rurociągu kanalizacji grawitacyjnej w drogach dojazdowych do działek,
- budowy pompowni ścieków,
- ułożenia rurociągu tłocznego od projektowanej pompowni ścieków do istniejącego i planowanego (w ramach w/w rozbudowy) komunalnego systemu kanalizacyjnego grawitacyjno-tłocznego, którego przebieg winien uwzględniać m. in. miejsce projektowanej w ustaleniach odrębnie sporządzonego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu sąsiedniej działki gminnej nr 103, przepompowni ścieków,
- na rysunku planu oznaczono orientacyjną lokalizację projektowanej pompowni ścieków oraz przebieg sieci kanalizacji grawitacyjnej i tłocznej,

c) odprowadzenie wód opadowych:

- wody opadowe odprowadzane w sposób zorganizowany z utwardzonych powierzchni dróg, placów i parkingów, winny być podczyszczone (piaskowniki itp.) w stopniu określonym obowiązującymi przepisami,
- dopuszcza się odprowadzanie wód opadowych z połaci dachowych powierzchniowo do gruntu w granicach własnych działek,

- dopuszcza się powierzchniowe odprowadzenie wód opadowych z dróg i placów w sposób niezorganizowany, w tym poprzez stosowanie przepuszczalnej nawierzchni,

d) zaopatrzenie w ciepło:
- rozwiązania indywidualne w oparciu o niskoemisyjne czynniki grzejne np. olej opałowy, gaz, energia elektryczna, biopaliwa,
- ustala się zakaz ogrzewania paliwem stałym nowowznoszonych budynków,

e) zaopatrzenie w ciepłą wodę użytkową:
- rozwiązania indywidualne w oparciu o niskoemisyjne czynniki grzejne np. olej opałowy, gaz, energia elektryczna, biopaliwa,

f) zaopatrzenie w energię elektryczną:
- z istniejącej i projektowanej sieci elektroenergetycznej, na zasadach określonych w warunkach technicznych przez gestora sieci,
- ewentualną budowę stacji transformatorowej 15/0,4 kV, niezbędnej dla zasilania elektroenergetycznego projektowanej zabudowy, planuje się na terenie sąsiedniej działki nr 103, objętej sporządzonym odrębnie planem zagospodarowania przestrzennego,
- od projektowanej stacji transformatorowej należy wybudować linie kablowe 0,4kV ze złączami kablowymi,

g) zaopatrzenie w gaz:
- z sieci gazowniczej, na zasadach ustalonych przez zarządzającego siecią.,
- do czasu wybudowania gazociągu, z butli gazowych,

h) usuwanie odpadów stałych:
- ustala się selektywne gromadzenie odpadów w kontenerach oraz ich wywóz przez specjalistyczne służby na wysypisko komunalne,

i) istniejące w granicach planu linie napowietrzne elektroenergetyczne średniego napięcia planowane do skablowania,

j) ewentualne usunięcie kolizji istniejących sieci infrastruktury z projektowanym zagospodarowaniem, dopuszczalne za zgodą i na warunkach ustalonych przez gestorów sieci,

8) obowiązujące **sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów**:

a) dopuszcza się dotychczasowy sposób użytkowania terenu do czasu uzyskania pozwolenia na budowę, związanego z realizacją zagospodarowania ustalonego w planie.

2. W granicach terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi, oznaczonych na rysunku planu:

- symbolem **1.UT**, **2.UT**, **3.UT**, **4.UT, 5.UT** i **6.UT** ustala się:

1) **przeznaczenie terenu**:

a) przeznaczenie podstawowe: teren zabudowy usługowej,

b) funkcja zalecana: zabudowa usługowa związana z obsługą ruchu rekreacyjnego, turystyki i wypoczynku,

c) w granicach terenu dopuszcza się lokalizację funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej, związanej z funkcjonowaniem usług,

d) dopuszcza się kontynuację dotychczasowego sposobu użytkowania,

2) obowiązujące **parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu**:

a) dla terenu w liniach rozgraniczających obowiązują warunki zabudowy jak dla zespołu zabudowy o jednolitym charakterze,
b) typ zabudowy: zabudowa w układzie wolnostojącym lub zespół takich budynków,
c) obowiązujące nieprzekraczalne linie zabudowy ustalono na rysunku planu,
d) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych (w tym poddasze użytkowe): 2,
e) maksymalny udział powierzchni zabudowanej w powierzchni działki: 30%,
f) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki: 40%,
g) 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,
h) podpiwniczenie: dopuszczalne,
i) użytkowe wykorzystanie poddasza: dopuszczalne,
j) maksymalna wysokość zabudowy: 8,50 m,
k) maksymalna wysokość budynku gospodarczego: 6,0 m,
l) kształt dachu: dach symetryczny dwu- lub wielospadowy o jednakowym kącie pochylenia i stałym poziomie okapów dla głównych połaci dachowych o kącie pochylenia 35 - 45 stopni,
m) materiał pokrycia i kolor dachu: naturalny ciemny materiał (lub naturalnopodobny) - dachówka, gont, strzecha,

