UCHWAŁA NR XV/143/2008

RADY GMINY USTKA

z dnia 25 kwietnia 2008 roku

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu działek nr 143/11, 216/3, 165, 18, 17, 228, 300, 31/12, 31/13, 31/14, 31/15, 31/16, 31/17, 31/18, 31/19, 31/20, 31/21, 31/22, 31/23 i 31/24 i fragmentu obszaru zaznaczonego na załączniku Nr 2A położonych w obrębie geodezyjnym Wytowno gmina Ustka.

Na podstawie art. 20 ust. 1 i art. 34 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80 poz. 717 ze zmianami: DZ. U.Z 2004 roku Nr 6, poz. 41 i Nr 141, poz. 1492; Dz. U. z 2005 roku Nr 113, poz. 954 i Nr 130 poz. 1087; Dz. U z 2006 roku Nr 45 poz. 319 ; Dz. U. z 2007 roku Nr 225 poz. 1635, Nr 127 poz. 880) **oraz art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym** (tekst jednolity Dz. U. z 2001 roku Nr 142, poz. 1591 ze zmianami: Dz. U. z 2002 roku Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984, Nr 153, poz. 1271 i Nr 214, poz. 1806, Dz. U. z 2003 roku Nr 80, poz. 717 i Nr 162, poz. 1568; Dz. U. z 2004 roku Nr 102, poz. 1055, Nr 116 poz. 1203 i Nr 167, poz. 1759, Dz. U. z 2005 roku Nr 172, poz. 1441 i Nr 175, poz. 1457; Dz. U. z 2006 roku Nr 17, poz. 128, Nr 175, poz. 1457 i Nr 181, poz. 1337; Dz. U. z 2007 roku Nr 48, poz. 327; Nr 138, poz. 974 i Nr 173, poz. 1218),

na wniosek Wójta Gminy,

Rada Gminy Ustka
uchwala co następuje:

Rozdział 1
Ustalenia ogólne.

§ 1.

1. Stwierdza się zgodność planu, o którym mowa w ust. 2, z ustaleniami studium, określonymi w uchwale Rady Gminy Ustka Nr V/37/2002 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 terenu działek nr 143/11, 216/3, 165, 18, 17, 228, 300, 31/12, 31/13, 31/14, 31/15, 31/16, 31/17, 31/18, 31/19, 31/20, 31/21, 31/22, 31/23 i 31/24 i fragmentu obszaru zaznaczonego na załączniku Nr 2A położonych w obrębie geodezyjnym Wytowno gmina Ustka.

§ 2.

Granice obszaru objętego planem, określone w załącznikach graficznych do uchwały Nr VII/67/2003 z dnia 30 kwietnia 2003 roku i uchwały Nr XVI/157/2004 z dnia 30 kwietnia 2004 roku 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, nazywany w treści uchwały rysunkiem planu:
- dla terenu „ 1 ” w skali 1:1000 - Załącznik Nr 1,
- dla terenu „ 2 ” w skali 1:1000 - Załącznik Nr 2,
- dla terenu „ 3 ” w skali 1:1000 - Załącznik Nr 3,
- dla terenu „ 4 ” w skali 1:2000 - Załącznik Nr 4A i Załącznik Nr 4B,

- dla terenu „ 5 ” w skali 1:1000 - Załącznik Nr 5,
2) rozstrzygnięcie sposobu rozpatrzenia uwag do projektu planu - Załącznik Nr 6,
3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji oraz sposobie finansowania zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy - Załącznik Nr 7.

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) 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 zewnętrznej),
d) jednorodny charakter zastosowanego detalu architektonicznego (np. zadaszeń, werand, okapów, słupów, zastrzałów, rur spustowych, lukarn, kominów itp.),
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 - zgodnie ze wskaźnikami urbanistycznymi określonymi w ustaleniach szczegółowych,
3) wysokości zabudowy - należy przez to rozumieć wysokość liczoną od średniego poziomu terenu wokół budynku do kalenicy dachu; rzędna projektowanego lub urządzonego terenu wokół budynku winna odpowiadać poziomowi niwelety drogi, z której jest zapewniony główny wjazd na działkę budowlaną.
4) nadbudowach w dachu - należy przez to rozumieć pojedyncze okna przebite przez połać dachu (lukarny) lub okna ujęte we własne ścianki, nakryte osobnym daszkiem, prostopadłym do głównej kalenicy dachu (facjaty, mansardy) służące dla oświetlenia pomieszczeń użytkowych znajdujących się w poddaszu.

