DZIENNIK URZĘDOWY
WOJEWÓDZTWA POMORSKIEGO

Gdańsk, dnia 1 lipca 2022 r.

Poz. 2546

Podpisany przez:
Ewa Kuczynska
Data: 2022-07-01 14:43:15

UCHWAŁA NR XL.513.2022
RADY GMINY USTKA

z dnia 19 maja 2022 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru obejmującego obręb geodezyjny Starkowo, gmina Ustka

Na podstawie **art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym** (Dz. U. z 2022 r. poz. 559, 583), **art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym** (Dz. U. z 2022 r. poz. 503) oraz w związku z **Uchwałą Nr XIX.253.2020 Rady Gminy Ustka z dnia 28 sierpnia 2020 roku zmieniającą Uchwałę Nr VIII.101.2019 Rady Gminy Ustka z dnia 31 lipca 2019 r.** w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru obejmującego obręb geodezyjny Starkowo, gmina Ustka

Rada Gminy Ustka
uchwala, co następuje:

§ 1. 1. Stwierdza się, iż miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru obejmującego obręb geodezyjny Starkowo, gmina Ustka, nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Ustka, przyjętego uchwałą Nr XXVIII.338.2013 Rady Gminy Ustka z dnia 24 maja 2013 r.

2. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru obejmującego część obrębu geodezyjnego Starkowo, gmina Ustka.

3. Plan obejmuje obszar o łącznej powierzchni ok. 127,53 ha.

4. Granice obszaru objętego planem określono na rysunku planu, stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

5. Integralnymi częściami uchwały są:

1) załącznik nr 1 - rysunek planu w skali 1:2000, zawierający ustalenia graficzne planu;

2) załącznik nr 2 - rozstrzygnięcia dotyczące sposobu rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu, wyłożonego do publicznego wglądu;

3) załącznik nr 3 - rozstrzygnięcia o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania;

4) załącznik nr 4 - dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Rozdział 1.
Przepisy wprowadzające

§ 2. 1. Ustalenia tekstowe planu zawierają dwustopniowy układ ustaleń:

1) ustalenia ogólne obowiązujące na całym obszarze planu – rozdział 2 uchwały;

2) ustalenia szczegółowe – karty terenów dla poszczególnych wydzielonych liniami rozgraniczającymi terenów - rozdział 3 uchwały;

3) dla każdego wydzielonego liniami rozgraniczającymi terenu obowiązują jednocześnie ustalenia ogólne i szczegółowe.

2. Ustalenia tekstowe planu, w części ogólnej, określają:

1) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego - § 4;

2) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, zasady kształtowania krajobrazu - § 5;

3) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej - § 6;

4) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych - § 7;

5) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa - § 8;

6) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym - § 9;

7) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej - § 10;

8) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji - § 11;

9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów - § 12.

3. Ustalenia tekstowe w części szczegółowej są zapisane w postaci kart terenów z podziałem na tereny niebędące terenami komunikacyjnymi oraz tereny stanowiące tereny komunikacyjne.

4. Ustalenia szczegółowe dla terenów, niebędących terenami komunikacyjnymi określają:

1) symbol terenu;

2) przeznaczenie, sposoby zabudowy i zagospodarowania terenu;

3) zasady zagospodarowania terenu i wskaźniki urbanistyczne;

4) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy;

5) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;

6) stawkę procentowa, na podstawie, której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

5. Ustalenia szczegółowe dla terenów, będących terenami komunikacyjnymi określają:

1) symbol terenu;

2) przeznaczenie i sposoby zagospodarowania terenu;

3) parametry, wyposażenie, dostępność;

6. Następujące oznaczenia graficzne wskazane na rysunku planu stanowią ustalenia planu:

1) granica opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;

2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

3) obowiązujące linie zabudowy;

4) nieprzekraczalne linie zabudowy;

5) oznaczenia liczbowo - literowe identyfikujące tereny w liniach rozgraniczających, gdzie liczba oznacza numer porządkowy terenu, a symbol literowy - przeznaczenie terenu;

6) przeznaczenie terenów, w tym:

a) **MN** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,

b) **MN,U1** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej,

c) **MN,U2**– tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej z zachowaną strukturą przestrzenną historycznych zagród,

d) **RM** – tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych,

e) **U** – tereny zabudowy usługowej,

f) **UP** – tereny zabudowy usługowej oraz budynków produkcyjnych i magazynowych,

g) **US** – tereny sportu i rekreacji,

h) **ZE** – tereny zieleni ekologicznej,

i) **R** – tereny rolnicze,

j) **ZL** – lasy,

k) **ZP** – tereny zieleni urządzonej,

l) **ZCn/ZP** – teren historycznego cmentarza i teren zieleni urządzonej,

m) **WS** – tereny wód powierzchniowych, śródlądowych,

n) **E** - tereny infrastruktury technicznej – elektroenergetyka,

o) **K**– tereny infrastruktury technicznej – kanalizacja,

p) **KDZ** – tereny dróg publicznych – klasa techniczna zbiorcza,

q) **KDL** – tereny dróg publicznych – klasa techniczna lokalna,

r) **KDD** – tereny dróg publicznych – klasa techniczna dojazdowa,

s) **KDW** – tereny dróg wewnętrznych,

t) **KDX** – tereny ciągów pieszo – jezdnych,

u) **KDW/ZP** - tereny dróg wewnętrznych i tereny zieleni urządzonej;

7) obiekty ujęte w wojewódzkiej ewidencji zabytków, chronione ustaleniami planu;

8) cmentarz historyczny ujęty w wojewódzkiej ewidencji zabytków;

9) strefa ochrony konserwatorskiej układu ruralistycznego wsi Starkowo;

10) strefa ochrony ekspozycji układu ruralistycznego wsi Starkowo;

11) strefa ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego W III;

12) ślady osadnicze;

13) układ przestrzenno – kompozycyjny istniejących zagród rolniczych – do zachowania;

14) główne cieki wodne do zachowania – przebieg orientacyjny;

15) szpalery drzew do zachowania i ochrony;

16) napowietrzna linia elektroenergetyczna średnich napięć 15 kV wraz ze strefą ochrony funkcyjnej 15 m (po 7,5 m od osi linii);

7. Następujące oznaczenia graficzne wskazane na rysunku planu stanowią ustalenia planu, wynikające z występowania obszarów i obiektów objętych ochroną na podstawie przepisów odrębnych: obiekty i zespoły wpisane do rejestru zabytków województwa pomorskiego.

8. Następujące oznaczenia graficzne wskazane na rysunku planu stanowią ustalenia planu, wynikające z występowania obszarów i obiektów objętych ochroną na podstawie przepisów odrębnych:

1) strefa ograniczonego zainwestowania o szerokości 50 m związana z istniejącym terenem cmentarza;

2) strefa ograniczonego zainwestowania o szerokości 150 m związana z istniejącym terenem cmentarza.

9. Oznaczenia granic obszarów, biegnące wzdłuż linii rozgraniczających, należy traktować jako biegnące w osi tych linii.

§ 3. 1. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

1) **budynkach towarzyszących** – należy przez to rozumieć obiekty budowlane towarzyszące zabudowie o podstawowej funkcji terenu, w tym w szczególności budynki i wiaty o charakterze gospodarczym, wolnostojące garaże;

2) **głównej bryle budynku** – należy przez to rozumieć zasadniczą bryłę budynku stanowiącą min 80% powierzchni zabudowy budynku; nie stanowią głównej bryły budynku wejścia do budynku (wiatrołapy), schody, ganki, itp., a w wyższych kondygnacjach: wykusze, loggie, balkony i inne podobne elementy bryły budynku, do głównej bryły budynku należą również garaże wbudowane, dobudowane do tego budynku;

3) **głównych połaciach dachu** – należy przez to rozumieć dach przykrywający główną bryłę budynku, stanowiący min 80% powierzchni dachu całego budynku; głównych połaci dachu nie stanowią w szczególności zadaszenia wiatrołapu, lukarny, zadaszenia balkonów i tarasów, itp.;

4) **miejscu parkingowym –** należy przez to rozumieć miejsce na samochód osobowy wydzielone na terenie nieruchomości, realizowane jako miejsce naziemne na terenie lub w budynku (garaż wolnostojący, przybudowany lub wbudowany), pod wiatą garażową oraz w kondygnacji podziemnej;

5) **miejscu parkingowym dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową** – należy przez to rozumieć miejsce parkingowe spełniające wszystkie wymogi przepisów odrębnych dotyczących miejsca parkingowego dla osób niepełnosprawnych, zlokalizowane na poziomie terenu lub w budynku na kondygnacjach dostępnych dla osób niepełnosprawnych;

6) **maksymalnej powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć sumę powierzchni budynków po ich obrysie zewnętrznym w stosunku do powierzchni działki, wyrażoną w [%];

7) **nowych terenach inwestycyjnych** – należy przez to rozumieć działki niezabudowane w dniu uchwalenia planu;

8) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** - należy przez to rozumieć linię ograniczającą fragment terenu, na którym dopuszcza się wznoszenie nadziemnych części budynków; linia ta nie dotyczy podziemnych części budynków oraz elementów takich jak wykusze, loggie, gzymsy, okapy, zadaszenia nad wejściami do budynków, elementy odwodnienia, elementy wystroju elewacji, schody prowadzące do budynków, pochylnie dla niepełnosprawnych i innych podobnych elementów budynków; linie nieprzekraczalne nie dotyczą też wyposażenia terenu, miejsc do czasowego gromadzenia odpadów stałych (zadaszonych osłon), obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej;

9) **obowiązującej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię wyznaczającą usytuowanie elewacji frontowej budynku, przy czym regulacjom tym nie podlegają wykusze, zadaszenia wejściowe, podesty, schody i okapy; obowiązująca linia zabudowy dotyczy minimum 70% długości elewacji;

10) **rewaloryzacji** – należy przez to rozumieć działania polegające na wydobyciu, przywróceniu i uczytelnieniu walorów użytkowych i estetycznych, z uwzględnieniem ich wartości kulturowych, historycznych obiektu lub układu przestrzennego;

11) **strefie ochrony konserwatorskiej** – należy przez to rozumieć wyznaczony granicami obszar, na którym obowiązują określone ograniczenia, zakazy, nakazy, mające na celu ochronę znajdujących się na tym obszarze zabytków; strefa ochrony konserwatorskiej definiowana jest poprzez swoje cechy (zawartość i wyróżniki) oraz cele, dla których została wyznaczona;

12) **terenie** – należy przez to rozumieć obszar wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, o określonym przeznaczeniu, oznaczonym symbolem liczbowo-literowym;

13) **usługach społecznych** – należy przez to rozumieć usługi świadczone dla ludności z zakresu oświaty, wychowania, zdrowia (z wyjątkiem obiektów lecznictwa zamkniętego), opieki społecznej, kultury, kultu religijnego, sportu i rekreacji, administracji;

14) **wysokości zabudowy** – należy przez to rozumieć dla budynków wysokość określaną zgodnie z przepisami odrębnymi w sprawie warunków techniczno-budowlanych, dla pozostałych obiektów

budowlanych niebędących budynkami – wysokość do najwyżej położonego punktu obiektu liczoną od poziomu terenu przy obiekcie;

15) **zieleni izolacyjno - krajobrazowej** – należy przez to rozumieć pas wielowarstwowej roślinności, złożonej z gatunków odpornych na zanieczyszczenia powietrza, oddzielającej (także wizualnie, krajobrazowo) obiekty i tereny potencjalnie uciążliwe od terenów i funkcji chronionych, zwłaszcza mieszkaniowych;

16) **zieleni towarzyszącej** – należy przez to rozumieć pokrycie roślinnością wysoką, średnio wysoką i niską, świadomie komponowaną z uwzględnieniem gatunków charakterystycznych dla historycznych terenów wiejskich.

2. Pojęcia i określenia użyte w planie, a nie zdefiniowane powyżej, należy rozumieć zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa lub zgodnie z ich rozumieniem słownikowym.

Rozdział 2.
Ustalenia ogólne planu

§ 4. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego.

1. W obszarze planu znajdują się elementy struktury przestrzennej o wartościach historycznych, kompozycyjnych i kulturowych wymagające ochrony, którymi są:

1) budynki wpisane do rejestru zabytków województwa pomorskiego;

2) obiekty ujęte w wojewódzkiej ewidencji zabytków, chronione ustaleniami planu;

3) cmentarz historyczny ujęty w wojewódzkiej ewidencji zabytków, chroniony ustaleniami planu;

4) strefa ochrony konserwatorskiej układu ruralistycznego wsi Starkowo;

5) strefa ochrony ekspozycji układu ruralistycznego wsi Starkowo;

6) strefa ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego W III;

7) ślady osadnicze;

8) układ przestrzenno – kompozycyjny istniejących zagród rolniczych – do zachowania;

9) szczegółowy opis elementów chronionych oraz zasady ich ochrony określono w ustaleniach § 6 „Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej”.

2. Na terenach przeznaczonych pod zabudowę i zainwestowanie:

1) ustala się obowiązek realizacji zieleni towarzyszącej budynkom i obiektom budowlanym;

2) dopuszcza się podpiwniczenie budynków i sytuowanie miejsc parkingowych, również w kondygnacjach podziemnych;

3) dla dopuszczonej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w terenach o symbolach MN, MN,U1 i MN,U2 dopuszcza się lokalizację jednego, nowego budynku mieszkalnego jednorodzinnego na każdej nowo wydzielonej działce budowlanej, dla pozostałych funkcji nie określa się;

4) dla działek mieszkaniowych i mieszkaniowo-usługowych, oznaczonych symbolami MN,MN,U1 i MN,U2, zabudowanych w dniu uchwalenia planu, dopuszcza się uzupełnienie zabudowy o dodatkowy budynek mieszkalny pod warunkiem zachowania ustalonych planem wskaźników zagospodarowania maksymalnej powierzchni zabudowy i minimalnej powierzchni biologicznie czynnej.

3. W zakresie wykończenia budynków ustala się:

1) wykończenie elewacji z materiałów o charakterze mineralnym lub naturalnym, np. tynk, cegła, drewno, kamień, wyklucza się stosowanie jaskrawych kolorów;

2) dla tynków zastosowanie w elewacji maksymalnie 3 kolorów z jednej gamy kolorystycznej, w tym jednego przewodniego;

3) kolorystykę dachów ograniczoną do tonacji czerwieni (odcienie cegły palonej), szarości i czerni.

4. Dla poszczególnych terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi podstawowe zasady kształtowania ładu przestrzennego zostały określone poprzez zasady kształtowania zabudowy i określenie wskaźników zagospodarowania terenu ustalone dla każdego z wydzielonych terenów w ustaleniach szczegółowych.

5. Ustala się wymóg harmonizowania budynków usytuowanych na jednej działce lub kilku działkach stanowiących jeden teren inwestycyjny objętych jednym pozwoleniem na budowę, pod względem kolorystycznym, geometrii dachów, rozwiązań materiałowych pokrycia dachowego, wystroju elewacji. Dla nowej zabudowy w terenach zainwestowanych obowiązuje nawiązywanie formą architektoniczną, wystrojem zewnętrznym do zasad kompozycyjnych zabudowy istniejącej. Harmonizowanie zabudowy nie dotyczy nawiązywania do zabudowy w złym stanie technicznym lub do zabudowy substandardowej.