3) obowiązujące **zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości**:

a) proponowane linie podziału wewnętrznego terenu przedstawia rysunek planu,
b) minimalna powierzchnia wydzielonej działki: 2000 m2,

- symbolem **7.MN/UT** ustala się:

1) **przeznaczenie terenu**:

a) przeznaczenie podstawowe: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z towarzyszącymi usługami,
b) zalecana funkcja usług: zabudowa usługowa związana z obsługą ruchu rekreacyjnego, turystyki i wypoczynku,
c) dopuszcza się kontynuację dotychczasowego sposobu użytkowania,

2) obowiązujące **parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu**:

a) dla terenu w liniach rozgraniczających obowiązują warunki zabudowy jak dla zespołu zabudowy o jednolitym charakterze,
b) typ zabudowy: zabudowa w układzie wolnostojącym lub zespół takich budynków,
c) obowiązujące nieprzekraczalne linie zabudowy ustalono na rysunku planu,
d) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych (w tym poddasze użytkowe): 2,
e) maksymalny udział powierzchni zabudowanej w powierzchni działki: 30%,
f) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki: 40%,
g) 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,
h) podpiwniczenie: dopuszczalne,

i) użytkowe wykorzystanie poddasza: dopuszczalne,
j) maksymalna wysokość zabudowy: 8,50 m,
k) maksymalna wysokość budynku gospodarczego: 6,0 m,
l) kształt dachu: dach symetryczny dwu- lub wielospadowy o jednakowym kącie pochylenia i stałym poziomie okapów dla głównych połaci dachowych o kącie pochylenia 35 - 45 stopni,
m) materiał pokrycia i kolor dachu: naturalny ciemny materiał (lub naturalnopodobny) - dachówka, gont, strzecha,

3) obowiązujące **zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości**:
a) minimalna powierzchnia działki: 2000 m2,

- symbolem **8.UT/ML** ustala się:
1) **przeznaczenie terenu**:
a) przeznaczenie podstawowe: teren zabudowy usługowej związanej z rekreacją, turystyką i wypoczynkiem z zespołem zabudowy letniskowej,
b) przeznaczenie dopuszczalne: zabudowa letniskowa na wydzielonych działkach budowlanych
c) dopuszcza się kontynuację dotychczasowego sposobu użytkowania,

2) obowiązujące **parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu**:
a) dla terenu w granicach działki obowiązują warunki zabudowy jak dla zespołu zabudowy o jednolitym charakterze,
b) typ zabudowy: zabudowa w układzie wolnostojącym lub zespół takich budynków,
c) obowiązujące nieprzekraczalne linie zabudowy ustalono na rysunku planu,
d) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych (w tym poddasze użytkowe): 2,
e) maksymalny udział powierzchni zabudowanej w powierzchni działki: 30%,
f) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki: 40%,
g) 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,
h) podpiwniczenie: dopuszczalne,
i) użytkowe wykorzystanie poddasza: dopuszczalne,
j) maksymalna wysokość zabudowy: 8,50 m,
k) maksymalna wysokość budynku gospodarczego: 6,0 m,
l) kształt dachu: dach symetryczny dwu- lub wielospadowy o jednakowym kącie pochylenia i stałym poziomie okapów dla głównych połaci dachowych o kącie pochylenia 35 - 45 stopni,
m) materiał pokrycia i kolor dachu: naturalny ciemny materiał (lub naturalnopodobny) - dachówka, gont, strzecha,
n) materiał wykończenia elewacji zewnętrznej: naturalne (lub naturalnopodobne) materiały budowlane - np. drewno, cegła, kamień, tynk,

3) obowiązujące **zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości**:
a) podział wewnętrzny terenu - nie zalecany,
b) w przypadku podziału terenu na działki budowlane obowiązują zasady jak dla terenów ML/MN,

- symbolem **9.ML/MN**, **10.ML/MN**, **11.ML/MN** i **13.ML/MN** ustala się:

1) **przeznaczenie terenu**:

a) przeznaczenie podstawowe: teren zabudowy letniskowej,
b) dopuszczalna zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
c) dopuszczalna zabudowa usługowa związana z wypoczynkiem pobytowym w zorganizowanym zespole zabudowy letniskowej,
d) dopuszcza się kontynuację dotychczasowego sposobu użytkowania,