Rozdział 2
Ustalenia dla całego obszaru objętego planem.

§ 4.

1. Obowiązują **zasady ochrony kształtowania ładu przestrzennego**, o których mowa w ustaleniach szczegółowych.

2. Ustala się obowiązujące **zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego**:

1. zakaz lokalizowania funkcji wyszczególnionych w przepisach jako obiekty i przedsięwzięcia mogące znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem realizacji elementów infrastruktury komunikacyjnej i technicznej, niezbędnej dla prawidłowego funkcjonowania zagospodarowania terenu ustalonego w planie,
2. w granicach terenu obowiązuje ochrona istniejącego zadrzewienia w wieku powyżej 30 lat.

3. Nie określa się **zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesne**j - na obszarze objętym planem nie występują obiekty lub obszary objęte ochroną archeologiczno-konserwatorską.

4. Ustala się obowiązujące **wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych**:
1) 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,
2) 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. Ustala się obowiązujące **zasady zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów**:
1. przeznacza się w planie na cele nierolnicze grunty rolne o łącznej powierzchni 7,4215 ha, obejmujące:
1. w obrębie terenu „1” grunty klasy V pochodzenia mineralnego o powierzchni 0,4515 ha,
2. w obrębie terenu „4” grunty klasy III pochodzenia mineralnego o powierzchni 1,2435 ha, grunty klasy IV pochodzenia mineralnego o powierzchni 3,4365 ha, grunty klasy V pochodzenia mineralnego o powierzchni 2,2900 ha,
2) przed uzyskaniem pozwolenia na budowę należy wystąpić o ustalenie warunków wyłączenia w/wym. gruntów z produkcji rolniczej,
3) przy prowadzeniu prac związanych z robotami ziemnymi należy chronić istniejące urządzenia drenarskie i melioracyjne przed zniszczeniem bądź uszkodzeniem,
4) dopuszcza się miejscową przebudowę i kanalizowanie istniejącego systemu melioracyjnego, niezbędne dla usunięciem kolizji z projektowanym zagospodarowaniem, na warunkach i za zgodą zarządzającego siecią,
5) sposób posadowienia projektowanych obiektów budowlanych należy udokumentować rozpoznaniem geotechnicznych warunków podłoża gruntowego.

6. Obowiązujące **sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:**
1) dopuszcza się dotychczasowy sposób użytkowania terenów do czasu uzyskania pozwolenia na budowę, związanego z realizacją zagospodarowania ustalonego w planie.

Rozdział 3
Ustalenia szczegółowe.

§ 5.

1. W granicach terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi, oznaczonego na rysunku planu symbolem **1.1MN**, ustala się:
1) **przeznaczenie terenu**:
a) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,

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

a) intensywność zabudowy: maksymalny udział powierzchni zabudowanej 25%,
b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki: 50%,
c) typ zabudowy: zabudowa wolnostojąca na wydzielonych działkach budowlanych,
d) obowiązujące linie zabudowy ustalono na rysunku planu,
e) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych budynku głównego (w tym poddasze użytkowe): 2,
f) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych budynku towarzyszącego: 1,
g) podpiwniczenie: dopuszczalne,
h) użytkowe wykorzystanie poddasza: dopuszczalne,
i) użytkowe wykorzystanie poddasza budynku głównego: dopuszczalne,
j) użytkowe wykorzystanie poddasza budynku towarzyszącego: niedopuszczalne,
k) maksymalna wysokość budynku głównego: 8,5 m,
l) maksymalna wysokość budynku towarzyszącego: 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 dachu: naturalny ciemny materiał (lub podobny do naturalnego) - dachówka (blachodachówka), gont, strzecha,
p) materiał wykończenia elewacji zewnętrznej: naturalne (lub podobne do naturalnych) materiały budowlane - np. drewno, cegła, kamień, tynk,
r) ogrodzenia:
- dopuszcza się budowę ogrodzeń wyłącznie z materiałów pochodzenia naturalnego (lub podobnego do naturalnych) np. drewno, kamień, nie wyższych niż 1,5 m,
- obowiązują ogrodzenia ażurowe co najmniej powyżej 30 cm od poziomu terenu (łączna powierzchnia prześwitów co najmniej 50% powierzchni ażurowej części ogrodzenia),
- ogrodzenia od strony terenów komunikacji o jednorodnym charakterze, wysokości, materiale i stylistyce,
- 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 900 m2,
c) minimalna szerokość frontu wydzielonej działki 20 m,
d) kąt położenia co najmniej jednej granicy działki w stosunku do pasa drogowego 75 - 90 stopni.