6. Dla istniejącej w dniu wejścia w życie planu zabudowy, wzniesionej zgodnie z przepisami prawa:

1) dopuszcza się zachowanie jej gabarytów, wysokości, formy zabudowy;

2) w przypadku remontu, rozbudowy, nadbudowy istniejących budynków o geometrii dachów (kształt, nachylenie) innej niż określona dla nowej zabudowy, dopuszcza się realizację dachów o innym kształcie, dopasowanych, zharmonizowanych z dachami istniejącymi, o ile w ustaleniach szczegółowych nie zapisano inaczej;

3) w przypadku budynków o wysokości większej, niż ustalona w ustaleniach szczegółowych dla nowych budynków, przy zmianie konstrukcji dachu dopuszcza się niezbędną zmianę wysokości wynikającą ze zmiany geometrii dachu (przy czym nie dopuszcza się podwyższania budynku o dodatkową kondygnację);

4) dopuszcza się rozbudowy budynków istniejących w dniu uchwalenia planu, przy czym w sytuacji, gdy na zabudowanej działce nie jest możliwe dotrzymanie wskaźników zagospodarowania terenu (maksymalnej powierzchni zabudowy i minimalnej powierzchni biologicznie czynnej) dopuszcza się rozbudowę istniejących budynków o powierzchnię zabudowy łącznie nie większą niż 50 m^2.

7. Wszelkie projektowane stałe oraz tymczasowe obiekty o wysokości równej i wyższej od 50 m ponad poziom terenu, przed wydaniem decyzji o pozwoleniu na budowę, podlegają zgłoszeniu do Szefostwa Służby Ruchu Lotniczego Sił Zbrojnych RP.

8. Cały obszar planu jest położony w zasięgu strefy ograniczonego użytkowania wynikającej z zapisów „porozumienia wykonawczego między Rządem Rzeczypospolitej Polskiej a Rządem Stanów Zjednoczonych Ameryki (…) w sprawie użytkowania terenów oraz przestrzeni powietrznej wokół Bazy systemu obrony przed rakietami balistycznymi". W obszarze tym obowiązują ustalenia:

1) nadajniki elektromagnetyczne położone na zewnątrz granicy obiektu/instalacji nie mogą generować pola elektromagnetycznego przekraczającego natężenie 3V/m wartości skutecznej dla wszystkich częstotliwości od 9kHz do 300 GHz, mierzonej 2 m nad poziomem gruntu w punkcie o współrzędnych $54^0$28'46,354"N oraz 17^0 06'38,046"E w układzie odniesienia WGS-84 i wysokości 64 m n.p.m.;

2) w odległości od 4000 m do 35 000 m od punktu o współrzędnych 54^o28'48,158"N oraz 17^o 06'04,719"E, w układzie odniesienia WGS-84 i wysokości 65m n.p.m. lokalizacja turbin wiatrowych lub farm wiatrowych wymaga uzgodnienia z Polskim Dowódcą Bazy systemu obrony przed rakietami balistycznymi w Redzikowie.

9. W terenach o ustalonym przeznaczeniu, o ile ustalenia szczegółowe tego nie wykluczają, dopuszcza się sytuowanie niezbędnych dla funkcjonowania przeznaczenia podstawowego urządzeń towarzyszących obiektom budowlanym, takich jak: przyłącza, urządzenia instalacyjne, dojścia, dojazdy, przejazdy, miejsca parkingowe i place postojowe, place pod śmietniki, a także zieleni towarzyszącej, wyposażenia terenu i infrastruktury technicznej (np. stacji transformatorowych, przepompowni ścieków itp.), urządzenia i obiekty związane z retencją i odprowadzeniem wód opadowych.

10. Podane w § 13 parametry dotyczące wysokości nie dotyczą inwestycji z zakresu łączności publicznej ani obiektów infrastruktury technicznej.

§ 5. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu i zasad kształtowania krajobrazu.

1. W granicach terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi o podstawowym przeznaczeniu określonym w niniejszym planie ustala się dopuszczalne poziomy hałasu jak dla następujących rodzajów terenów określonych w przepisach odrębnych z zakresu ochrony środowiska:

1) dla terenów oznaczonych symbolem MN jak dla terenów przeznaczonych na cele mieszkaniowe,

2) dla terenów oznaczonych symbolem MN,U (MN,U1 i MN,U2)jak dla terenów przeznaczonych na cele mieszkaniowo-usługowe;

3) dla terenów oznaczonych symbolem U jak dla terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży oraz opieki społecznej;

4) dla terenów oznaczonych symbolem RM jak dla terenów zabudowy zagrodowej;

5) dla terenów oznaczonych symbolem US, jak dla terenów rekreacyjno – wypoczynkowych;

6) pozostałe tereny, nie wymienione w punktach od 1) do 5) nie wymagają ustalenia dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku.

2. Przy projektowaniu zieleni towarzyszącej zabudowie i zagospodarowaniu terenów stosować gatunki drzew dopasowane siedliskowo.

3. Ustalenia planu należy realizować w sposób nienaruszający stosunków gruntowo – wodnych, zachowując spójność systemu całego obszaru, zgodnie z wymogami obowiązujących w tym zakresie przepisów odrębnych.

4. W zakresie ochrony wód powierzchniowych i podziemnych ustala się nakaz zapewnienia ochrony przed przedostawaniem się zanieczyszczeń wód opadowych z terenów komunikacyjnych i utwardzonych poprzez podczyszczanie, dla terenów wymagających wyposażenia w urządzenia podczyszczające obowiązuje lokalizacja tych urządzeń na działce, do której inwestor posiada tytuł prawny.

5. Na całym obszarze objętym planem wyklucza się lokalizację inwestycji mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych. Wykluczenie nie dotyczy inwestycji celu publicznego.

6. W terenach o symbolach MN, MN,U (MN,U1 i MN,U2); U; US; RM wyklucza się lokalizację działalności i przedsięwzięć uciążliwych (chyba że ustalenia szczegółowe wskazują inaczej), tj.:

1) mogących spowodować zanieczyszczenie środowiska, tj. emisję zanieczyszczeń, która jest szkodliwa dla zdrowia ludzi lub stanu środowiska, powoduje szkodę w dobrach materialnych lub koliduje z innymi, uzasadnionymi sposobami korzystania ze środowiska;

2) wymagających instalacji mogących powodować przekroczenia standardów jakości środowiska;

3) związanych ze stosowaniem substancji stanowiących szczególne zagrożenie dla środowiska;

4) negatywnie oddziaływających na otoczenie wynikające z przekroczenia standardów środowiska określonych przepisami prawa, powodujących np. emisję pyłów i gazów, odorów, hałasu, promieniowania itp., związanych z funkcjonowaniem obiektów i urządzeń, ze składowaniem odpadów na otwartej przestrzeni lub w inny widoczny i oczywisty sposób pogarszających warunki życia sąsiadów w najbliższym otoczeniu;

7. Prowadzona zgodnie z ustaleniami planu działalność, lokalizowana w terenach o symbolach U, UP nie może powodować uciążliwości dla terenów, w których lokalizowana jest lub może być lokalizowana zabudowa o funkcji mieszkalnej lub zabudowa o funkcji mieszanej, w skład której wchodzi funkcja mieszkalna, a zasięg uciążliwości dla środowiska prowadzonej działalności gospodarczej winien być ograniczony do granic obszaru, do którego inwestor posiada tytuł prawny.

8. Przy realizacji ustaleń planu uwzględnić należy wymogi dotyczące ochrony gatunkowej roślin, grzybów i zwierząt, zgodnie z przepisami odrębnymi.

9. W obszarze planu wzdłuż części ciągów komunikacyjnych występują szpalery drzew do zachowania i ochrony.

10. Ustala się strefę ograniczeń dla zagospodarowania zlokalizowanego w sąsiedztwie cmentarza o szerokości 50 m od granic cmentarza oraz wokół planowanego terenu cmentarza. W obrębie strefy obowiązują zasady zagospodarowania zgodne z Rozporządzeniem Ministra Gospodarki Komunalnej z dnia 25 sierpnia 1959 r. w sprawie określenia, jakie tereny pod względem sanitarnym są odpowiednie na cmentarze.

11. Ustala się strefę ograniczeń dla zagospodarowania zlokalizowanego w sąsiedztwie cmentarza o szerokości 150 m od granic cmentarza oraz wokół planowanego terenu cmentarza. W obszarze strefy wyklucza się możliwość budowy studni w celu zaopatrzenia budynków w wodę zgodnie z zasadami zagospodarowania ustalonymi Rozporządzeniem Ministra Gospodarki Komunalnej z dnia 25 sierpnia 1959r. w sprawie określenia, jakie tereny pod względem sanitarnym są odpowiednie na cmentarze.

12. Ustaleniami niniejszego planu zmienia się przeznaczenie gruntów rolnych na cele nierolnicze dla łącznie 2,3001 ha gruntów rolnych klas III, zgodnie z decyzją Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi nr DN.tr.602.133.2021 z dnia 26 października 2021 r. w granicach działek ewidencyjnych 585, 587, 636, 586/1, 477, 626, 627, 584, 8/4, 70 i 71/5.

§ 6. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej.

1. Ustaleniami planu chronione są następujące elementy struktury przestrzennej o wartościach historycznych, kompozycyjnych i kulturowych (obszary i obiekty zaznaczono na rysunku planu):

1) budynki wpisane do rejestru zabytków województwa pomorskiego, objęte ochroną konserwatorską na zasadach określonych w przepisach odrębnych z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami: budynek mieszkalny nr 30 wraz ze znajdującym się pod nim gruntem, wpisany do rejestru zabytków decyzją z dnia 20.05.2010 r., nr rejestru woj. pomorskiego A-1863;

2) obiekty ujęte w wojewódzkiej ewidencji zabytków, chronione ustaleniami planu;

a) dz. 52, nr adresowy 1, budynek inwentarski, 1919 r. mur./cegl.,

b) dz. 52, nr adresowy 1, budynek bramny k. XIX w. lub 2 poł. XIX w. szach./mur.,

c) dz. 63, nr adresowy 7, chałupa, 1839 r. szach.,

d) dz. 63, nr adresowy 7, stodoła, 1 poł. XIX w. szach.,

e) dz. 63, nr adresowy 7, budynek bramno-inwentarski 2 poł. XIX w. mur./szach.,

f) dz. 64, nr adresowy 8, chałupa 3 ćw. XIX w. szach.,

g) dz. 64, nr adresowy 8, budynek bramno-inwentarski 2 poł. XIX w. mur./szach.,

h) dz. 64, nr adresowy 8, budynek inwentarski, 3 ćw. XIX w. mur./szach.,

i) dz. 358/1, nr adresowy 9, budynek mieszkalny 1 ćw. XX w. mur./otynk.,

j) dz. 358/1, nr adresowy 9, stodoła k. XIX w. pruski mur,

k) dz. 640, nr adresowy 11, chałupa 1 ćw. XIX w. szach., otynk.,

l) dz. 640, nr adresowy 11, stodoła 1810 r. szach.,

m) dz. 640, nr adresowy 11, budynek bramno-inwentarski 1875 r. mur./szach.,

n) dz. 640, nr adresowy 11, budynek inwentarski pocz. XX w. mur./cegl./drew.,

o) dz. 99, nr adresowy 12, stodoła 1 ćw. XIX w. szach.,

p) dz. 99, nr adresowy 12, budynek gospodarczy 1897 r. mur./szach.,

q) dz. 99, nr adresowy 12, budynek bramno-inwentarski 1876 r. mur./pruski mur.,

r) dz. 239, nr adresowy 13, budynek inwentarski 1 poł. XIX w. mur./szach.,

s) dz. 239, nr adresowy 13, stodoła 1 poł. XIX w. mur./szach.,

t) dz. 239, nr adresowy 13, budynek bramno-inwentarski 1832r. mur./pruski mur.,

u) dz. 95, nr adresowy 14, budynek mieszkalny 1926 r. mur./otynk.,

v) dz. 95, nr adresowy 14, stodoła 1926 r. mur./szach.,

w) dz. 95, nr adresowy 14, budynek inwentarski k. XIX w. mur./szach.,

x) dz. 95, nr adresowy 14, budynek bramny 2 poł. XIX w. mur./szach.,

y) dz. 87/4 i 87/5, nr adresowy 18, bud. stodolno-inwentarski 1796 r., pocz. XX w. szach./mur./cegl.,

z) dz. 70, nr adresowy 27, chałupa przełom XVIII/XIX w. szach.,

aa) dz. 70, nr adresowy 27, budynek inwentarski pocz. XX w. mur./cegl.,

bb) dz. 29, nr adresowy 32, budynek mieszkalno-gospodarczy 1 poł. XIX w. mur., szach.,

cc) dz. 10, nr adresowy 39, chałupa/szkoła 1843 r., XIX/XXw., 1933 r. szach.,

dd) dz. 10, nr adresowy 39, budynek inwentarski poł. XIX w.,pocz. XX w. mur./szach.,

ee) dz. 8/8,nr adresowy40, chałupa 1 poł. lub poł. XIX w. szach.,

ff) dz. 8/8, nr adresowy 40, stodoła 1861 r. szach.,

gg) dz. 11/1,nr adresowy 41,chałupa 1836 r. szach.,

hh) dz. 12/1, nr adresowy 42, chałupa 1871 r. szach./otynk.,

ii) dz. 44/1, nr adresowy 44, chałupa 2 poł./k. XVIII w. mur., szach.,

jj) dz. 45/1, nr adresowy 46, chałupa, 1768 r. szach./mur.,

kk) dz. 45/1, nr adresowy 46, stodoła, 2 poł. XVIII w. szach.,

ll) dz. 45/1, nr adresowy 46, budynek piekarniczy pocz./1 poł. XIX w. szach.,

mm) dz. 45/2, nr adresowy 46, budynek bramno-inwentarski pocz. XX w. szach., mur.,

nn) dz. 39, nr adresowy 50, chałupa 1 poł. XIX w. szach., otynk.,

oo) dz. 16/13, nr adresowy 52, chałupa, 1839 r. szach.,

pp) dz. 16/3, nr adresowy 52, budynek inwentarski pocz.XXw. mur./drew.,

qq) dz. 18, nr adresowy 53, budynek piekarniczy pocz. XX w. mur./ceg.,

rr) dz. 18, nr adresowy 53, stodoła 1767 r. szach.,

ss) dz. 18, nr adresowy 53, budynek bramno-inwentarski 1888 r. mur., szach.,

tt) dz. 19, nr adresowy 54, chałupa 1 poł.XIX w.i XIX/XXw. szach.,

uu) dz. 19, nr adresowy 54, budynek inwentarski pocz. XX w. mur./pruski mur.,

vv) dz. 19, nr adresowy 54, stodoła pocz. XX w. drew.,

ww) dz. 21, nr adresowy 56, chałupa 1811 r. szach.,

xx) dz. 33, budynek inwentarski pocz. XX w. mur./cegl./drew.,

yy) dz. 94/5,94/6,94/7, budynek inwentarsko-stodolny pocz. XX w. mur./ce;

3) cmentarz historyczny ujęty w wojewódzkiej ewidencji zabytków, chroniony ustaleniami planu;

4) strefa ochrony konserwatorskiej układu ruralistycznego wsi Starkowo;

5) strefa ochrony ekspozycji układu ruralistycznego wsi Starkowo;

6) strefy W III ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych:

a) AZP 8-27/83,

b) AZP 8-27/86,

c) AZP 8-27/74,

d) AZP 8-27/10;

7) układ przestrzenno - kompozycyjny istniejących zagród rolniczych – do zachowania.