2) obowiązujące **parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu**:

a) intensywność zabudowy: maksymalny udział powierzchni zabudowanej 20%,
b) typ zabudowy - zabudowa wolnostojąca:
2) na wydzielonych działkach budowlanych,
3) bez podziału wewnętrznego na działki budowlane dla zorganizowanego zespołu zabudowy letniskowej,
c) dla zorganizowanej zabudowy letniskowej obowiązują warunki zabudowy jak dla zespołu zabudowy o jednolitym charakterze,
d) obowiązujące nieprzekraczalne linie zabudowy ustalono na rysunku planu,
e) na rysunku planu określono tymczasowe nieprzekraczalne linie zabudowy od istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia obowiązujące do czasu jej skablowania,
f) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych budynku mieszkalnego (w tym poddasze użytkowe): 2,
g) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych budynku gospodarczego: 1,
h) podpiwniczenie: dopuszczalne,
i) użytkowe wykorzystanie poddasza: dopuszczalne,
j) użytkowe wykorzystanie poddasza budynku mieszkalnego: dopuszczalne,
k) użytkowe wykorzystanie poddasza budynku gospodarczego: niedopuszczalne,
l) maksymalna wysokość budynku mieszkalnego: 8,50 m,
m) maksymalna wysokość budynku gospodarczego: 6,00 m,
n) kształt dachu: dach symetryczny dwu- lub wielospadowy o jednakowym kącie pochylenia i stałym poziomie okapów dla głównych połaci dachowych o kącie pochylenia 35 - 45 stopni,
o) nadbudowy w dachu: dopuszczalne z jednej strony, odstęp od końców fasady przynajmniej 1/4 długości fasady,
p) materiał pokrycia i kolor dachu: naturalny ciemny materiał (lub naturalnopodobny) - dachówka, gont, strzecha,
q) materiał wykończenia elewacji zewnętrznej: naturalne (lub naturalnopodobne) materiały budowlane - np. drewno, cegła, kamień, tynk,
r) detal architektoniczny: nawiązujący do lokalnych tradycji budowlanych,
s) ogrodzenia:

- dopuszcza się budowę ogrodzeń wyłącznie z materiałów pochodzenia naturalnego np. drewno, kamień, nie wyższych niż 1,5 m,
- obowiązują ogrodzenia ażurowe (łączna powierzchnia prześwitów co najmniej 50% powierzchni ażurowej części ogrodzenia) co najmniej powyżej 30 cm od poziomu terenu,
- dopuszcza się wykonanie ogrodzeń w formie żywopłotu,

3) obowiązujące **zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości**:
a) proponowane linie podziału wewnętrznego terenu przedstawia rysunek planu:
b) minimalna powierzchnia wydzielonej działki budowlanej: 1000 m2,
c) minimalna szerokość wydzielonych ciągów pieszo-jezdnych: 8 m,
d) dopuszczalne zagospodarowanie na zasadach określonych w planie całości lub części terenu w liniach rozgraniczających bez podziału wewnętrznego na działki budowlane,

- symbolem **14.MN/ML**, **15.MN/ML**, **16.MN/ML**, **17.MN/ML**, **18.MN/ML** i **19.MN/ML** ustala się:
1) **przeznaczenie terenu**:
a) przeznaczenie podstawowe: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej o charakterze rezydencjonalnym,
b) przeznaczenie dopuszczalne: teren zabudowy letniskowej o charakterze rezydencjonalnym,
c) dopuszcza się kontynuację dotychczasowego sposobu użytkowania,

2) obowiązujące **parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu**:
a) intensywność zabudowy: maksymalny udział powierzchni zabudowanej 20%,
b) typ zabudowy: zabudowa wolnostojąca na wydzielonych działkach budowlanych,
c) obowiązujące nieprzekraczalne linie zabudowy ustalono na rysunku planu,
d) na rysunku planu określono tymczasowe nieprzekraczalne linie zabudowy od istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia obowiązujące do czasu jej skablowania,
e) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych budynku mieszkalnego (w tym poddasze użytkowe): 2,
f) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych budynku gospodarczego: 1,
g) podpiwniczenie: dopuszczalne,
h) użytkowe wykorzystanie poddasza: dopuszczalne,
i) użytkowe wykorzystanie poddasza budynku mieszkalnego: dopuszczalne,
j) użytkowe wykorzystanie poddasza budynku gospodarczego: niedopuszczalne,
k) maksymalna wysokość budynku mieszkalnego: 8,5 m,
l) maksymalna wysokość budynku gospodarczego: 6,0 m,
m) kształt dachu: dach symetryczny dwu- lub wielospadowy o jednakowym kącie pochylenia i stałym poziomie okapów dla głównych połaci dachowych o kącie pochylenia 35 - 45 stopni,
n) nadbudowy w dachu: dopuszczalne z jednej strony, odstęp od końców fasady przynajmniej 1/4 długości fasady,
o) materiał pokrycia i kolor dachu: naturalny ciemny materiał (lub naturalnopodobny) - dachówka, gont, strzecha,
p) materiał wykończenia elewacji zewnętrznej: naturalne (lub naturalnopodobne) materiały budowlane - np. drewno, cegła, kamień, tynk,
q) detal architektoniczny: nawiązujący do lokalnych tradycji budowlanych,
r) ogrodzenia:
- dopuszcza się budowę ogrodzeń wyłącznie z materiałów pochodzenia naturalnego np. drewno, kamień, nie wyższych niż 1,5 m,