2. W granicach terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi, oznaczonego na rysunku planu symbolem **2.1MN**, ustala się:
1) **przeznaczenie terenu**:
a) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,

2) **obowiązujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu**:
a) intensywność zabudowy: maksymalny udział powierzchni zabudowanej 25%,
b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki: 50%,
c) typ zabudowy: zabudowa wolnostojąca na wydzielonych działkach budowlanych,
d) obowiązujące linie zabudowy ustalono na rysunku planu,
e) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych budynku głównego (w tym poddasze użytkowe): 2,
f) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych budynku towarzyszącego: 1,
g) podpiwniczenie: dopuszczalne,
h) użytkowe wykorzystanie poddasza: dopuszczalne,
i) użytkowe wykorzystanie poddasza budynku głównego: dopuszczalne,
j) użytkowe wykorzystanie poddasza budynku towarzyszącego: niedopuszczalne,
k) maksymalna wysokość budynku głównego: 8,5 m,
l) maksymalna wysokość budynku towarzyszącego: 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 dachu: naturalny ciemny materiał (lub podobny do naturalnego) – dachówka (blachodachówka), gont, strzecha,
p) materiał wykończenia elewacji zewnętrznej: naturalne (lub podobne do naturalnych) materiały budowlane - np. drewno, cegła, kamień, tynk,
r) ogrodzenia:
- dopuszcza się budowę ogrodzeń wyłącznie z materiałów pochodzenia naturalnego (lub podobnego do naturalnych) np. drewno, kamień, nie wyższych niż 1,5 m,
- obowiązują ogrodzenia ażurowe co najmniej powyżej 30 cm od poziomu terenu (łączna powierzchnia prześwitów co najmniej 50% powierzchni ażurowej części ogrodzenia),
- ogrodzenia od strony terenów komunikacji o jednorodnym charakterze, wysokości, materiale i stylistyce,
- dopuszcza się wykonanie ogrodzeń w formie żywopłotu,

3) **obowiązujące zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości**:
a) podział terenu: niezalecany.

3. W granicach terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi, oznaczonego na rysunku planu symbolem **3.1MN**, ustala się:
1) **przeznaczenie terenu**:
a) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,

2) **obowiązujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu**:
a) intensywność zabudowy: maksymalny udział powierzchni zabudowanej 25%,
b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki: 50%,
c) typ zabudowy: zabudowa wolnostojąca na wydzielonych działkach budowlanych,
d) obowiązujące linie zabudowy ustalono na rysunku planu,
e) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych budynku głównego (w tym poddasze użytkowe): 2,
f) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych budynku towarzyszącego: 1,
g) podpiwniczenie: dopuszczalne,
h) użytkowe wykorzystanie poddasza: dopuszczalne,
i) użytkowe wykorzystanie poddasza budynku głównego: dopuszczalne,
j) użytkowe wykorzystanie poddasza budynku towarzyszącego: niedopuszczalne,
k) maksymalna wysokość budynku głównego: 8,5 m,
l) maksymalna wysokość budynku towarzyszącego: 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 dachu: naturalny ciemny materiał (lub podobny do naturalnego) – dachówka (blachodachówka), gont, strzecha,
p) materiał wykończenia elewacji zewnętrznej: naturalne (lub podobne do naturalnych) materiały budowlane - np. drewno, cegła, kamień, tynk,
r) ogrodzenia:
- dopuszcza się budowę ogrodzeń wyłącznie z materiałów pochodzenia naturalnego (lub podobnego do naturalnych) np. drewno, kamień, nie wyższych niż 1,5 m,
- obowiązują ogrodzenia ażurowe co najmniej powyżej 30 cm od poziomu terenu (łączna powierzchnia prześwitów co najmniej 50% powierzchni ażurowej części ogrodzenia),
- ogrodzenia od strony terenów komunikacji o jednorodnym charakterze, wysokości, materiale i stylistyce,
- dopuszcza się wykonanie ogrodzeń w formie żywopłotu,

3) **obowiązujące zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości**:
a) podział terenu: niezalecany.

4. W granicach terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi, oznaczonego na rysunku planu symbolem **3.2R**, ustala się:
1) **przeznaczenie terenu**:
a) utrzymanie dotychczasowego rolniczego sposobu użytkowania,

2) **obowiązujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu**:
a) obowiązują zasady zagospodarowania określone we właściwych przepisach szczególnych.