2. Ustala się następujące zasady ochrony poszczególnych elementów struktury przestrzennej wymienionych w ust. 1:

1) dla budynków wymienionych w ust. 1 pkt 2 ustala się:

a) nakaz zachowania lub odtworzenia cech historycznej zabudowy takich, jak: bryła budynku, forma architektoniczna, kształt dachu, pokrycie dachowe, kąt nachylenia głównych połaci dachowych, dyspozycja ścian elewacji frontowych i bocznych, zachowanie rozmieszczenia i wymiarów otworów okiennych i drzwiowych, podziałów architektonicznych elewacji w tym kształtu, wielkości okien, podziałów stolarki okiennej i drzwiowej, detalu architektonicznego (elementy dekoracji fryzów, gzymsów, opasek, otworów, płycin, szczytów dekoracji dachu, jak również uskoki i zmiany w płaszczyznach elewacji) oraz materiału wykończeniowego elewacji wraz z jego historyczną strukturą,

b) zakaz nadbudowy budynku,

c) dopuszcza się wymianę połaci dachowej, przy wymianie połaci dachowej nakazuje się odtworzenie dachu w jego formie oraz materiale pokrycia, dopuszcza się zmianę wysokości wynikającą z koniecznych rozwiązań technologicznych,

d) zakaz rozbudowy budynku od strony frontowej, czy najbardziej eksponowanej – dopuszcza się rozbudowę w głąb działki, od strony tylnej elewacji o ganek, taras lub ogród zimowy),

e) zakaz ocieplania od zewnątrz budynków o ceglanych elewacjach lub z elementami ceglanymi oraz w konstrukcji szachulcowej,

f) w przypadku likwidacji historycznego budynku i budowy w jego miejscu nowego budynku, należy zachować dotychczasowe gabaryty,

g) dopuszcza się adaptację budynków poprzez dostosowanie do nowych funkcji z zastrzeżeniem zachowania historycznych cech budynku, dopuszcza się zmiany w układzie wewnętrznym budynków,

h) dopuszcza się estetyzację tj. likwidację elementów i urządzeń dysharmonizujących wystrój elewacji budynku, w szczególności tych, które przesłaniają detal architektoniczny, otwory elewacyjne i nie są dostosowane do charakteru i stylu budynku,

i) wszelkie zamierzenia przy budynkach ujętych w ewidencji zabytków wymagają stosowania przepisów odrębnych z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami;

2) dla cmentarza historycznego wymienionego w ust. 1 pkt 3 ustala się:

a) nakaz zachowania i konserwacji zabytkowych elementów cmentarza w tym historycznych elementów ukształtowania terenu cmentarza (układ kwater i mogił, układ komunikacyjny i jego nawierzchnia) oraz elementów zagospodarowania takich jak nagrobki, ogrodzenia, bramy),

b) dopuszcza się rewaloryzację cmentarza – nie dopuszcza się żadnej innej działalności inwestycyjnej,

c) nakaz ochrony starodrzewu, dopuszcza się wycinkę drzew i krzewów w uzasadnionych przypadkach na podstawie przepisów odrębnych, przy czym braki należy uzupełniać nasadzeniami tego samego gatunku w przypadku starodrzewu lub innymi gatunkami zgodnie z historycznymi wskazaniami,

d) nakaz usuwania elementów mających niekorzystny wpływ na stan zachowania albo wygląd cmentarza (np. samosiewy, wysypiska śmieci, przenośne toalety itp.),

e) nakaz uczytelnienia cmentarza w krajobrazie poprzez odpowiednie oznakowanie obszaru oraz ochronę jego otoczenia i ekspozycji,

f) wszelkie zamierzenia inwestycyjne w obszarze terenu cmentarza wymagają stosowania przepisów odrębnych z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami;

3) dla strefy ochrony konserwatorskiej układu ruralistycznego wsi Starkowo wymienionej w ust. 1 pkt 4 ustala się:

a) nakaz zachowania historycznej struktury przestrzennej oraz charakteru zabudowy,

b) uzupełnienie historycznej struktury przestrzennej o nowe zainwestowanie z zachowaniem i wkomponowaniem w zainwestowanie zachowanych budynków ujętych w ewidencji zabytków,

c) nakaz nawiązania w nowej zabudowie do zasad historycznej kompozycji zespołu - poprzez kontynuację historycznej linii zabudowy, a także do skali i gabarytów zabudowy historycznej w tym mieszkalnej, usługowej i gospodarczej, formy dachów i innych charakterystycznych cech zabudowy historycznej,

d) nowe elementy zabudowy i zagospodarowania należy harmonijnie połączyć z obiektami historycznymi,

e) ochronie podlegają zachowane historyczne elementy zagospodarowania terenu (np. historyczna nawierzchnia drogi, historyczna zieleń komponowana, historyczne ogrodzenia, murki itd.);

4) dla strefy ochrony ekspozycji układu ruralistycznego wsi Starkowo wymienionej w ust. 1 pkt 5 ustala się:

a) nakaz zabezpieczenia właściwego eksponowania zespołu ruralistycznego wsi oraz szczególnych wartości krajobrazowych,

b) nawiązanie w nowej zabudowie do zasad historycznej kompozycji zespołu i cech zabudowy historycznej – dla poszczególnych terenów w zasięgu strefy ochrony ekspozycji zasady zabudowy i zagospodarowania są określone w ustaleniach szczegółowych,

c) w strefie ochrony ekspozycji obowiązuje ograniczenie gabarytów w tym wyklucza się lokalizowanie dominant wysokościowych;

5) dla strefy ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych W III wymienionych w ust. 1 pkt 6 (wg zasięgu na rysunku planu) w przypadku planowania prac ziemnych ustala się wymóg przeprowadzenia archeologicznych badań interwencyjnych o charakterze nadzoru archeologicznego, prowadzonego w trakcie realizacji inwestycji, w zakresie określonym przez Pomorskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, na podstawie przepisów odrębnych;

6) dla wskazywanych do zachowania układów przestrzenno – kompozycyjnych istniejących zagród rolniczych wymienionych w ust. 1 pkt 7 ustala się:

a) nakaz utrzymania historycznego układu zagrody czworobocznej z zabudową sytuowaną wokół prostokątnego podwórza,

b) nakaz zagospodarowania historycznego podwórza (wolnego od zabudowy – głównych brył budynków) wg historycznej formy i funkcji.

§ 7. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.

1. W obszarze objętym granicami planu nie występują przestrzenie publiczne w rozumieniu definicji zawartej w Ustawie o gospodarce nieruchomościami, tj. wyznaczone jako przestrzenie publiczne wg zapisów Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Ustka.

2. Ogólnodostępnymi terenami publicznymi w obszarze planu są tereny komunikacyjne ogólnodostępne - drogi publiczne oznaczone symbolami: KDZ, KDL i KDD oraz tereny zieleni urządzonej oznaczone symbolem ZP.

3. Terenami o charakterze publicznym w obszarze planu są tereny, sportowo-rekreacyjne i zabytkowe cmentarze oznaczone symbolami: 9.US, 10.US, 43.US, 59.US, 94 ZCn,ZP oraz teren dróg wewnętrznych i teren zieleni urządzonej o symbolu 013.KDW,ZP.

4. W granicach terenów wymienionych w ust. 2 i 3 ustala się:

1) nakaz dostosowania zagospodarowania i urządzenia terenu do potrzeb osób niepełnosprawnych;

2) w terenie o symbolu 94.ZCn,ZP ze względu na zabytkowy charakter ustala się priorytet wymagań konserwatorskich, obowiązują ustalenia zawarte w § 6 ust. 2 pkt 2.

§ 8. Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów (terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa).

W granicach planu nie występują, tereny górnicze, obszary szczególnego zagrożenia powodzią ani obszary osuwania się mas ziemnych.

§ 9. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym.

1. Nie wyznacza się terenów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości (wg zapisów ustawy o gospodarce nieruchomościami). Dla działek wydzielanych w wyniku procesów scalania i podziałów nieruchomości ustala się:

1) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz zabudowy o funkcji mieszanej mieszkaniowo – usługowej, dopuszczonej w terenach o symbolach MN i MN,U1:

- minimalna szerokość frontu działki budowlanej – 20 m,
- minimalna powierzchnia działki budowlanej 1000 m^2,
- kąt położenia granicy działki w stosunku do terenów komunikacyjnych lub dojazdu wydzielonego w ramach terenu przeznaczonego pod zabudowę – od 75 do 105 stopni;

2) dla zabudowy usługowej dopuszczonej w terenach o symbolu MN,U1:

- minimalna szerokość frontu działki budowlanej – 30 m,
- minimalna powierzchnia działki budowlanej 1200 m^2,
- kąt położenia granicy działki w stosunku do terenów komunikacyjnych lub dojazdu wydzielonego w ramach terenu przeznaczonego pod zabudowę – od 75 do 105 stopni;

2. W całym obszarze planu dopuszcza się łączenia oraz podziały nieruchomości z uwzględnieniem następujących zasad:

1) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz zabudowy o funkcji mieszanej mieszkaniowo – usługowej, dopuszczonej w terenach o symbolach MN i MN,U1 ustala się minimalną powierzchnię działki budowlanej 1000 m^2;

2) dla zabudowy usługowej dopuszczonej w terenach o symbolu MN,U1 ustala się minimalną powierzchnię działki budowlanej 1200 m^2. Nie określa się wymaganej minimalnej powierzchni nowo-wydzielanych działek dla obiektów handlowych i gastronomicznych o pow. użytkowej do 30 m^2;

3) dla terenów o symbolu MN,U2 nie dopuszcza się nowych podziałów na działki budowlane (inwestycyjne). Dopuszcza się jedynie wydzielenia pod infrastrukturę techniczną, poszerzenia dróg oraz wydzielenie działek na polepszenie warunków zagospodarowania działki sąsiedniej;

4) dla zabudowy zagrodowej w terenach o symbolu RM ustala się minimalną powierzchnię działki 3000 m^2;

5) dla pozostałych terenów (nie wymienionych w pkt od 1 do 4) dopuszcza się dowolne podziały na działki, z zachowaniem przepisów odrębnych. Parametry działek uzyskiwane w wyniku podziałów nie dotyczą wydzieleń pod infrastrukturę techniczną, poszerzenia dróg oraz działek wydzielanych na polepszenie warunków zagospodarowania działki sąsiedniej;

6) minimalna szerokość nowo wydzielanych dojazdów do działek budowlanych zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi warunków technicznych; w przypadku nieprzelotowego zakończenia dojazdu obowiązuje zakończenie dojazdu placem do zawracania, zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi warunków techniczno – budowlanych;

7) minimalna szerokość wydzielonych dojść i ścieżek pieszo – rowerowych niestanowiących dojazdów do zabudowy, zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi warunków techniczno – budowlanych;

8) jako zgodne z ustalenia planu uznaje się działki istniejące w dniu uchwalenia planu.

§ 10. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej

1. W zakresie zaopatrzenia w wodę:

1) nakazuje się włączenie projektowanej zabudowy wymagającej zaopatrzenia w wodę do celów bytowych, do sieci wodociągowej, w przypadku braku sieci wodociągowej lub braku możliwości włączenia do niej dopuszcza się budowę studni w celu zaopatrzenia budynków w wodę (w szczególności w terenach o symbolu R oraz RM), po wybudowaniu sieci wodociągowej i umożliwienia włączenia do niej ustala się włączenie do tej sieci;

2) należy zapewnić odpowiednią ilość wody do celów przeciwpożarowych służącej do zewnętrznego gaszenia pożaru dla nowo powstających obiektów zgodnie z przepisami odrębnymi, przy czym w przypadku zabudowy wymagającej wydajności zabezpieczenia przeciwpożarowego większego niż 5 m^3/h zabezpieczyć zapotrzebowanie w oparciu o rozwiązania indywidualne;

3) należy zapewnić dla ludności dostęp do wody pitnej i technologicznej, w tym z uwzględnieniem okresu ograniczonych dostaw zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu obrony cywilnej.

2. W zakresie gospodarki ściekami sanitarnymi:

1) ścieki komunalne odprowadzić do kanalizacji sanitarnej z odprowadzeniem ścieków do oczyszczalni ścieków (oczyszczalnia poza obszarem planu);

2) w sytuacjach określonych przez przepisy odrębne, w tym w przypadku braku możliwości włączenia do sieci kanalizacyjnej, dopuszcza się zastosowanie przewidzianych w nich rozwiązań dotyczących systemów indywidualnych (przydomowych oczyszczalni ścieków oraz szczelnych zbiorników bezodpływowych - szamb), przy czym w przypadku możliwości włączenia do sieci kanalizacyjnej szczelne zbiorniki bezodpływowe należy zlikwidować;

3. W zakresie odprowadzenia wód opadowych i roztopowych:

1) dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych, roztopowych i gruntowych indywidualne w granicach działki lub terenu, powierzchniowo do gruntu (dla wód zanieczyszczonych po podczyszczeniu), do zbiorników retencyjnych (dla wód zanieczyszczonych po podczyszczeniu) oraz do sieci kanalizacji deszczowej;

2) dopuszcza się w całym obszarze planu budowę nowych zbiorników retencyjnych oraz prowadzenie nowych rowów melioracyjnych;

3) nakazuje się kształtowanie powierzchni działek w sposób zabezpieczający sąsiednie tereny i drogi przed spływaniem wód opadowych.

4. W zakresie elektroenergetyki:

1) zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejących, projektowanych sieci elektroenergetycznych, stacji transformatorowych oraz z lokalnych lub indywidualnych źródeł, w tym produkujących energię ze źródeł odnawialnych, stanowiących mikroinstalacje w rozumieniu przepisów odrębnych;

2) wzdłuż napowietrznych linii elektroenergetycznych SN-15kV obowiązuje pas ochrony funkcyjnej, dla którego występują ograniczenia w zagospodarowaniu związane z polem elektromagnetycznym linii oraz zabezpieczeniem prawidłowego funkcjonowania sieci, ustala się pas ochrony funkcyjnej o szerokości 15 m – po 7,5 m od osi linii;

3) dopuszcza się skablowanie istniejących linii 15kV oraz pozostałych, napowietrznych linii elektroenergetycznych niskich napięć;

4) dopuszcza się umieszczenie stacji transformatorowej w każdym terenie oraz dopuszcza się jej lokalizację przy granicy działki.

5. W zakresie zaopatrzenia w gaz:

1) zaopatrzenie w gaz z projektowanej lub istniejącej sieci gazowej średniego i niskiego ciśnienia;

2) dla sieci gazowych wyznacza się strefy (odległości), w których nie wolno wznosić obiektów budowlanych, urządzać składów i magazynów oraz podejmować działań mogących spowodować uszkodzenie gazociągu podczas jego użytkowania; w strefach tych nie mogą też rosnąć drzewa; wymagania w zakresie stref zawarte są w odrębnych przepisach dotyczących warunków technicznych jakim powinny odpowiadać sieci gazowe i ich usytuowanie;

3) dopuszcza się budowę lub rozbudowę sieci gazowej wraz z infrastrukturą towarzyszącą po spełnieniu warunków techniczno – ekonomicznych w celu gazyfikacji obszaru;

4) w strefie kontrolowanej istniejących gazociągów dopuszcza się lokalizowanie i budowę nowych sieci gazowych;

5) tereny wchodzące w skład stref kontrolowanych gazociągów należy zagospodarować zielenią.

6. Gospodarka odpadami wg przepisów odrębnych.

7. W zakresie zasilania w ciepło: dopuszcza się zaopatrzenie w ciepło z nieemisyjnych lub niskoemisyjnych indywidualnych źródeł ciepła, w tym np. ogrzewanie gazowe, ogrzewanie olejowe, ogrzewanie elektryczne, ogrzewanie zdalaczynne lub ogrzewanie z lokalnych lub indywidualnych odnawialnych źródeł energii.

8. W zagospodarowaniu terenów obowiązuje nakaz uwzględniania istniejących i projektowanych urządzeń i sieci infrastruktury technicznej.

9. Dopuszcza się remont, modernizację, budowę, przebudowę i rozbudowę istniejących urządzeń i sieci infrastruktury technicznej oraz przyłączy do obiektów budowlanych.

10. Od wszystkich sieci istniejących i projektowanych należy zachować odległości zgodne z obowiązującymi normami.

11. Obowiązuje wymóg zachowania w zagospodarowaniu terenu dostępu do istniejących i projektowanych sieci dla potrzeb eksploatacyjnych, remontowych.

§ 11. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji.

1. Powiązania komunikacyjne obszaru objętego planem z układem zewnętrznym są realizowane poprzez drogę powiatową nr 1105G relacji Zaleskie – Krężołki – Swołowo włączoną do drogi krajowej nr 6.