- obowiązują ogrodzenia ażurowe (łączna powierzchnia prześwitów co najmniej 50% powierzchni ażurowej części ogrodzenia) co najmniej powyżej 30 cm od poziomu terenu,
- dopuszcza się wykonanie ogrodzeń w formie żywopłotu,

3) obowiązujące **zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości**:

a) proponowane linie podziału wewnętrznego terenu przedstawia rysunek planu,
b) minimalna powierzchnia działki 1500 m2,

- symbolem **20.MR/N** i **21.MR/MN** ustala się:

1) **przeznaczenie terenu**:

a) tereny istniejącej zabudowy zagrodowej,
b) w granicach terenów dopuszcza się modernizację i przebudowę zabudowy istniejącej oraz budowę nowych obiektów budowlanych i urządzeń zgodnych z ustalonym przeznaczeniem,
c) dopuszcza się kontynuację dotychczasowego sposobu użytkowania,
d) lokalizacja funkcji uciążliwych wymaga na etapie uzyskania decyzji o pozwoleniu na budowę zastosowania odpowiednich procedur, określonych we właściwych przepisach szczególnych,
e) dopuszczalna zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, w tym na nowowydzielonych działkach budowlanych,

2) obowiązujące **parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu**:

a) typ zabudowy: zabudowa w układzie wolnostojącym lub zespół budynków, dla funkcji podstawowej o charakterze typowym dla obiektów mieszkalnych, gospodarczych i inwentarskich w rodzinnych gospodarstwach rolnych,
b) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych (w tym poddasze użytkowe): 2,
c) maksymalny udział powierzchni zabudowanej w powierzchni działki: 30%,
d) podpiwniczenie: dopuszczalne,
e) użytkowe wykorzystanie poddasza: dopuszczalne,
f) maksymalna wysokość nowej zabudowy: 8,50 m,
g) kształt dachu:
- dachy dwu- lub wielospadowe o kącie pochylenia 25 - 45 stopni,
- materiał pokrycia i kolor dachu zalecany: pokrycie tym samym materiałem w identycznym kolorze,
h) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej obowiązują parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania jak dla terenów, oznaczonych w planie symbolem MN/ML,

3) obowiązujące **zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości**:

a) proponowane linie podziału wewnętrznego terenu przedstawia rysunek planu:
- minimalna powierzchnia wydzielonej działki budowlanej: 1000 m2,
- minimalna szerokość wydzielonych ciągów pieszo-jezdnych: 8 m,
b) dodatkowy podział wewnętrzny terenu dla zabudowy zagrodowej – nie zalecany.

§ 5.

Ustala się 10 % stawkę służącą do naliczenia jednorazowej opłaty w stosunku do wzrostu wartości terenu w momencie zbywania nieruchomości przez obecnego właściciela.

§ 6.

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

ZAŁĄCZNIK NR 2

DO UCHWAŁY NR XXXVII/374/2006
Rady Gminy Ustka z dnia 29.08.2006 roku

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części terenów obejmujących działki nr 165, 166, 167, 168, 169, 170, 171, 172, 173, 174, 175, 176/1 i 176/2 położone w obrębie geodezyjnym Dębina w gminie Ustka.

Rozstrzygnięcie sposobu rozpatrzenia uwag do projektu planu:

- w określonym czasie nie wpłynęły żadne uwagi do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu miejscowego.

ZAŁĄCZNIK NR 3

DO UCHWAŁY NR XXXVII/374/2006
Rady Gminy Ustka z dnia 29.08.2006 roku

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części terenów obejmujących działki nr 165, 166, 167, 168, 169, 170, 171, 172, 173, 174, 175, 176/1 i 176/2 położone w obrębie geodezyjnym Dębina w gminie Ustka.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji oraz sposobie finansowania zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy:

- na obszarze objętym przedmiotowym planem nie ustalono inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, których realizacja należy do zadań własnych gminy.