3) **obowiązujące zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości**:
a) podział terenu: niezalecany.

5. W granicach terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi, oznaczonego na rysunku planu symbolem **4.1UT**, 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,

2) **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) podpiwniczenie: niedopuszczalne,
h) użytkowe wykorzystanie poddasza: dopuszczalne,
i) maksymalna wysokość zabudowy: 8,50 m,
j) maksymalna wysokość budynku gospodarczego: 6,0 m,
k) 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,
l) materiał pokrycia dachu: naturalny ciemny materiał (lub podobny do naturalnego) – dachówka (blachodachówka), gont, strzecha,

3) **zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości**:
a) podział wewnętrzny terenu: nie zalecany.

6. W granicach terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi, oznaczonego na rysunku planu symbolem **4.2US/UT**, ustala się:
1) przeznaczenie terenu:
1. przeznaczenie podstawowe: tereny sportu i rekreacji,
2. przeznaczenie towarzyszące: zabudowa usługowa związana z obsługą urządzeń sportowych, ruchu rekreacyjnego, turystyki i wypoczynku,
3. położone w granicach terenu rowy melioracyjne podlegają ochronie - ustala się dotychczasowy sposób ich użytkowania,

2) obowiązujące **parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu**:
2. ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni terenów wydzielonych linami rozgraniczającymi: 80%,

b) w granicach terenów, dopuszcza się realizację obiektów i urządzeń, których postawienie będzie uzasadnione funkcjonowaniem terenów zgodnie z przeznaczeniem podstawowym,
c) maksymalny udział powierzchni zabudowanej w powierzchni terenu: 10%,
d) dla terenu w liniach rozgraniczających obowiązują warunki zabudowy jak dla zespołu zabudowy o jednolitym charakterze,
e) typ zabudowy: zabudowa w układzie wolnostojącym lub zespół takich budynków,
f) obowiązujące nieprzekraczalne linie zabudowy ustalono na rysunku planu,
g) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych (w tym poddasze użytkowe): 2,
h) podpiwniczenie: niedopuszczalne,
i) użytkowe wykorzystanie poddasza: dopuszczalne,
j) maksymalna wysokość zabudowy: 8,50 m,
k) 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,
l) materiał pokrycia dachu: naturalny ciemny materiał (lub podobny do naturalnego) – dachówka (blachodachówka), gont, strzecha,

3) obowiązujące **zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości**:
a) podział terenu – nie zalecany.

7. W granicach terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi, oznaczonych na rysunku planu symbolem **4.3ML/MN**, **4.4ML/MN**, **4.5ML/MN**, **4.6ML/MN**, **4.7ML/MN**, **4.8ML/MN**, **4.9ML/MN**, **4.10ML/MN**, ustala się:
1) **przeznaczenie terenu**:
a) przeznaczenie podstawowe: tereny zabudowy rekreacji indywidualnej,
b) przeznaczenie dopuszczalne: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,

2) **obowiązujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu**:
a) intensywność zabudowy: maksymalny udział powierzchni zabudowanej 20%,
b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki: 50%,
c) typ zabudowy: zabudowa wolnostojąca na wydzielonych działkach budowlanych,
d) obowiązujące linie zabudowy ustalono na rysunku planu,
e) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych budynku głównego (w tym poddasze użytkowe): 2,
f) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych budynku towarzyszącego: 1,
g) podpiwniczenie: dopuszczalne,
h) użytkowe wykorzystanie poddasza: dopuszczalne,
i) użytkowe wykorzystanie poddasza budynku głównego: dopuszczalne,
j) użytkowe wykorzystanie poddasza budynku towarzyszącego: niedopuszczalne,
k) maksymalna wysokość budynku głównego: 8,5 m,
l) maksymalna wysokość budynku towarzyszącego: 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 dachu: naturalny ciemny materiał (lub podobny do naturalnego) – dachówka (blachodachówka), gont, strzecha,
p) materiał wykończenia elewacji zewnętrznej: naturalne (lub podobne do naturalnego) materiały budowlane - np. drewno, cegła, kamień, tynk,
r) ogrodzenia:
- dopuszcza się budowę ogrodzeń wyłącznie z materiałów pochodzenia naturalnego (lub podobnych do naturalnego) np. drewno, kamień, nie wyższych niż 1,5 m,
- obowiązują ogrodzenia ażurowe co najmniej powyżej 30 cm od poziomu terenu (łączna powierzchnia prześwitów co najmniej 50% powierzchni ażurowej części ogrodzenia),
- ogrodzenia od strony terenów komunikacji o jednorodnym charakterze, wysokości, materiale i stylistyce,
- 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 900 m2,
c) minimalna szerokość frontu wydzielonej działki 20 m,
d) kąt położenia co najmniej jednej granicy działki w stosunku do pasa drogowego 75 - 90 stopni.