2. Obsługa komunikacyjna terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi z drogi publicznej, powiatowej klasy zbiorczej o symbolu KDZ, dróg publicznych gminnych klasy lokalnej o symbolach KDL, dróg publicznych gminnych klasy dojazdowej o symbolach KDD oraz dróg wewnętrznych i ciągów pieszo jezdnych, w przebiegu wskazanym na rysunku planu.

3. Z dróg o symbolach KDZ, KDL, KDD, KDW, KDX dopuszcza się lokalizację nowych zjazdów, przy czym obsługę komunikacyjną, zjazdy do poszczególnych terenów objętych planem w sytuacji, gdy teren przylega do dróg różnych klas technicznych należy zapewnić za pośrednictwem dróg niższych klas.

4. Ustala się minimalne wskaźniki miejsc parkingowych w zależności od przeznaczenia terenu oraz dopuszczalnych na nim funkcji, rodzajów obiektów:

1) tereny zabudowy mieszkaniowej i mieszkaniowo - usługowej: tereny o symbolach MN, MN,U1 i MN,U2:

a) dla funkcji mieszkalnej 2 miejsca parkingowego na każdy wydzielony lokal mieszkalny w nowej zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej,

b) dla funkcji usługowej:

- zakwaterowanie turystyczne: 1 miejsce parkingowe na każdy pokój do wynajęcia,
- gastronomia: 1 miejsce parkingowe na 4 miejsca konsumpcyjne,
- inne usługi 1 miejsce parkingowe na 100 m^2 powierzchni użytkowej usług, nie mniej niż 1 miejsce parkingowe dla każdej usługi,
- minimum jedno miejsce parkingowe na 4 zatrudnionych;
- z zapewnienia miejsc postojowych na terenie działki zwalnia się wolno stojące obiekty usług o powierzchni użytkowej do 30 m^2;

2) tereny zabudowy zagrodowej RM: 2 miejsca parkingowe na każdy wydzielony lokal mieszkalny;

3) tereny zabudowy usługowej – U:

a) zakwaterowanie zbiorowe w tym turystyczne: 1 miejsce parkingowe na każdy pokój do wynajęcia,

b) gastronomia: 1 miejsce parkingowe na 4 miejsca konsumpcyjne,

c) inne usługi 1 miejsce parkingowe na 100 m^2 powierzchni użytkowej usług, nie mniej niż 1 miejsce parkingowe dla każdej usługi,

d) minimum jedno miejsce parkingowe na 4 zatrudnionych,

e) z zapewnienia miejsc postojowych na terenie działki zwalnia się wolno stojące obiekty usług o powierzchni użytkowej do 30 m^2;

4) dla pozostałych terenów dopuszcza się dowolną liczbę miejsc postojowych.

5. W terenach z dopuszczoną zabudową usługową (w przypadku realizacji funkcji usługowej) należy przewidzieć miejsca postojowe przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w liczbie:

1) 1 stanowisko – jeżeli liczba stanowisk wynosi poniżej 16;

2) 2 stanowiska – jeżeli liczba stanowisk wynosi 16 i więcej.

6. Miejsca postojowe przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w terenach dróg publicznych, w strefach zamieszkania i w strefach ruchu, o których mowa w ustawie prawo ruchu drogowego, realizować zgodnie z przepisami odrębnymi.

7. Wymagane ustaleniami ust. 5 i 6 miejsca parkingowe należy przewidzieć w granicach działki przynależnej do budynku lub terenu objętego inwestycją.

8. Nie są miejscami parkingowymi, w rozumieniu przepisów niniejszego paragrafu, publiczne lub ogólnodostępne miejsca parkingowe ani parkingi zlokalizowane w pasach drogowych ulic publicznych.

§ 12. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

Nie dopuszcza się tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów z wyłączeniem zabudowy i zagospodarowania związanego z pracami budowlanymi oraz zagospodarowania związanego z organizacją imprez w terenach o symbolach US i U (na czas trwania tych imprez).

Rozdział 3.
Ustalenia szczegółowe – karty terenów

§ 13. Ustalenia szczegółowe dla terenów niebędących terenami komunikacyjnymi.

1. **Karta terenu nr 1:**

1) **symbol terenu: 1.MN,U1 – pow. ok. 0,15 ha, 4.MN,U1 – pow. ok. 0,19 ha, 6.MN,U1 – pow. ok. 0,68 ha, 7MN,U1 – pow. ok. 0,12 ha, 12.MN,U1 – pow. ok. 0,55 ha, 13.MN,U1 – pow. ok. 0,67 ha, 20.MN,U1 – pow. ok. 0,17 ha, 21.MN,U1 – pow. ok. 0,38 ha, 29.MN,U1 – pow. ok. 0,48 ha, 62.MN,U1 – pow. ok. 0,31 ha, 112.MN,U1 – pow. ok. 0,11 ha;**

2) **przeznaczenie, sposoby zabudowy i zagospodarowania terenu: MN,U1 – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej:**

a) dopuszczalne formy zabudowy i zagospodarowania:

- lokalizacja budynków mieszkalnych, jednorodzinnych, wolnostojących,
- lokalizacja budynków usługowych w szczególności z zakresu handlu, gastronomii, turystyki oraz usług społecznych w rozumieniu definicji zawartej w § 3 ust. 1 oraz pozostałych budynków i obiektów usługowych z wykluczeniem działalności i przedsięwzięć uciążliwych wg ustaleń § 5 ust. 6,
- lokalizacja budynków o funkcji mieszanej – mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej, przy czym nie ustala się proporcji pomiędzy funkcją mieszkaniową a usługową,
- istniejąca w dniu uchwalenia planu zabudowa zagrodowa jest zgodna z ustaleniami planu, dopuszcza się zmianę rolnego użytkowania na cele zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub mieszkaniowo-usługowej,
- budynki i obiekty towarzyszące,
- elementy zagospodarowania terenu wg § 4 ust. 9,

b) wykluczone formy zabudowy i zagospodarowania: w istniejącej zabudowie zagrodowej nie dopuszcza się prowadzenia hodowli i chowu zwierząt w ilości większej niż 5 DJP;

3) **zasady zagospodarowania terenu i wskaźniki urbanistyczne:**

a) nieprzekraczalna linia zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,

b) maksymalna powierzchnia zabudowy działki – 30%,

c) minimalny procent powierzchni terenów biologicznie czynnych w stosunku do powierzchni działki – 40%,

d) intensywność zabudowy – minimalnie 0,01, maksymalnie 0,9 (dla kondygnacji nadziemnych 0,6),

e) istniejąca zabudowa usytuowana przy granicy działki oraz w odległości 1,5 m od granicy działki jest zgodna z ustaleniami planu – dopuszcza się jej rozbudowę przy granicy działki oraz w odległości 1,5 m od tej granicy. Nie dopuszcza się lokalizacji nowych budynków przy granicy działki oraz w odległości 1,5 m od granicy tej działki;

4) **parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:**

a) dla budynków mieszkaniowych jednorodzinnych oraz o funkcji mieszanej – mieszkaniowo - usługowej:

- maksymalna wysokość budynków – 10,5 m,
- maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych – 2,
- geometria dachu: nad główną bryłą budynku dach stromy – dwuspadowy lub naczółkowy, symetryczny o kącie nachylenia głównych połaci dachu w przedziale 40-50^0, nie dopuszcza się lokalizacji ścianki kolankowej wyższej niż 0,8 m,
- poziom posadowienia posadzki parteru – maksymalnie 0,6 m n.p.t.,

b) dla budynków usługowych:

- maksymalna wysokość budynków – 12 m,
- maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych – 2,
- geometria dachu: nad główną bryłą budynku dach stromy – dwuspadowy, symetryczny o kącie nachylenia głównych połaci dachu w przedziale 40-50^0, nie dopuszcza się lokalizacji ścianki kolankowej wyższej niż 0,8 m,
- poziom posadowienia posadzki parteru – maksymalnie 0,6 m n.p.t.,

c) dla budynków gospodarskich i inwentarskich w istniejącej zabudowie zagrodowej ustala się:

- maksymalna wysokość - 12 m,
- geometria dachu: nad główną bryłą budynku dach stromy – dwuspadowy, symetryczny o kącie nachylenia głównych połaci dachu w przedziale 40 - 50^0,

d) dla urządzeń, obiektów i budowli rolniczych służących prowadzeniu gospodarki rolnej w istniejącej zabudowie zagrodowej:

- maksymalna wysokość - 12 m,
- geometria dachu: dach dowolny,

e) dla budynków i obiektów towarzyszących:

- maksymalna wysokość 6 m,
- maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych: 2,
- geometria dachu: nad główną bryłą budynku dach stromy – dwuspadowy, symetryczny o kącie nachylenia głównych połaci dachu w przedziale 40 - 50^0,

f) w przypadku przebudowy, rozbudowy lub remontu istniejących budynków o gabarytach innych niż ustalone w pkt 4 obowiązują ustalenia § 4 ust. 6;

5) **szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia ich użytkowania, w tym zakaz zabudowy:**

a) przez teren o symbolu 6.MN,U1 przebiega napowietrzna linia elektroenergetyczna 15 kV wraz z pasem ochrony funkcyjnej - obowiązują ustalenia § 10 ust. 4,

b) tereny o symbolach 29.MN,U1 i 62.MN,U1 znajdują się w zasięgu strefy ochrony ekspozycji - obowiązują ustalenia § 6 ust. 2 pkt 4;

6) **stawka procentowa, na podstawie, której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:** 30%.

2. **<u>Karta terenu nr 2:</u>**

1) **symbol terenu: 25.MN – pow. ok. 0,32 ha, 28.MN – pow. ok. 1,29 ha, 30.MN – pow. ok. 0,75 ha, 56.MN – pow. ok. 0,3 ha, 57.MN – pow. ok. 0,64 ha, 80.MN – pow. ok. 6,18 ha, 86.MN – pow. ok. 0,3 ha, 108.MN – pow. ok. 1,64 ha, 114.MN – pow. ok. 0,37 ha, 115.MN – pow. ok. 0,32 ha;**

2) **przeznaczenie, sposoby zabudowy i zagospodarowania terenu: MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej:**

a) dopuszczalne formy zabudowy i zagospodarowania:

- lokalizacja budynków mieszkalnych, jednorodzinnych, wolnostojących,
- budynki i obiekty towarzyszące,
- elementy zagospodarowania terenu wg § 4 ust. 9;

3) **zasady zagospodarowania terenu i wskaźniki urbanistyczne:**

a) nieprzekraczalna linia zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,

b) maksymalna powierzchnia zabudowy działki – 20%,

c) minimalny procent powierzchni terenów biologicznie czynnych w stosunku do powierzchni działki – 60%,

d) intensywność zabudowy – minimalnie 0,01, maksymalnie 0,6 (dla kondygnacji nadziemnych 0,4);

4) **parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:**

a) dla dopuszczonej zabudowy mieszkaniowej:

- maksymalna wysokość budynków – 9 m,
- maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych – 2,
- geometria dachu: nad główną bryłą budynku dach stromy – dwuspadowy lub naczółkowy, symetryczny, o kącie nachylenia głównych połaci dachu w przedziale 35-50^0,
- poziom okapu dachu nad bryła główną nie wyżej jak 4,5 m n.p.t.,
- poziom posadowienia posadzki parteru – maksymalnie 0,6 m n.p.t.,

b) dla budynków i obiektów towarzyszących:

- maksymalna wysokość 6 m,
- maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych: 2,
- geometria dachu: nad główną bryłą budynku dach stromy- dwuspadowy o kącie nachylenia głównych połaci dachu w przedziale 35-50^0,

5) **szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia ich użytkowania, w tym zakaz zabudowy:**

a) tereny o symbolach: 28.MN, 30.MN, 56.MN, 57.MN, 114.MN, 115.MN znajdują się w zasięgu strefy ochrony ekspozycji - obowiązują ustalenia § 6 ust. 2 pkt 4,

b) teren o symbolu 80.MN znajduje się częściowo w zasięgu strefy ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych WIII - obowiązują ustalenia § 6 ust. 2 pkt 5,

c) teren o symbolu 28.MN częściowo znajduje się w zasięgu strefy ochrony konserwatorskiej układu ruralistycznego wsi - obowiązują ustalenia § 6 ust. 2 pkt 3;

6) **stawka procentowa, na podstawie, której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:** 30%.

3. **<u>Karta terenu nr 3:</u>**

1) **symbol terenu: 32.MN,U1 – pow. ok. 0,54 ha, 34.MN,U1 – pow. ok. 0,12 ha, 35.MN,U1 – pow. ok. 0,45 ha, 38.MN,U1 – pow. ok. 0,71 ha, 39.MN,U1 – pow. ok. 0,56 ha, 41.MN,U1 – pow. ok. 0,85 ha, 44.MN,U1 – pow. ok. 0,23 ha, 46.MN,U1 – pow. ok. 0,09 ha, 48.MN,U1 – pow. ok. 0,63 ha, 52.MN,U1 – pow. ok. 0,22 ha, 53.MN,U1 – pow. ok. 0,24 ha, 55.MN,U1 – pow. ok. 0,32 ha, 65.MN,U1 – pow. ok. 0,12 ha, 67.MN,U1 – pow. ok. 2,52 ha, 69.MN,U1 – pow. ok. 0,51 ha, 70.MN,U1 – pow. ok. 0,49 ha, 72.MN,U1 – pow. ok. 0,22 ha;**

2) **przeznaczenie, sposoby zabudowy i zagospodarowania terenu: MN,U1 – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej:**

a) dopuszczalne formy zabudowy i zagospodarowania:

- lokalizacja budynków mieszkalnych, jednorodzinnych, wolnostojących,
- lokalizacja budynków usługowych w szczególności z zakresu handlu, gastronomii, turystyki oraz usług społecznych w rozumieniu definicji zawartej w § 3 ust.1 oraz pozostałych budynków i obiektów usługowych z wykluczeniem działalności i przedsięwzięć uciążliwych wg ustaleń § 5 ust. 6,
- lokalizacja budynków o funkcji mieszanej – mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej, przy czym nie ustala się proporcji pomiędzy funkcją mieszkaniową a usługową,
- istniejąca w dniu uchwalenia planu zabudowa zagrodowa jest zgodna z ustaleniami planu, dopuszcza się zmianę rolnego użytkowania na cele zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub mieszkaniowo-usługowej,
- budynki i obiekty towarzyszące,
- elementy zagospodarowania terenu wg § 4 ust. 9,

b) wykluczone formy zabudowy i zagospodarowania: w istniejącej zabudowie zagrodowej nie dopuszcza się prowadzenia hodowli i chowu zwierząt w ilości większej niż 5 DJP;

3) **zasady zagospodarowania terenu i wskaźniki urbanistyczne:**

a) nieprzekraczalna linia zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,

b) maksymalna powierzchnia zabudowy działki – 30%,

c) minimalny procent powierzchni terenów biologicznie czynnych w stosunku do powierzchni działki – 40%,

d) intensywność zabudowy – minimalnie 0,01, maksymalnie 0,9 (dla kondygnacji nadziemnych 0,6),

e) dopuszcza się lokalizację budynków bezpośrednio przy granicy lub w odległości 1,5 m od granicy działki;

4) **parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:**

a) dla budynków mieszkaniowych jednorodzinnych:

- maksymalna wysokość budynków – 10,5 m,
- maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych – 2,
- geometria dachu: nad główną bryłą budynku dach stromy – dwuspadowy lub naczółkowy, symetryczny o kącie nachylenia głównych połaci dachu w przedziale 40-50^0, nie dopuszcza się lokalizacji ścianki kolankowej wyższej niż 0,8 m,
- poziom posadowienia posadzki parteru – maksymalnie 0,6 m n.p.t.,

b) dla budynków usługowych oraz o funkcji mieszanej mieszkaniowo - usługowej:

- maksymalna wysokość budynków – 12 m,
- maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych – 2,
- geometria dachu: nad główną bryłą budynku dach stromy – dwuspadowy, symetryczny o kącie nachylenia głównych połaci dachu w przedziale 40-50^0, nie dopuszcza się lokalizacji ścianki kolankowej wyższej niż 0,8 m,
- poziom posadowienia posadzki parteru – maksymalnie 0,6 m n.p.t.,

c) dla budynków gospodarskich i inwentarskich w istniejącej zabudowie zagrodowej ustala się:

- maksymalna wysokość - 12 m,
- geometria dachu: nad główną bryłą budynku dach stromy – dwuspadowy, symetryczny o kącie nachylenia głównych połaci dachu w przedziale 40 - 50^0,

d) dla urządzeń, obiektów i budowli rolniczych służących prowadzeniu gospodarki rolnej w istniejącej zabudowie zagrodowej:

- maksymalna wysokość - 12 m,

- geometria dachu: dach dowolny,

e) dla budynków i obiektów towarzyszących:

- maksymalna wysokość 6 m,

- maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych: 2,

- geometria dachu: nad główną bryłą budynku dach stromy – dwuspadowy, symetryczny o kącie nachylenia głównych połaci dachu w przedziale 40 - 50^0,

f) w przypadku przebudowy, rozbudowy lub remontu istniejących budynków o gabarytach innych niż ustalone w pkt 4 obowiązują ustalenia § 4 ust. 6;

5) **szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia ich użytkowania, w tym zakaz zabudowy:**

a) tereny znajdują się w zasięgu strefy ochrony konserwatorskiej układu ruralistycznego wsi - obowiązują ustalenia § 6 ust. 2 pkt 3,

b) w terenach o symbolach: 32.MN,U1, 35.MN,U1, 41.MN,U1, 44.MN,U1, 48.MN,U1, 53.MN,U1, 66.MN,U1, 70.MN,U1 występują obiekty ujęte w wojewódzkiej ewidencji zabytków - obowiązują ustalenia § 6 ust. 1 pkt 2 i § 6 ust. 2 pkt 1,

c) przez tereny o symbolach: 41.MN,U1, 44.MN,U1, 46.MN,U1, 70.MN,U1 przebiega napowietrzna linia elektroenergetyczna średnich napięć 15kV wraz z pasem ochrony funkcyjnej - obowiązują ustalenia § 10 ust. 4;

6) **stawka procentowa, na podstawie, której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust.4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:** 30%.