8. W granicach terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi, oznaczonych na rysunku planu symbolem **4.11ZN**, **4.12ZN**, **4.13ZN**, **4.14ZN**, **4.15ZN**, ustala się:
1) **przeznaczenie terenu**:
a) przeznaczenie podstawowe: tereny zieleni objęte ochroną
b) ustala się kontynuację dotychczasowego sposobu użytkowania terenów,

2) obowiązujące **parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu**:
a) w granicach terenu obowiązuje zakaz zabudowy,
b) wykorzystanie terenów musi odbywać się w sposób zapewniający zachowanie oraz odnawianie naturalnych elementów przyrodniczych terenu,
c) obowiązuje pozostawienie ekosystemów w dotychczasowym użytkowaniu,

3) obowiązujące **zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości**:
a) nie określa się.

9. W granicach terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi, oznaczonego na rysunku planu symbolem **4.16ZL**, ustala się:
1) **przeznaczenie terenu**:
a) tereny leśne,

2) obowiązujące **parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu**:
a) w granicach terenu obowiązuje zakaz zabudowy,
b) wykorzystanie terenów musi odbywać się w sposób zapewniający zachowanie oraz odnawianie naturalnych elementów przyrodniczych terenu,
c) obowiązuje pozostawienie ekosystemów w dotychczasowym użytkowaniu,

3) obowiązujące **zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości**:
a) nie określa się,

10. W granicach terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi, oznaczonego na rysunku planu symbolem **4.17R**, ustala się:
1) **przeznaczenie terenu**:
a) utrzymanie dotychczasowego rolniczego sposobu użytkowania,

2) **obowiązujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu**:
a) obowiązują zasady zagospodarowania określone we właściwych przepisach szczególnych.

3) **obowiązujące zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości**:
a) podział terenu: nie zalecany.

11. W granicach terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi, oznaczonych na rysunku planu symbolem **5.1MN**, **5.2MN**, ustala się:
1) **przeznaczenie terenu**:
a) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,

2) **obowiązujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu**:
a) intensywność zabudowy: maksymalny udział powierzchni zabudowanej 25%,
b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki: 50%,
c) typ zabudowy: zabudowa wolnostojąca na wydzielonych działkach budowlanych,
d) obowiązujące linie zabudowy ustalono na rysunku planu,
e) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych budynku głównego (w tym poddasze użytkowe): 2,
f) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych budynku towarzyszącego: 1,
g) podpiwniczenie: dopuszczalne,
h) użytkowe wykorzystanie poddasza: dopuszczalne,
i) użytkowe wykorzystanie poddasza budynku głównego: dopuszczalne,
j) użytkowe wykorzystanie poddasza budynku towarzyszącego: niedopuszczalne,
k) maksymalna wysokość budynku głównego: 8,5 m,
l) maksymalna wysokość budynku towarzyszącego: 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 dachu: naturalny ciemny materiał (lub podobny do naturalnego) – dachówka (blachodachówka), gont, strzecha,
p) materiał wykończenia elewacji zewnętrznej: naturalne (lub podobne do naturalnych) materiały budowlane - np. drewno, cegła, kamień, tynk,
r) ogrodzenia:
- dopuszcza się budowę ogrodzeń wyłącznie z materiałów pochodzenia naturalnego (lub podobnego do naturalnych) np. drewno, kamień, nie wyższych niż 1,5 m,
- obowiązują ogrodzenia ażurowe co najmniej powyżej 30 cm od poziomu terenu (łączna powierzchnia prześwitów co najmniej 50% powierzchni ażurowej części ogrodzenia),
- ogrodzenia od strony terenów komunikacji o jednorodnym charakterze, wysokości, materiale i stylistyce,
- 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,
3. minimalna powierzchnia działki 900 m2,
4. minimalna szerokość frontu wydzielonej działki 20 m,
5. kąt położenia co najmniej jednej granicy działki w stosunku do pasa drogowego 75 - 90 stopni.

Rozdział 4
Ustalenia zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej.

§ 6.

1. Powiązanie komunikacyjne terenów z układem zewnętrznym:
1) dla terenu „1” – w oparciu o istniejącą drogę powiatową nr 1112G Ustka-Wytowno-Objazda-Gąbino, dostępną z obszaru objętego planem,
2) dla terenu „2” – w oparciu o istniejącą drogę powiatową nr 1112G Ustka-Wytowno-Objazda-Gąbino, dostępną z obszaru objętego planem,
3) dla terenu „3” – w oparciu o istniejące drogi publiczne gminne nr 101464G i nr 101460G, zapewniające dostęp obszaru objętego planem do drogi powiatowej nr 1112G Ustka-Wytowno-Objazda-Gąbino,
4) dla terenu „4” - w oparciu o istniejącą drogę publiczną gminną nr 101472G, zapewniającą dostęp obszaru objętego planem do drogi powiatowej nr 1112G Ustka-Wytowno-Objazda-Gąbino,
5) dla terenu „5” – w oparciu o istniejące drogi publiczne:
- drogę powiatową nr 1112G Ustka-Wytowno-Objazda-Gąbino,

- drogę gminna nr 101465G,
dostępne z obszaru objętego planem.

2. Obsługa komunikacyjna związana z planowanym zagospodarowaniem (bezpośredni wjazd na działki):
1) dla terenu "1":
- z istniejących w sąsiedztwie terenu dróg publicznych,
- z projektowanych dróg gminnych, dla których wyznaczono na rysunku planu linie rozgraniczające,
2) dla terenu "2":
- z istniejących w sąsiedztwie terenu dróg publicznych,
3) dla terenu „3":
- z istniejących dróg gminnych bezpośrednio sąsiadujących z terenem objętym planem,
4) dla terenu "4":
- z istniejących w sąsiedztwie terenu dróg publicznych,
- z projektowanych dróg gminnych, dla których wyznaczono na rysunku planu linie rozgraniczające,
- z projektowanych dróg wewnętrznych, dla których wyznaczono na rysunku planu linie rozgraniczające,
5) dla terenu „5":
- z istniejących dróg gminnych w granicach obszaru objętego planem.

3. Ustala się zabezpieczenie miejsc parkingowych w granicach własnych działek, w minimalnej ilości stanowisk postojowych:
1) 2 stanowiska postojowe/ 100 m2 usług i 2 stanowiska postojowe/10 zatrudnionych (dla zabudowy usługowej),
2) 1 stanowisko/ 1 budynek letniskowy (dla rekreacji indywidualnej),
3) 2 stanowiska/ 1 mieszkanie (dla zabudowy mieszkaniowej).

4. Ustalenia dla terenów, oznaczonych na rysunku planu symbolem **1.2KD/Ig**, **1.3KD/Ig**:
3. projektowany gminny pas infrastrukturalny wzdłuż istniejącej drogi powiatowej nr 1112G, drogi klasy zbiorczej „Z",
4. teren przeznaczony dla lokalizacji publicznej infrastruktury komunikacyjnej i technicznej,
5. szerokość pasa w liniach rozgraniczających LR wg oznaczeń na rysunku planu,
6. w pasie dopuszcza się lokalizowanie infrastruktury technicznej,
4. proponowane elementy infrastruktury komunikacyjnej:
- chodniki,
- ścieżki rowerowe,
a) przystankowe zatoki autobusowe, o ile będzie to konieczne ze względu na brak wystarczającego miejsca w pasie drogi nr 1112G,
5. w projekcie technicznym infrastruktury komunikacyjnej należy zapewnić możliwość prowadzenia infrastruktury technicznej,
6. zaleca się zieleń towarzyszącą w postaci drzew i krzewów.

5. Ustalenia dla terenu komunikacji publicznej, oznaczonego na rysunku planu symbolem **1.4KDg**:
1) projektowana droga gminna, droga dojazdowa klasy D1/1,
2) szerokość w liniach rozgraniczających LR wg oznaczeń na rysunku planu,
3) droga w formie ulicy i chodników wydzielonych krawężnikami lub ciągu pieszo - jezdnego bez wydzieleń krawężnikami.
4) w pasie drogowym dopuszcza się lokalizowanie infrastruktury technicznej, na warunkach uzgodnionych z zarządcą drogi.