4. **<u>Karta terenu nr 4:</u>**

1) **symbol terenu:33.MN,U2 – pow. ok. 0,89 ha, 37.MN,U2 – pow. ok. 1,02 ha, 51.MN,U2 – pow. ok. 0,71 ha, 54.MN,U2 – pow. ok. 0,5 ha, 60.MN,U2 – pow. ok. 0,99 ha, 61.MN,U2 – pow. ok. 1,13 ha, 64.MN,U2 – pow. ok. 0,69 ha;**

2) **przeznaczenie, sposoby zabudowy i zagospodarowania terenu: MN,U2 – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej z zachowaną strukturą przestrzenna historycznych zagród:**

a) dopuszczalne formy zabudowy i zagospodarowania:

- lokalizacja budynków mieszkalnych, jednorodzinnych, wolnostojących,

- lokalizacja budynków usługowych w szczególności z zakresu handlu, gastronomii, turystyki oraz usług społecznych w rozumieniu definicji zawartej w § 3 ust.1 oraz pozostałych budynków i obiektów usługowych z wykluczeniem działalności i przedsięwzięć uciążliwych wg ustaleń § 5 ust. 7,

- lokalizacja budynków o funkcji mieszanej – mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej, przy czym nie ustala się proporcji pomiędzy funkcją mieszkaniową a usługową,

- istniejąca w dniu uchwalenia planu zabudowa zagrodowa jest zgodna z ustaleniami planu, dopuszcza się zmianę rolnego użytkowania na cele zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub mieszkaniowo-usługowej,

- budynki i obiekty towarzyszące,

- elementy zagospodarowania terenu wg § 4 ust. 9,

b) wykluczone formy zabudowy i zagospodarowania: w istniejącej zabudowie zagrodowej nie dopuszcza się prowadzenia hodowli i chowu zwierząt w ilości większej niż 5 DJP,

3) **zasady zagospodarowania terenu i wskaźniki urbanistyczne:**

a) nieprzekraczalna linia zabudowy zgodnie z rysunkiem planu, obowiązująca linia zabudowy (dotyczy terenów o symbolach 33.MN,U2, 37.MN,U2, 60.MN,U2 i 61.MN,U2) zgodnie z rysunkiem planu,

b) maksymalna powierzchnia zabudowy działki – 25%,

c) minimalny procent powierzchni terenów biologicznie czynnych w stosunku do powierzchni działki – 50%,

d) intensywność zabudowy – minimalnie 0,01, maksymalnie 0,75 (dla kondygnacji nadziemnych 0,5),

e) budynek zlokalizowany od frontu sytuować kalenicą główną równolegle (dopuszcza się odchylenie o maksymalnie 10%) do wyznaczonych nieprzekraczalnych i obowiązujących linii zabudowy wyznaczonych od frontu, pozostałe budynki sytuować kalenicą główną prostopadle lub równolegle (dopuszcza się odchylenie o maksymalnie 10%) do wyznaczonych nieprzekraczalnych i obowiązujących linii zabudowy wyznaczonych od strony dojazdu,

f) od frontu nakaz sytuowania budynku z przejazdem bramnym (wzorowanego na zabudowie historycznej regionu „Krainy w Kratę"), z tyłu lokalizować budynki mieszkalne,

g) nowa zabudowa ma uzupełniać układ historycznych zagród – zabudowę sytuować wokół prostokątnego podwórza,

h) dopuszcza się lokalizację budynków bezpośrednio przy granicy lub w odległości 1,5 m od granicy;

4) **parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:**

a) dla budynków mieszkaniowych, jednorodzinnych:

- maksymalna wysokość budynków – 10,5 m,
- maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych – 2,
- bryła główna budynku na rzucie prostokąta o proporcjach od ok. 1:1,3 do 1:1,8,
- geometria dachu: nad główną bryłą budynku dach stromy – dwuspadowy lub naczółkowy, symetryczny o kącie nachylenia głównych połaci dachu w przedziale 40-50^0, nie dopuszcza się lokalizacji ścianki kolankowej wyższej niż 0,8 m,
- poziom posadowienia posadzki parteru – maksymalnie 0,6 m n.p.t.,

b) dla budynków usługowych oraz o funkcji łączonej mieszkaniowo - usługowej:

- maksymalna wysokość budynków – 12 m,
- maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych – 2,
- geometria dachu: nad główną bryłą budynku dach stromy – dwuspadowy, symetryczny o kącie nachylenia głównych połaci dachu w przedziale 40-50^0, nie dopuszcza się lokalizacji ścianki kolankowej wyższej niż 0,8 m,
- poziom posadowienia posadzki parteru – maksymalnie 0,6 m n.p.t.,

c) dla budynków gospodarskich i inwentarskich w istniejącej zabudowie zagrodowej oraz dla budynków i obiektów towarzyszących:

- minimalna wysokość - 7 m,
- maksymalna wysokość - 12 m,
- geometria dachu: nad główną bryłą budynku dach stromy – dwuspadowy, symetryczny o kącie nachylenia głównych połaci dachu w przedziale 40 - 50^0,

d) dla urządzeń, obiektów i budowli rolniczych służących prowadzeniu gospodarki rolnej w istniejącej zabudowie zagrodowej:

- maksymalna wysokość - 12 m,
- geometria dachu: dach dowolny,

e) w przypadku przebudowy, rozbudowy lub remontu istniejących budynków o gabarytach innych niż ustalone w pkt 4 obowiązują ustalenia § 4 ust. 6;

5) **szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia ich użytkowania, w tym zakaz zabudowy:**

a) tereny znajdują się w zasięgu strefy ochrony konserwatorskiej układu ruralistycznego wsi - obowiązują ustalenia § 6 ust. 2 pkt 3,

b) we wszystkich terenach występują obiekty ujęte w wojewódzkiej ewidencji zabytków - obowiązują ustalenia § 6 ust. 1 pkt 2 i § 6 ust. 2 pkt 1,

c) we wszystkich terenach występuje układ przestrzenno - kompozycyjny istniejących zagród rolniczych - do zachowania - obowiązują ustalenia § 6 ust. 2 pkt 6,

d) w terenie 51.MN,U2:

- dla nowych budynków mieszkalnych sytuowanych na dz. geod. 46 (numeracja w dniu uchwalenia planu) obowiązuje usytuowanie budynków mieszkalnych główną kalenicą równolegle do istniejącego na działce budynku gospodarczego,
- w przypadku budowy większej ilości nowych budynków zespół budynków należy kształtować z zachowaniem zasad jak dla układów przestrzenno-kompozycyjnych historycznych zagród rolniczych charakterystycznych dla wsi Starkowo, zgodnie z zapisami pkt 3;

6) **stawka procentowa, na podstawie, której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:** 30%.

5. **Karta terenu nr 5:**

1) **symbol terenu: 5.RM – pow. ok. 0,4 ha, 99.RM – pow. ok. 12,39 ha, 103.RM – pow. ok. 0,72 ha, 111.RM – pow. ok. 0,4 ha**;

2) **przeznaczenie, sposoby zabudowy i zagospodarowania terenu: RM – tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych:**

a) dopuszczalne formy zabudowy i zagospodarowania:

- zabudowa zagrodowa z wykluczeniem działalności i przedsięwzięć uciążliwych wg ustaleń § 5 ust. 6,
- budynki gospodarskie i inwentarskie w tym garaże wolnostojące i wbudowane,
- urządzenia, obiekty i budowle rolnicze służące prowadzeniu gospodarki rolnej,
- elementy zagospodarowania terenu wg § 4 ust. 9,

3) **zasady zagospodarowania terenu i wskaźniki urbanistyczne:**

a) nieprzekraczalna linia zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,

b) maksymalna powierzchnia zabudowy – dla terenu o symbolu 5.RM - 40%, dla pozostałych terenów – 15%,

c) minimalny procent powierzchni terenów biologicznie czynnych w stosunku do powierzchni działki – dla terenu o symbolu 5.RM - 10%, dla pozostałych terenów – 50%,

d) intensywność zabudowy – minimalnie 0,01, maksymalnie 1,2 (dla kondygnacji nadziemnych 0,8);

4) **parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:**

a) dla budynków mieszkalnych w zabudowie zagrodowej:

- maksymalna wysokość budynków – 9 m,
- maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych – 2,
- geometria dachu: nad główną bryłą budynku dach stromy – dwuspadowy lub naczółkowy, symetryczny o kącie nachylenia głównych połaci dachu w przedziale $40\text{-}50^0$, nie dopuszcza się lokalizacji ścianki kolankowej wyższej niż 0,8 m,
- poziom posadowienia posadzki parteru – maksymalnie 0,6 m n.p.t.,

b) dla budynków gospodarskich i inwentarskich w tym garaży wbudowanych w budynki gospodarcze ustala się:

- maksymalna wysokość - 15 m,
- geometria dachu: nad główną bryłą budynku dach stromy – dwuspadowy, symetryczny o kącie nachylenia głównych połaci dachu w przedziale 40 - 50^0,

c) dla urządzeń, obiektów i budowli rolniczych służących prowadzeniu gospodarki rolnej:

- maksymalna wysokość - 15 m,
- geometria dachu: dach dowolny,

d) dla garaży wolnostojących:

- maksymalna wysokość 6 m,
- geometria dachu: dach dowolny,

e) w przypadku przebudowy, rozbudowy lub remontu istniejących budynków o gabarytach innych niż ustalone w pkt 4 obowiązują ustalenia § 4 ust. 6;

5) **szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia ich użytkowania, w tym zakaz zabudowy:** nie występują;

6) **stawka procentowa, na podstawie, której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:** 10%.

6. **Karta terenu nr 6:**

1) **symbol terenu: 63.RM – pow. ok. 0,55 ha, 84.RM – pow. ok. 0,37 ha;**

2) **przeznaczenie, sposoby zabudowy i zagospodarowania terenu: RM – tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych:**

a) dopuszczalne formy zabudowy i zagospodarowania:

- zabudowa zagrodowa,
- budynki gospodarskie i inwentarskie w tym garaże wolnostojące i wbudowane,
- urządzenia, obiekty i budowle rolnicze służące prowadzeniu gospodarki rolnej,
- elementy zagospodarowania terenu wg § 4 ust. 9;

3) **zasady zagospodarowania terenu i wskaźniki urbanistyczne:**

a) nieprzekraczalna linia zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,

b) maksymalna powierzchnia zabudowy – 15%,

c) minimalny procent powierzchni terenów biologicznie czynnych w stosunku do powierzchni działki – 50%,

d) intensywność zabudowy – minimalnie 0,01, maksymalnie 0,45 (dla kondygnacji nadziemnych 0,3);

4) **parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:**

a) dla budynków mieszkalnych w zabudowie zagrodowej:

- maksymalna wysokość budynków – 9 m,
- maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych – 2,
- geometria dachu: nad główną bryłą budynku dach stromy – dwuspadowy lub naczółkowy, symetryczny o kącie nachylenia głównych połaci dachu w przedziale 40-50^0, nie dopuszcza się lokalizacji ścianki kolankowej wyższej niż 0,8 m,
- poziom posadowienia posadzki parteru – maksymalnie 0,6 m n.p.t.,

b) dla budynków gospodarskich i inwentarskich w tym garaży wbudowanych w budynki gospodarcze ustala się:

- maksymalna wysokość - 12 m,

- geometria dachu: nad główną bryłą budynku dach stromy – dwuspadowy, symetryczny o kącie nachylenia głównych połaci dachu w przedziale 40 - 50^0,

c) dla urządzeń, obiektów i budowli rolniczych służących prowadzeniu gospodarki rolnej:

- maksymalna wysokość - 15 m,

- geometria dachu: dach dowolny,

d) dla garaży wolnostojących:

- maksymalna wysokość 6 m,

- geometria dachu: dach dowolny,

e) w przypadku przebudowy, rozbudowy lub remontu istniejących budynków o gabarytach innych niż ustalone w pkt 4 obowiązują ustalenia § 4 ust. 6;

5) **szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia ich użytkowania, w tym zakaz zabudowy:**

a) teren o symbolu 63.RM znajduje się w zasięgu strefy ochrony ekspozycji - obowiązują ustalenia § 6 ust. 2 pkt 4,

b) w terenie o symbolu 84.RM występują obiekty ujęte w wojewódzkiej ewidencji zabytków - obowiązują ustalenia § 6 ust. 1 pkt 2 i § 6 ust. 2 pkt 1;

6) **stawka procentowa, na podstawie, której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust.4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:** 10%.

7. **<u>Karta terenu nr 7:</u>**

1) **symbol terenu: 45.U – pow. ok.0,18 ha, 58.U – pow. ok. 0,24 ha;**

2) **przeznaczenie, sposoby zabudowy i zagospodarowania terenu: U – tereny zabudowy usługowej:**

a) dopuszczalne formy zabudowy i zagospodarowania:

- lokalizacja budynków i obiektów usługowych z zakresu handlu, gastronomii oraz usług społecznych w rozumieniu definicji zawartej w § 3 ust. 1 pkt 13,

- tereny rekreacyjne,

- budynki i obiekty towarzyszące,

- elementy zagospodarowania terenu wg § 4 ust. 9;

3) **zasady zagospodarowania terenu i wskaźniki urbanistyczne:**

a) nieprzekraczalna linia zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,

b) maksymalna powierzchnia zabudowy działki – 35%,

c) minimalny procent powierzchni terenów biologicznie czynnych w stosunku do powierzchni działki – 40%,

d) intensywność zabudowy – minimalnie 0,01, maksymalnie 1,05 (dla kondygnacji nadziemnych 0,7),

e) dopuszcza się lokalizację budynków bezpośrednio przy granicy lub w odległości 1,5 m od granicy;

4) **parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:**

a) dla dopuszczonych budynków i obiektów usługowych:

- maksymalna wysokość – 10,5 m,

- maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych: 2,

- geometria dachu: nad główną bryłą budynku dach stromy -dach stromy – dwuspadowy lub naczółkowy, symetryczny o kącie nachylenia głównych połaci dachu w przedziale 40-50^0, nie dopuszcza się lokalizacji ścianki kolankowej wyższej niż 0,8 m,

- poziom posadowienia posadzki parteru – maksymalnie 0,6 m n.p.t.,

b) dla budynków i obiektów towarzyszących:

- maksymalna wysokość – 6 m,
- geometria dachu: dach stromy - dwuspadowy o kącie nachylenia głównych połaci dachu w przedziale 40-50^0,

c) w przypadku przebudowy, rozbudowy lub remontu istniejących budynków o gabarytach innych niż ustalone w pkt 4 obowiązują ustalenia § 4 ust. 6;

5) **szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia ich użytkowania, w tym zakaz zabudowy:**

a) w terenie o symbolu 45.U występuje budynek wpisany do rejestru zabytków województwa pomorskiego - obowiązują przepisy odrębne ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami,

b) tereny w zasięgu strefy ochrony konserwatorskiej układu ruralistycznego wsi - obowiązują ustalenia § 6 ust. 2 pkt 3,

c) przez teren o symbolu 45.U przebiega napowietrzna linia elektroenergetyczna średnich napięć 15 kV z pasem ochrony funkcyjnej - obowiązują ustalenia § 10 ust. 4;

6) **stawka procentowa, na podstawie, której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust.4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:** 0%.

8. **<u>Karta terenu nr 8:</u>**

1) **symbol terenu: 78.U – pow. ok. 3,18 ha;**

2) **przeznaczenie, sposoby zabudowy i zagospodarowania terenu: U – tereny zabudowy usługowej:**

a) dopuszczalne formy zabudowy i zagospodarowania:

- lokalizacja budynków i obiektów usługowych z zakresu turystyki, handlu, gastronomii, oświaty i opieki,
- budynek mieszkalny/mieszkanie/lokal mieszkalny dla właściciela/inwestora (maksymalnie 1 lokal mieszkalny na 1 prowadzoną działalność usługową),
- tereny rekreacyjne w tym tereny usług sportu i rekreacji,
- budynki i obiekty towarzyszące,
- elementy zagospodarowania terenu wg § 4 ust. 9;

3) **zasady zagospodarowania terenu i wskaźniki urbanistyczne:**

a) nieprzekraczalna linia zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,

b) maksymalna powierzchnia zabudowy działki – 20%,

c) minimalny procent powierzchni terenów biologicznie czynnych w stosunku do powierzchni działki – 60%,

d) intensywność zabudowy – minimalnie 0,01, maksymalnie 0,8 (dla kondygnacji nadziemnych 0,6);

4) **parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:**

a) dla dopuszczonych budynków mieszkalnych jako budynków wolnostojących:

- maksymalna wysokość budynków – 9 m,
- maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych – 2,
- geometria dachu: nad główną bryłą budynku dach stromy – dwuspadowy lub naczółkowy, symetryczny o kącie nachylenia głównych połaci dachu w przedziale 40-50^0, nie dopuszcza się lokalizacji ścianki kolankowej wyższej niż 0,8 m,
- poziom posadowienia posadzki budynków – maksymalnie 0,6 m n.p.t.,

b) dla dopuszczonych budynków i obiektów usługowych oraz budynków towarzyszących jak i budynków usługowo – mieszkaniowych:

- minimalna wysokość – 7 m,
- maksymalna wysokość – 12 m,
- maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych: 3 (ostatnia w formie poddasza użytkowego),
- geometria dachu: nad główną bryłą budynku dach stromy– dwuspadowy lub naczółkowy, symetryczny o kącie nachylenia głównych połaci dachu w przedziale 40-50^0, nie dopuszcza się lokalizacji ścianki kolankowej wyższej niż 0,8 m,

c) w przypadku przebudowy, rozbudowy lub remontu istniejących budynków o gabarytach innych niż ustalone w pkt 4 obowiązują ustalenia § 4 ust. 6;

5) **szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia ich użytkowania, w tym zakaz zabudowy:**

a) teren znajduje się częściowo w zasięgu strefy ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych WIII - obowiązują ustalenia § 6 ust. 2 pkt 5,

b) w terenie występują obiekty ujęte w wojewódzkiej ewidencji zabytków - obowiązują ustalenia § 6 ust. 1 pkt 2 i § 6 ust. 2 pkt 1;

6) **stawka procentowa, na podstawie, której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:** 30%.

9. **Karta terenu nr 9:**

1) **symbol terenu: 9.US, 10.US, 43.US, 59.US;**

2) **przeznaczenie, sposoby zabudowy i zagospodarowania terenu: US – tereny usług sportu i rekreacji:**

a) dopuszczalne formy zabudowy i zagospodarowania:

- tereny rekreacyjne, budynki i obiekty usług sportu i rekreacji w tym boiska,
- budynki i obiekty usługowe z zakresu handlu, gastronomii oraz usług społecznych w rozumieniu definicji zawartej w §3 ust. 1 pkt 13,
- budynki i obiekty towarzyszące w tym sanitariaty,
- zieleń naturalna i komponowana,
- ścieżki piesze i rowerowe, dojścia, dojazdy,
- ogólnodostępne miejsca spotkań mieszkańców,
- place zabaw dla dzieci, siłownie zewnętrzne, tereny z innymi urządzeniami rekreacyjnymi,
- wyposażenie m. in. ławki, oświetlenie itp.,
- parkingi, place manewrowe (stanowiące nie więcej niż 15% powierzchni terenów w liniach rozgraniczających),
- urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej,
- urządzenia i obiekty związane z retencją i odprowadzeniem wód opadowych,

3) **zasady zagospodarowania terenu i wskaźniki urbanistyczne:**

a) nieprzekraczalna linia zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,

b) maksymalna powierzchnia zabudowy działki – 15%,

c) minimalny procent powierzchni terenów biologicznie czynnych w stosunku do powierzchni działki – 30%,

d) intensywność zabudowy – minimalnie 0,01, maksymalnie 0,45 (dla kondygnacji nadziemnych 0,3);

4) **parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:**

a) dla dopuszczonych budynków i obiektów usług sportu i rekreacji, budynków i obiektów usługowych z zakresu handlu, gastronomii oraz usług społecznych oraz budynków i obiektów towarzyszących:

- maksymalna wysokość – 7 m,
- maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych: 2 (dopuszcza się podpiwniczenie budynków),
- geometria dachu: dach stromy - dwuspadowy o kącie nachylenia głównych połaci dachu w przedziale 40-50^0, dla pozostałych obiektów (nie będących budynkami) – dach dowolny;

5) **szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia ich użytkowania, w tym zakaz zabudowy:**

a) teren o symbolu 43.US znajduje się w zasięgu strefy ochrony konserwatorskiej układu ruralistycznego wsi - obowiązują ustalenia § 6 ust. 2 pkt 3,

b) teren o symbolu 59.US znajduje się w zasięgu strefy ochrony ekspozycji - obowiązują ustalenia § 6 ust. 2 pkt 4,

c) przez tereny o symbolach 9.U, 10.US i 43.US przebiegają napowietrzne linie elektroenergetyczna średnich napięć 15 kV z pasem ochrony funkcyjnej - obowiązują ustalenia § 10 ust. 4;

6) **stawka procentowa, na podstawie, której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:** 0%.

10. **Karta terenu nr 10:**

1) **symbol terenu: 47.UP – pow. ok. 0,18 ha;**

2) **przeznaczenie, sposoby zabudowy i zagospodarowania terenu: UP – tereny zabudowy usługowej lub budynków produkcyjnych i magazynowych:**

a) dopuszczalne formy zabudowy i zagospodarowania:

- lokalizacja budynków produkcyjnych oraz magazynowych, związanych z przetwórstwem rolniczym,
- lokalizacja budynków i obiektów usługowych z zakresu handlu, gastronomii i administracji,
- budynek mieszkalny/mieszkanie/lokal mieszkalny dla właściciela/inwestora (maksymalnie 1 lokal mieszkalny na 1 prowadzoną działalność usługową),
- budynki i obiekty towarzyszące,
- elementy zagospodarowania terenu wg § 4 ust. 9,

b) wykluczone formy zabudowy i zagospodarowania:

- składy;

3) **zasady zagospodarowania terenu i wskaźniki urbanistyczne:**

a) nieprzekraczalna linia zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,

b) maksymalna powierzchnia zabudowy działki – 50%,

c) minimalny procent powierzchni terenów biologicznie czynnych w stosunku do powierzchni działki – 10%,

d) intensywność zabudowy – minimalnie 0,01, maksymalnie 1,5 (dla kondygnacji nadziemnych 1);

4) **parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:**

a) dla dopuszczonych budynków mieszkalnych jako obiektów wolnostojących:

- maksymalna wysokość budynków – 9 m,
- maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych – 2,
- geometria dachu: nad główną bryłą budynku dach stromy – dwuspadowy lub naczółkowy, symetryczny o kącie nachylenia głównych połaci dachu w przedziale 40-50^0, nie dopuszcza się lokalizacji ścianki kolankowej wyższej niż 0,8 m,
- poziom posadowienia posadzki parteru – maksymalnie 0,6 m n.p.t.,

b) dla dopuszczonych budynków i obiektów usługowych i produkcyjnych (w tym magazynów) oraz budynków i obiektów towarzyszących jak i budynków usługowo – mieszkaniowych:

- maksymalna wysokość – 10,5 m,
- maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych: 2,
- geometria dachu: nad główną bryłą budynku dach stromy – dwuspadowy lub naczółkowy, symetryczny o kącie nachylenia głównych połaci dachu w przedziale 40-50^0, nie dopuszcza się lokalizacji ścianki kolankowej wyższej niż 0,8 m,

c) w przypadku przebudowy, rozbudowy lub remontu istniejących budynków o gabarytach innych niż ustalone w pkt 4 obowiązują ustalenia § 4 ust. 6;

5) **szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia ich użytkowania, w tym zakaz zabudowy:** teren znajduje się w zasięgu strefy ochrony konserwatorskiej układu ruralistycznego wsi - obowiązują ustalenia § 6 ust. 2 pkt 3;

6) **stawka procentowa, na podstawie, której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:** 30%.

11. **Karta terenu nr 11:**

1) **symbol terenu: 3.E, 11.E;**

2) **przeznaczenie, sposoby zabudowy i zagospodarowania terenu: E – tereny infrastruktury technicznej - elektroenergetyka:** obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej oraz niezbędne inwestycje z zakresu obsługi infrastruktury technicznej z dopuszczeniem lokalizacji niezbędnych budynków i budowli służących obsłudze sieci, niezbędnych prac ziemnych i odwiertów, zieleń, dojścia i dojazdy, pozostałe obiekty infrastruktury technicznej;

3) **zasady zagospodarowania terenu i wskaźniki urbanistyczne:** dopuszcza się gabaryty obiektów wynikające z wymogów technologicznych projektowania urządzeń infrastruktury technicznej, dopuszcza się 90% utwardzenia terenu;

4) **parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:**

a) maksymalna wysokość budynków i obiektów – 5 m, dla naziemnych i nadziemnych urządzeń i sieci infrastruktury technicznej – nie określa się,

b) geometria dachu – dachy dowolne wynikające z wymogów technologicznych;

5) **szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia ich użytkowania, w tym zakaz zabudowy:** nie występują;

6) **stawka procentowa, na podstawie, której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:** 0%.

12. **Karta terenu nr 12:**

1) **symbol terenu: 71.K;**

2) **przeznaczenie, sposoby zabudowy i zagospodarowania terenu: K – tereny infrastruktury technicznej - kanalizacja:** obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej oraz niezbędne inwestycje z zakresu obsługi infrastruktury technicznej z dopuszczeniem lokalizacji niezbędnych budynków i budowli służących obsłudze sieci, niezbędnych prac ziemnych i odwiertów, zieleń, dojścia i dojazdy, pozostałe obiekty infrastruktury technicznej;

3) **zasady zagospodarowania terenu i wskaźniki urbanistyczne:**

a) dopuszcza się gabaryty obiektów wynikające z wymogów technologicznych projektowania urządzeń infrastruktury technicznej, dopuszcza się 90% utwardzenia terenu,

b) minimalna ilość miejsc parkingowych – z uwagi na przeznaczenie terenu nie określa się;

4) **parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:**

a) maksymalna wysokość budynków i obiektów – 5 m, dla naziemnych i nadziemnych urządzeń i sieci infrastruktury technicznej – nie określa się,

b) geometria dachu – dachy dowolne wynikające z wymogów technologicznych;

5) **szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia ich użytkowania, w tym zakaz zabudowy:** teren znajduje się w zasięgu strefy ochrony konserwatorskiej układu ruralistycznego wsi - obowiązują ustalenia § 6 ust. 2 pkt 3;

6) **stawka procentowa, na podstawie, której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust.4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:** 0%.

13. **Karta terenu nr 13:**

1) **symbol terenu: 2.ZE, 8.ZE, 15.ZE, 36.ZE, 42.ZE, 66.ZE, 68.ZE, 81.ZE, 83.ZE, 95.ZE, 97.ZE;**

2) **przeznaczenie, sposoby zabudowy i zagospodarowania terenu: ZE – tereny zieleni ekologicznej:**

a) dopuszczalne formy zabudowy i zagospodarowania:

- zieleń w formie naturalnej lub urządzonej,

- infrastruktura techniczna i drogowa nie zmieniająca przeznaczenia terenu,

b) wykluczone formy zabudowy i zagospodarowania:

- zakaz lokalizacji budynków;

3) **zasady zagospodarowania terenu i wskaźniki urbanistyczne:**

a) minimalny procent powierzchni terenów biologicznie czynnych w stosunku do powierzchni działki - 50%,

b) nieprzekraczalna linia zabudowy, maksymalna powierzchnia zabudowy, intensywność zabudowy – nie dotyczy;

4) **parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:** nie dotyczy (zakaz lokalizacji budynków);

5) **szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia ich użytkowania, w tym zakaz zabudowy:**

a) teren o symbolu 95.ZE znajduje się częściowo w zasięgu strefy ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych W III - obowiązują ustalenia § 6 ust. 2 pkt 5,

b) przez teren o symbolu 42.ZE przebiega linia elektroenergetyczne 15 kV wraz z pasem ochrony funkcyjnej - obowiązują ustalenia § 10 ust. 4,

c) tereny o symbolach 36.ZE, 42.ZE, 66.ZE i 68.ZE znajdują się w zasięgu strefy ochrony konserwatorskiej układu ruralistycznego wsi - obowiązują ustalenia § 6 ust. 2 pkt 3,

d) część terenu o symbolu 95.ZE znajduje się w zasięgu strefy ograniczonego zainwestowania o szerokości 50 m i 150 m związanej z istniejącym terenem cmentarza – obowiązują ustalenia § 5 ust. 10 i 11,

e) część terenu o symbolu 97.ZL znajduje się w zasięgu strefy ograniczonego zainwestowania o szerokości 50 m związanej z istniejącym terenem cmentarza – obowiązują ustalenia § 5 ust. 10;

6) **stawka procentowa, na podstawie, której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust.4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:** 0%.