6. Ustalenia dla terenu, oznaczonego na rysunku planu symbolem **2.2KD/Ig**:
1. projektowany gminny pas infrastrukturalny wzdłuż istniejącej drogi powiatowej nr 1112G, drogi klasy zbiorczej „Z",
2. teren przeznaczony dla lokalizacji publicznej infrastruktury komunikacyjnej i technicznej,
3. szerokość pasa w liniach rozgraniczających LR wg oznaczeń na rysunku planu,

4. w pasie dopuszcza się lokalizowanie infrastruktury technicznej,
5. proponowane elementy infrastruktury komunikacyjnej:
- chodniki,
- ścieżki rowerowe,
- przystankowe zatoki autobusowe, o ile będzie to konieczne ze względu na brak wystarczającego miejsca w pasie drogi nr 1112G,
6. w projekcie technicznym infrastruktury komunikacyjnej należy zapewnić możliwość prowadzenia infrastruktury technicznej,
7. zaleca się zieleń towarzyszącą w postaci drzew i krzewów.

7. Ustalenia dla terenu komunikacji publicznej, oznaczonego na rysunku planu symbolem **4.18KDg101472G**:
1) istniejąca droga gminna, droga dojazdowa klasy D1/1,
2) utrzymuje się dotychczasową szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczających LR= ok. 16,0 m,
3) droga w formie ulicy i chodników wydzielonych krawężnikami lub ciągu pieszo - jezdnego bez wydzieleń krawężnikami.
4) w pasie drogowym dopuszcza się lokalizowanie infrastruktury technicznej, na warunkach uzgodnionych z zarządcą drogi.

8. Ustalenia dla terenów komunikacji publicznej, oznaczonych na rysunku planu symbolem **4.19KDg**, **4.20KDg**:
1) projektowane drogi gminne, drogi dojazdowej klasy D1/1,
2) szerokość w liniach rozgraniczających LR = 10,0 m,
3) drogi w formie ulicy i chodników wydzielonych krawężnikami lub ciągu pieszo - jezdnego bez wydzieleń krawężnikami.
4) w pasie drogowym dopuszcza się lokalizowanie infrastruktury technicznej, na warunkach uzgodnionych z zarządcą drogi.

9. Ustalenia dla terenów komunikacji wewnętrznej, oznaczonych na rysunku planu symbolem **4.21KDW**, **4.22KDW**, **4.23KDW**, **4.24KDW**:
1) teren projektowanych dróg wewnętrznych,
2) drogi dojazdowe, szerokość w liniach rozgraniczających LR = 10,0 m,
3) drogi w formie ciągów pieszo-jezdnych bez wydzieleń krawężnikami,
4) w pasie drogowym dopuszcza się lokalizowanie infrastruktury technicznej.

10. Ustalenia dla terenów komunikacji publicznej, oznaczonych na rysunku planu symbolem **5.3KDg**:
1) istniejąca droga gminna nr 101465G, droga dojazdowa klasy D1/1,
2) szerokość w liniach rozgraniczających LR = 10,0 m,
3) droga w formie ulicy i chodników wydzielonych krawężnikami lub ciągu pieszo - jezdnego bez wydzieleń krawężnikami.
4) w pasie drogowym dopuszcza się lokalizowanie infrastruktury technicznej, na warunkach uzgodnionych z zarządcą drogi.

§ 7.

1. Zaopatrzenie w wodę:
1) z komunalnej sieci wodociągowej, w oparciu o istniejące ujęcie ze stacją wodociągową oraz sieć rozdzielczą w miejscowości Wytowno, planowane do rozbudowy,
2) planowana rozbudowa komunalnej sieci wodociągowej wymaga zbilansowania wszystkich istniejących i planowanych terenów w obrębie Wytowno oraz opracowania koncepcji rozbudowy ujęć, stacji i sieci,
3) dostawa wody w ilościach niezbędnych dla objętego planem terenu „4” będzie możliwa po wykonaniu w/w rozbudowy komunalnej sieci wodociągowej,
4) zaopatrzenie w wodę terenu „1” w oparciu o istniejąca sieć o 110 PVC,

5) zaopatrzenie w wodę terenu „2” w oparciu o istniejące na terenie działki przyłącza PE32 dn-25 mm; w przypadku zabudowy wymagającej większej średnicy przyłączenia z sieci o 110 PVC po drugiej stronie drogi powiatowej,
6) zaopatrzenie w wodę terenu „3” w oparciu o istniejąca sieć o 110 PVC,
7) zaopatrzenie w wodę terenu „5” w oparciu o istniejącą sieć znajdującą się w granicach opracowania.