14. **Karta terenu nr 14:**

1) **symbol terenu: 102.ZL;**

2) **przeznaczenie, sposoby zabudowy i zagospodarowania terenu: ZL – lasy:**

a) dopuszczalne formy zabudowy i zagospodarowania:

- lasy,

- zabudowa związana z gospodarką leśną,

- infrastruktura techniczna i drogowa nie zmieniająca przeznaczenia terenu,

b) wykluczone formy zabudowy i zagospodarowania: zakaz lokalizacji budynków innych niż wymienione w pkt a;

3) **zasady zagospodarowania terenu i wskaźniki urbanistyczne:**

a) nieprzekraczalna linia zabudowy - zgodnie z rysunkiem planu – zał. nr 1,

b) maksymalna powierzchnia zabudowy – jak w stanie istniejącym, przy czym dopuszcza się rozbudowy istniejących budynków oraz budowę nowych obiektów związanych z gospodarka leśną o łącznej powierzchni nie przekraczającej 100 m^2,

c) minimalny procent powierzchni terenów biologicznie czynnych w stosunku do powierzchni działki – 50%,

d) intensywność zabudowy – minimalnie 0,01, maksymalnie 0,9 (dla kondygnacji nadziemnych 0,6);

4) **parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:**

a) maksymalna wysokość budynków – 9 m,

b) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych – 2,

c) geometria dachu: nad główną bryłą budynku dach stromy – dwuspadowy lub naczółkowy, symetryczny o kącie nachylenia głównych połaci dachu w przedziale 40-50^0, nie dopuszcza się lokalizacji ścianki kolankowej wyższej niż 0,8 m,

d) poziom posadowienia posadzki parteru – maksymalnie 0,6 m n.p.t.;

5) **szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia ich użytkowania, w tym zakaz zabudowy:** nie występują;

6) **stawka procentowa, na podstawie, której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:** 0%.

15. **Karta terenu nr 15:**

1) **symbol terenu: 16.ZL, 82.ZL, 109.ZL;**

2) **przeznaczenie, sposoby zabudowy i zagospodarowania terenu: ZL – lasy:**

a) dopuszczalne formy zabudowy i zagospodarowania:

- lasy,

- infrastruktura techniczna i drogowa nie zmieniająca przeznaczenia terenu,

b) wykluczone formy zabudowy i zagospodarowania: zakaz lokalizacji budynków;

3) **zasady zagospodarowania terenu i wskaźniki urbanistyczne:**

a) minimalny procent powierzchni terenów biologicznie czynnych w stosunku do powierzchni działki - 90%,

b) nieprzekraczalna linia zabudowy, maksymalna powierzchnia zabudowy, intensywność zabudowy – nie dotyczy;

4) **parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:** nie dotyczy (zakaz lokalizacji budynków);

5) **szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia ich użytkowania, w tym zakaz zabudowy:** nie występują;

6) **stawka procentowa, na podstawie, której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:** 0%.

16. **Karta terenu nr 16:**

1) **symbol terenu: 17.R, 19.R, 23.R, 24.R, 26.R, 27.R, 31.R, 73.R, 74.R, 75.R, 77.R, 79.R, 85.R, 87.R, 89.R, 90.R, 91.R, 92.R, 93.R, 98.R, 101.R, 104.R, 105.R, 106.R, 110.R, 113.R;**

2) **przeznaczenie, sposoby zabudowy i zagospodarowania terenu: R – tereny rolnicze:**

a) dopuszczalne formy zabudowy i zagospodarowania:

- tereny upraw polowych,

- tereny zieleni naturalnej i rolnictwa, łąk i pastwisk, nieużytków, niewielkich terenów semileśnych, upraw polowych i sadów, upraw szklarniowych, upraw warzywnych nie będących ogrodami działkowymi, inne tereny o podobnym charakterze,
- obiekty niezbędne dla prowadzenia działalności rolniczej – nie będące budynkami,
- rowy melioracyjne, kanały melioracyjne, naturalne i sztuczne zbiorniki wodne oraz zbiorniki retencyjne i oczka wodne, szpalery drzew oraz pasy zieleni krajobrazowej,
- infrastruktura techniczna i drogowa nie zmieniająca przeznaczenia terenu,

c) wykluczone formy zabudowy i zagospodarowania: zakaz lokalizacji budynków;

3) **zasady zagospodarowania terenu i wskaźniki urbanistyczne:**

a) minimalny procent powierzchni terenów biologicznie czynnych w stosunku do powierzchni działki - 90%,

b) nieprzekraczalna linia zabudowy, maksymalna powierzchnia zabudowy, intensywność zabudowy – nie dotyczy;

4) **parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:** dla dopuszczonych obiektów (niebędących budynkami) maksymalna wysokość 6 m, geometria dachu – dach dowolny;

5) **szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia ich użytkowania, w tym zakaz zabudowy:**

a) tereny o symbolach: 26.R, 27.R, 31.R, 73.R, 74.R, cz.75.R, cz. 87.R, cz. 89.R, 92.R, w zasięgu strefy ochrony ekspozycji - obowiązują ustalenia § 6 ust. 2 pkt 4,

b) przez tereny o symbolach: 26.R, 27.R, 73.R i 74.R przebiega napowietrzna linia elektroenergetyczna 15 kV wraz z pasem ochrony funkcyjnej - obowiązują ustalenia § 10 ust. 4,

c) w terenie o symbolu 26.R występuje główny ciek wodny do zachowania,

d) tereny o symbolach: 23.R, 79.R i 91.R znajdują się w zasięgu strefy ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych W III - obowiązują ustalenia § 6 ust. 2 pkt 5,

e) część terenu o symbolu 93.R znajduje się w zasięgu strefy ograniczonego zainwestowania o szerokości 50 m związanej z istniejącym terenem cmentarza – obowiązują ustalenia § 5 ust. 10,

f) część terenów o symbolach 91.R i 93.R znajdują się w zasięgu strefy ograniczonego zainwestowania o szerokości 150 m związanej z istniejącym terenem cmentarza – obowiązują ustalenia § 5 ust. 11;

6) **stawka procentowa, na podstawie, której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:** 0%.

17. **Karta terenu nr 17:**

1) **symbol terenu: 94.ZCn/ZP;**

2) **przeznaczenie, sposoby zabudowy i zagospodarowania terenu: ZCn,ZP – tereny cmentarza:** teren historycznego cmentarza i teren zieleni urządzonej

a) dopuszczalne formy zabudowy i zagospodarowania:

- obiekty niezbędne dla funkcjonowania cmentarza (w tym kaplice, dzwonnice, nagrobki, kolumbaria oraz obiekty służące utrzymaniu porządku),
- zieleń ekologiczna oraz urządzona,
- ścieżki piesze,
- wyposażenie m. in. ławki, oświetlenie itp.,
- parkingi,
- sieci, urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej;

3) **zasady zagospodarowania terenu i wskaźniki urbanistyczne:**

a) nieprzekraczalna linia zabudowy – nie określa się – sytuowanie dopuszczonych obiektów wg przepisów odrębnych,

b) maksymalna powierzchnia zabudowy działki – 10%,

c) minimalny procent powierzchni terenów biologicznie czynnych w stosunku do powierzchni działki – 20%,

d) wymagany wskaźnik miejsc parkingowych – nie określa się;

4) **parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:**

a) dla kaplic oraz obiektów niezbędnych dla funkcjonowania cmentarza:

- maksymalna wysokość 6 m,

- geometria dachu: dach dowolny,

b) dla dzwonnic:

- maksymalna wysokość 15 m,

- geometria dachu: dach dowolny;

5) **szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia ich użytkowania, w tym zakaz zabudowy**: część terenu o symbolu 94.ZCn/ZP znajduje się w zasięgu cmentarza ujętego w gminnej ewidencji zabytków - obowiązują ustalenia § 6 ust. 2 pkt 2;

6) **stawka procentowa, na podstawie, której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:** 0%.

18. **Karta terenu nr 18:**

1) **symbol terenu: 96.ZP;**

2) **przeznaczenie, sposoby zabudowy i zagospodarowania terenu: ZP – tereny zieleni urządzonej:**

a) dopuszczalne formy zabudowy i zagospodarowania:

- zieleń naturalna i zieleń komponowana,

- naturalne i sztuczne zbiorniki wodne, pomosty, kładki, zbiorniki retencyjne,

- ścieżki piesze i rowerowe,

- ogólnodostępne miejsca spotkań mieszkańców, wypoczynku i rekreacji,

- place zabaw dla dzieci, siłownie zewnętrzne, tereny z innymi urządzeniami rekreacyjnymi,

- budynki i obiekty towarzyszące,

- wyposażenie m. in. ławki, oświetlenie itp.,

- parkingi (zajmujące nie więcej niż 15% powierzchni terenu),

- sieci, urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej;

3) **zasady zagospodarowania terenu i wskaźniki urbanistyczne:**

a) nieprzekraczalna linia zabudowy zgodnie z rysunkiem planu – nie określa się – sytuowanie dopuszczonych budynków wg przepisów odrębnych,

b) maksymalna powierzchnia zabudowy działki – 5%,

c) minimalny procent powierzchni terenów biologicznie czynnych w stosunku do powierzchni działki – 50%,

d) wymagany wskaźnik miejsc parkingowych - nie dotyczy;

4) **parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:**

a) dla budynków i obiektów towarzyszących (w tym obiektów zaplecza sanitarnego), obiektów niezbędnych funkcjonalnie):

- maksymalna wysokość 6 m,

- geometria dachu: dach dowolny,

b) dla naziemnych i nadziemnych urządzeń i sieci infrastruktury technicznej gabaryty obiektów i geometria dachu - nie określa się;

5) **szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia ich użytkowania, w tym zakaz zabudowy:** teren znajdują się w zasięgu strefy ograniczonego zainwestowania o szerokości 50 m i 150 m związanej z istniejącym terenem cmentarza – obowiązują ustalenia § 5 ust. 10 i 11;

6) **stawka procentowa, na podstawie, której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:** 0%.

19. **Karta terenu nr 19:**

1) **symbol terenu: 14.WS, 18.WS, 22.WS, 40.WS, 49.WS, 50.WS, 76.WS, 88.WS, 100.WS, 107.WS, 112.WS, 113.WS;**

2) **przeznaczenie, sposoby zabudowy i zagospodarowania terenu: WS – tereny wód powierzchniowych:**

a) wody powierzchniowe, rzeki, kanały i rowy melioracyjne, urządzenia melioracji wodnych,

b) dopuszcza się lokalizację mostów, pomostów oraz kładek,

c) dopuszcza się lokalizowanie budowli hydrotechnicznych,

d) infrastruktura techniczna nie zmieniająca przeznaczenia terenu,

e) zakaz lokalizacji budynków;

3) **zasady zagospodarowania terenu i wskaźniki urbanistyczne:** nie dotyczy;

4) **parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:** nie dotyczy;

5) **szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia ich użytkowania, w tym zakaz zabudowy:**

a) tereny o symbolach: 40.WS, 49.WS, 50.WS, cz. 88.WS, cz.113.WS znajdują się w zasięgu strefy ochrony konserwatorskiej układu ruralistycznego wsi - obowiązują ustalenia § 6 ust. 2 pkt 3,

b) tereny o symbolach: cz.76.WS, cz.88.WScz.113.WS znajdują się w zasięgu strefy ochrony ekspozycji układu ruralistycznego wsi - obowiązują ustalenia § 6 ust. 2 pkt 4;

6) **stawka procentowa, na podstawie, której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:** 0%.

§ 14. Ustalenia szczegółowe dla terenów komunikacyjnych.

1. **Karta terenu nr 1:**

1) **symbol terenu – 01.KDZ, 02.KDZ**;

2) **przeznaczenie i sposoby zagospodarowania;**

a) przeznaczenie: teren komunikacyjny – dróg publicznych, klasa techniczna zbiorcza,

b) sposoby zagospodarowania: parametry techniczne i wyposażenie jak dla dróg klasy technicznej zbiorczej zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi dróg publicznych;

3) **parametry, wyposażenie, dostępność;**

a) szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu,

b) dostępność terenów przyległych do drogi – dopuszcza się obsługę komunikacyjną z dróg KDZ jedynie, gdy nie ma możliwości obsługi terenu z drogi o niższej klasie technicznej,

c) lokalizacja zjazdów z drogi publicznej na zasadach określonych w przepisach odrębnych,

d) częściowo w obszarze terenu występują szpalery drzew do ochrony i zachowania.

2. **Karta terenu nr 2:**

1) **symbol terenu – 03.KDL, 04.KDL, 05.KDL, 06.KDL**;

2) **przeznaczenie i sposoby zagospodarowania;**

a) przeznaczenie: teren komunikacyjny – dróg publicznych, klasa techniczna lokalna,

b) parametry techniczne i wyposażenie jak dla dróg klasy technicznej lokalnej zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi dróg publicznych;

3) **parametry, wyposażenie, dostępność;**

a) szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu,

b) dostępność terenów przyległych do drogi – dopuszcza się obsługę komunikacyjną z dróg KDL jedynie, gdy nie ma możliwości obsługi terenu z drogi o niższej klasie technicznej,

c) lokalizacja zjazdów z drogi publicznej na zasadach określonych w przepisach odrębnych,

d) częściowo w obszarze terenu występują szpalery drzew do ochrony i zachowania.

3. **Karta terenu nr 3:**

1) **symbol terenu – 07.KDD, 08.KDD, 09.KDD**;

2) **przeznaczenie i sposoby zagospodarowania;**

a) przeznaczenie: teren komunikacyjny – dróg publicznych, klasa techniczna dojazdowa,

b) parametry techniczne i wyposażenie jak dla dróg klasy technicznej dojazdowej zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi dróg publicznych;

3) **parametry, wyposażenie, dostępność;**

a) szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu,

b) dostępność terenów przyległych do drogi - bez ograniczeń,

c) lokalizacja zjazdów z drogi publicznej na zasadach określonych w przepisach odrębnych,

d) dopuszcza się jednoprzestrzenny przekrój drogi, bez wyodrębniania jezdni, ciągów pieszych i rowerowych.

4. **Karta terenu nr 4:**

1) **symbol terenu – 010.KDW, 011.KDW, 012.KDW, 014.KDW, 015.KDW, 016.KDW, 020.KDW, 022.KDW, 026.KDW, 027.KDW, 028.KDW, 029.KDW, 030.KDW, 031.KDW, 032.KDW, 033.KDW;**

2) **przeznaczenie i sposoby zagospodarowania;**

a) przeznaczenie: teren komunikacyjny – droga wewnętrzna,

b) parametry techniczne i wyposażenie zgodne z przeznaczeniem drogi, do określenia na etapie sporządzania dokumentacji technicznej;

3) **parametry, wyposażenie, dostępność;**

a) szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu,

b) dostępność terenów przyległych do drogi - bez ograniczeń,

c) dopuszcza się jednoprzestrzenny przekrój drogi, bez wyodrębniania jezdni, ciągów pieszych i rowerowych.

5. **Karta terenu nr 5:**

1) **symbol terenu – 017.KDX, 018.KDX, 019.KDX, 021.KDX, 023.KDX, 024.KDX, 025.KDX, 034.KDX;**

2) **przeznaczenie i sposoby zagospodarowania;**

a) przeznaczenie: teren komunikacyjny – ciąg pieszo jezdny,

b) parametry techniczne i wyposażenie zgodne z przeznaczeniem drogi, do określenia na etapie sporządzania dokumentacji technicznej;

3) **parametry, wyposażenie, dostępność:**

a) szerokość w liniach rozgraniczających – jak na rysunku planu,

b) dostępność terenów przyległych do ciągu pieszo jezdnego - bez ograniczeń.