2. Odprowadzenie ścieków:
1) do istniejącej komunalnej oczyszczalni ścieków w miejscowości Rowy za pośrednictwem istniejącego systemu kanalizacyjnego grawitacyjno-tłocznego, planowanego do rozbudowy,
2) planowana rozbudowa wymaga zbilansowania ilości ścieków i sprawdzenia przepustowości systemu dla wszystkich istniejących i planowanych terenów w obrębie Wytowno oraz opracowania koncepcji rozbudowy systemu kanalizacyjnego grawitacyjno-tłocznego,
3) odprowadzenie ścieków z objętego planem terenu „4” będzie możliwe po wykonaniu w/w rozbudowy systemu komunalnego,
4) odprowadzenie ścieków z terenu „1” do kanalizacji PVC200, w przypadku braku możliwości grawitacyjnego odprowadzenia ścieków do sieci w obrębie działki istnieje możliwość włączenia do końcówki sieci przy budynku nr 50a do studzienki o rzędnych 12,57/11,47,
5) odprowadzenie ścieków z terenu „2” do istniejącego kolektora sanitarnego poprzez studzienkę o rzędnych 15,87/14,57 zlokalizowaną na terenie działki,
6) odprowadzenie ścieków z terenu „3” do istniejącego kolektora sanitarnego o 200 PVC w drodze gminnej,
7) odprowadzenie ścieków z terenu „5” w oparciu o istniejące sieci znajdujące się w granicach opracowania.

3. Odprowadzenie wód opadowych:
1) wody opadowe odprowadzane w sposób zorganizowany z utwardzonych powierzchni dróg, placów i parkingów, winny być podczyszczone (piaskowniki itp.) w stopniu określonym obowiązującymi przepisami,
2) dopuszcza się odprowadzanie wód opadowych z połaci dachowych powierzchniowo do gruntu w granicach własnych działek,
3) dopuszcza się powierzchniowe odprowadzenie wód opadowych z dróg i placów w sposób niezorganizowany, w tym poprzez stosowanie przepuszczalnej nawierzchni.

4. Zaopatrzenie w ciepło:
1) rozwiązania indywidualne w oparciu o niskoemisyjne czynniki grzejne np. olej opałowy, gaz, energia elektryczna, biopaliwa lub o niekonwencjonalne (odnawialne) źródła energii np. baterie słoneczne, pompy ciepła,
2) ustala się zakaz ogrzewania paliwem stałym nowo wznoszonych budynków.

5. Zaopatrzenie w ciepłą wodę użytkową:
1) rozwiązania indywidualne w oparciu o niskoemisyjne czynniki grzejne np. olej opałowy, gaz, energia elektryczna, biopaliwa lub o niekonwencjonalne (odnawialne) źródła energii np. baterie słoneczne, pompy ciepła.

6. Zaopatrzenie w energię elektryczną:
1) z istniejącej i projektowanej sieci elektroenergetycznej, wg planów rozbudowy systemu elektroenergetycznego,
2) zaopatrzenie w energię elektryczną objętego planem terenu „4” będzie możliwe po wykonaniu w/w rozbudowy systemu,
3) ewentualną budowę stacji transformatorowych 15/0,4 kV, niezbędnych dla zasilania elektroenergetycznego projektowanej zabudowy, planuje się w granicach terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi, wskazanych w ustaleniach szczegółowych,
4) od istniejących i projektowanych stacji transformatorowej należy wybudować linie kablowe 0,4kV ze złączami kablowymi.

7. Zaopatrzenie w gaz:
1) z planowanej sieci gazowniczej,
2) do czasu wybudowania gazociągu, z butli gazowych.

8. Usuwanie odpadów stałych:
1) ustala się selektywne gromadzenie odpadów w kontenerach oraz ich wywóz przez specjalistyczne służby na wysypisko komunalne.

9. Dopuszcza się przebudowę istniejących sieci infrastruktury dla usunięcia ewentualnych kolizji z projektowanym zagospodarowaniem, na warunkach uzgodnionych z gestorami sieci.

10. Zabudowa terenów objętych ustaleniami planu jest możliwa pod warunkiem wcześniejszej realizacji niezbędnej infrastruktury.

Rozdział 5
Postanowienia końcowe.

§ 8.

1) Ustala się 30% stawkę służącą do naliczenia jednorazowej opłaty w stosunku do wzrostu wartości terenu w momencie zbywania nieruchomości przez obecnego właściciela.

2) Opłata, której wysokość określono w ust. 1, nie dotyczy terenów stanowiących własność Gminy Ustka.

§ 9.

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