6. **Karta terenu nr 6:**

1) **symbol terenu – 013.KDW,ZP;**

2) **przeznaczenie i sposoby zagospodarowania;**

a) przeznaczenie: teren komunikacyjny – tereny dróg wewnętrznych i tereny zieleni urządzonej,

b) parametry techniczne i wyposażenie zgodne z przeznaczeniem drogi, do określenia na etapie sporządzania dokumentacji technicznej przy czym dopuszcza się lokalizację obiektów w tym obiektów sanitarnych – niezbędnych dla realizacji ścieżek edukacyjnych, rowerowych, pieszych;

3) **parametry, wyposażenie, dostępność:**

a) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu,

b) maksymalna wysokość dopuszczonych obiektów – 5 m,

c) geometria dachów dopuszczonych obiektów – dach dowolny,

d) dostępność terenów przyległych do drogi - bez ograniczeń,

e) dopuszcza się jednoprzestrzenny przekrój drogi, bez wyodrębniania jezdni, ciągów pieszych i rowerowych,

f) nakaz uzupełnienia przestrzeni zielenią urządzoną w tym zielenią wysoką, średnią oraz niską.

Rozdział 4.
Przepisy końcowe

§ 15. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Ustka.

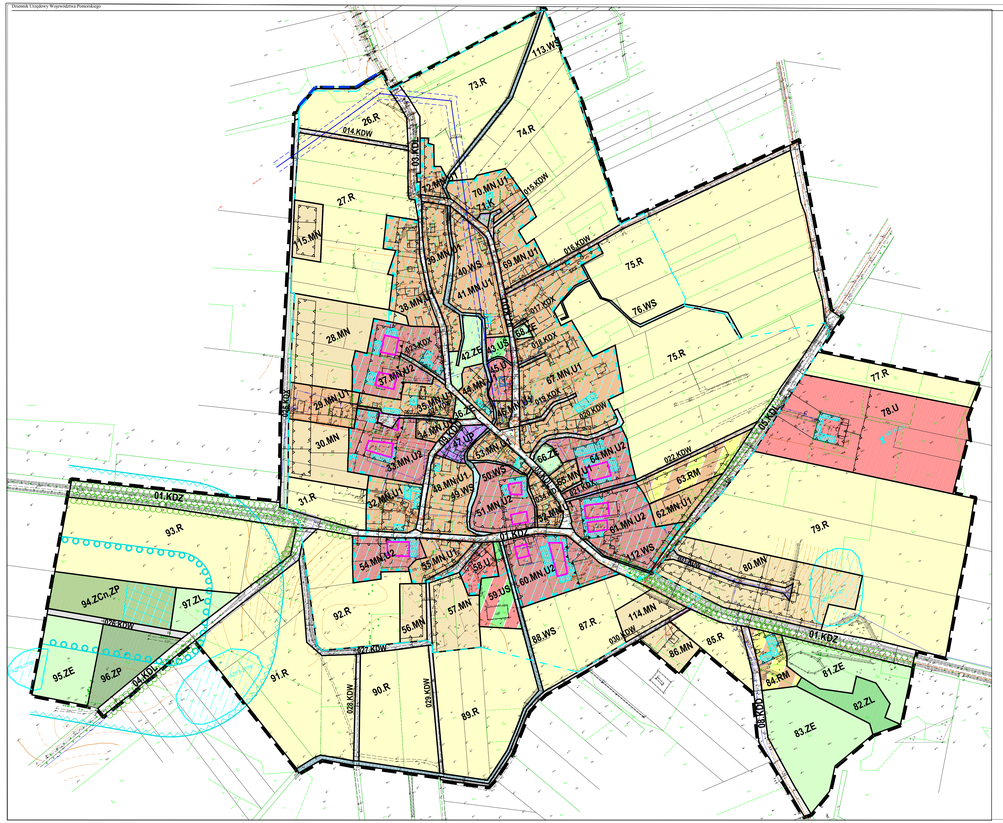
§ 16. Uchwała wchodzi w życie z upływem 14 dni od dnia ogłoszenia jej w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego.

Przewodniczący Rady

Wacław Laskowski

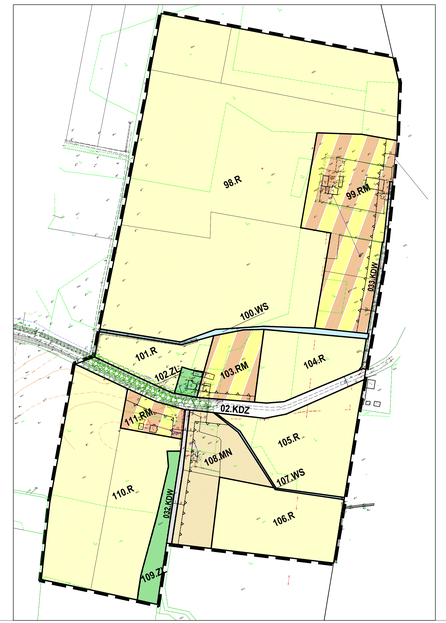
Załącznik Nr 1 do uchwały Nr XL.513.2022
Rady Gminy Ustka
z dnia 19 maja 2022 r.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obejmującego obręb geodezyjny Starkowo, gmina Ustka



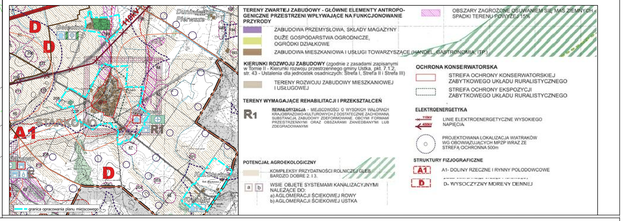
skala 1:2000

0 50 100 150 200m





Wyrys ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Ustka



OZNACZENIA

- linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- obowiązujące linie zabudowy
- nieprzekraczalne linie zabudowy
- 1.MN — oznaczenia liczbowo - literowe identyfikujące tereny w liniach rozgraniczających, gdzie liczba określa numer porządkowy terenu, a symbol literowy - przeznaczenie terenu

PODSTAWOWE PRZEZNACZENIE TERENÓW

- MN - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
- MN,U1 - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej
- MN,U2 - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej z zachowaną strukturą przestrzenną historycznych zagród
- RM - tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych
- U - tereny zabudowy usługowej
- UP - tereny zabudowy usługowej oraz budynków produkcyjnych i magazynowych
- US - tereny sportu i rekreacji
- ZE - tereny zieleni ekologicznej
- R- tereny rolnicze
- ZL - lasy
- ZP - tereny zieleni urządzonej
- ZCn/ZP - teren historycznego cmentarza i teren zieleni urządzonej
- WS - tereny wód powierzchniowych, śródlądowych
- E - tereny infrastruktury technicznej - elektroenergetyka
- K - tereny infrastruktury technicznej - kanalizacja
- KDZ - tereny dróg publicznych - klasa techniczna zbiorcza
- KDL - tereny dróg publicznych - klasa techniczna lokalna
- KDD - tereny dróg publicznych - klasa techniczna dojazdowa
- KDW - tereny dróg wewnętrznych
- KDX - tereny ciągów pieszo - jezdnych
- KDW,ZP - tereny dróg wewnętrznych i tereny zieleni urządzonej

- granice opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
- budynki wpisane do rejestru zabytków województwa pomorskiego
- obiekty ujęte w wojewódzkiej ewidencji zabytków, chroniona ustaleniami planu
- cmentarz historyczny ujęty w wojewódzkiej ewidencji zabytków, chroniony ustaleniami planu
- strefa ochrony konserwatorskiej układu ruralistycznego wsi Starkowo
- strefa ochrony ekspozycji układu ruralistycznego wsi Starkowo
- strefa ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego W III
- X — stanowisko archeologiczne nie objęte strefą ochrony konserwatorskiej - oznaczenie informacyjne
- układ przestrzenno - kompozycyjny istniejących zagród rolniczych - do zachowania

- główne cieki wodne do zachowania
- szpalery drzew do zachowania i ochrony

- napowietrzna linia elektroenergetyczna średnich napięć 15 kV wraz ze strefą ochrony funkcyjnej 15m (po 7,5m od osi linii)
- strefa ograniczonego zainwestowania o szerokości 50m związana z istniejącym terenem cmentarza
- strefa ograniczonego zainwestowania o szerokości 150m związana z istniejącym terenem cmentarza

DOM Biuro Urbanistyczne
Kielb-Stańczuk, Jaszczuk-Skolimowska Spółka jawna
ul. Chojnicka 61, 83-200 Starogard Gdański
tel. 0 58 56 220 57
e-mail: pprdom@pprdom.pl

Załącznik nr 1

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru obejmującego obręb geodezyjny Starkowo, gmina Ustka

Skala 1:2000

Data opracowania: 04.2022 r.

Zespół autorski:

mgr inż. arch. Maria Kielb-Stańczuk
mgr inż. arch. Mariola Kowalkowska
mgr Aleksandra Nowicka

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr XL.513.2022
Rady Gminy Ustka
z dnia 19 maja 2022 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru obejmującego obręb geodezyjny Starkowo, gmina Ustka na podstawie art. 20 ust. 1 oraz art. 18 ust. 1-2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 503.).

§ 1. Zgodnie z art. 17 pkt 9 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowania przestrzennego projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru obejmującego obręb geodezyjny Starkowo, gmina Ustka wyłożony został do publicznego wglądu w okresie od 29 grudnia 2021 roku do 21 stycznia 2022 roku.

§ 2. Zgodnie z terminem określonym na podstawie art. 17 pkt 11 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, termin składania uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru obejmującego obręb geodezyjny Starkowo, gmina Ustka upłynął w dniu 7 lutego 2022 roku. Termin składania uwag do prognozy oddziaływania na środowisko upłynął w tym samym dniu.

§ 3. Rada Gminy Ustka, po zapoznaniu się z dokumentacją formalno-prawną dotyczącą uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru obejmującego obręb geodezyjny Starkowo, gmina Ustka, rozstrzyga co następuje:

1) udokumentowano, że w czasie wyłożenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego tj. w dniach od 29 grudnia 2021 roku do 21 stycznia 2022 roku oraz w terminie obligatoryjnym oczekiwania na uwagi, tj. 14 dni od ostatniego dnia wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu tj. do dnia 7 lutego 2022 roku, do Wójta Gminy Ustka wpłynęło 10 pism z uwagami;
2) po rozpatrzeniu uwag, na wniosek Wójta Gminy Ustka, Rada Gminy Ustka postanawia, co następuje:
    a) nie uwzględnić następujących uwag (nr uwagi wg wykazu uwag) jako nieuzasadnionych:
        – uwaga nr 1 z dn. 12.01.2022 r. dot. dz. 6 (teren 38.MN,U1 oraz teren 27.R) dot. powiększenia terenu inwestycyjnego do 2000 m^2

i umożliwienia podziału na działki – teren 38.MN,U1 położony jest w strefie ochrony konserwatorskiej układu ruralistycznego wsi, a usytuowany na tej samej dz. nr 6 teren rolniczy 27.R stanowi strefę ochrony ekspozycji i otoczenia i nie powinien być zabudowywany,

- uwaga nr 7 z dn. 28.01.2022 r. dot. dz. 64 (teren 87.R) dot. przeznaczenia dz. 64 na zabudowę mieszkaniową jednorodzinną – część dz. 64 to wg projektu planu teren 60.MN,U2 na którym dopuszcza się zabudowę, w tym istniejącą, natomiast pozostała część dz. 64 to teren 87.R – rolniczy bez zabudowy ze względu na uwarunkowania konserwatorskie - położenie w strefie ochrony ekspozycji i otoczenia zabytkowego układu ruralistycznego wsi Starkowo,
- uwaga nr 9.1 z dnia 07.02.2022 r. dot. dz. 6 (teren 38.MN,U1) dotycząca możliwości podziałów na wąskie działki o szer. ok. 16 m i pow. ok. 700m^2 oraz lokalizacji na terenie działki nr 6 dodatkowych budynków o niewielkiej powierzchni np. o pow. ok. 70m^2 – ze względu na uwarunkowania konserwatorskie - proponowane dogęszczanie istniejącej zabudowy w strefie ochrony konserwatorskiej układu ruralistycznego jako obce historycznym sposobom zagospodarowania i zabudowy nie jest uzasadnione,
- uwaga nr 9.2 z dn. 07.02.2022 r. dot. dz. 6 (teren 27.R) - dot. możliwości wskazania na dz. funkcji zabudowy zagrodowej RM i podział na działki o pow. 3000 m^2 części dz. położonej poza terenem 38.MN,U1 - usytuowany na tej samej dz. nr 6 teren rolniczy 27.R stanowi strefę ochrony ekspozycji i otoczenia i nie powinien być zabudowywany;

b) uwzględnić następujące uwagi (nr uwagi wg wykazu akt):

- uwagę nr 2 z dnia 18.01.2022 r. dot. dz. 46 (teren 51.MN,U2) dot. zmiany linii zabudowy od strony cieku oznaczonego symbolem 49.WS – poprzez odpowiednie zmiany na rysunku planu, a w części także uwagę dotyczącą weryfikacji zapisów dotyczących układu przestrzenno-kompozycyjnego istniejących zagród rolniczych- poprzez odpowiednie zmiany w części tekstowej i graficznej- rysunku planu, stosownie do uzgodnień z wojewódzkim konserwatorem zabytków,
- uwagę nr 3 z dnia 19.01.2022 r. dot. dz. 243/1 (teren 80.MN) dot. zmiany zapisów odnoszących się do geometrii dachów - poprzez odpowiednie korekty części tekstowej uchwały dot. planu,

- uwagę nr 4 z dnia 20.01.2022 r. dot. dz. 243/2 (teren 80.MN) dot. zmiany zapisów odnoszących się do geometrii dachów - poprzez odpowiednie korekty części tekstowej uchwały dot. planu,
- uwagę nr 5 z dnia 21.01.2022 r. dot. dz. 594/7 (teren 25.R) – dot. zmiany przeznaczenia z rolnej na zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, gdyż teren nie stanowi użytków klas I-III – poprzez odpowiednie korekty na rysunku i w części tekstowej uchwały dot. planu, teren 25.R usunięto, wprowadzono teren 25.MN,
- uwagę nr 6 z dnia 28.02.2022 r. dot. dz. 66 (teren 87.R) – dot. przeznaczenia terenu dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - poprzez wprowadzenie odpowiednich korekt na rysunku planu oraz w części tekstowej uchwały dot. planu, wyznaczono nowy teren 114.MN kosztem części terenu 87.R, przy drodze,
- uwagę nr 8 z dnia 07.02.2022 r. dot. dz. 39 (teren 48.MN,U1) dot. wprowadzenia zapisów umożliwiających sytuowanie dodatkowego budynku na już wcześniej zabudowanych działkach - uwzględniono poprzez odpowiednie zmiany w części tekstowej uchwały dot. planu
- Uwagi nr 1, 9.1,9.2 dot. dz. 6 (teren 27.R) – uwzględniono częściowo poprzez wyznaczenie dodatkowego terenu oznaczonego symbolem 115.MN, co umożliwi sytuowanie na dz. 6 dodatkowej zabudowy;

3) ze względu na wprowadzone zmiany projekt planu przedstawiono do ponownych uzgodnień z wojewódzkim konserwatorem zabytków, który zaaprobował/uzgodnił wprowadzone korekty.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr XL.513.2022
Rady Gminy Ustka
z dnia 19 maja 2022 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasad ich finansowania zgodnie z przepisami o finansach publicznych na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 503).

§ 1. W ramach procedury planistycznej na podstawie art. 17 pkt 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym dla miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru obejmującego obręb geodezyjny Starkowo, gmina Ustka sporządzono prognozę skutków finansowych uchwalenia planu, z której wynika, że realizacja ustaleń planu wymagać będzie przez Gminę Ustka: wypłaty odszkodowań lub wykupu nieruchomości, budowy infrastruktury technicznej, podziałów geodezyjnych oraz wyceny nieruchomości.

§ 2. 1. Zgodnie z art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2022 r. poz. 559, 583) zadania własne gminy, będą realizowane i finansowane, w całości lub części, ze środków budżetu gminy oraz źródeł zewnętrznych w oparciu o obowiązujące przepisy i zawarte umowy.
2. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, zaliczone do zadań własnych gminy, zapisane w miejscowym planie zagospodarowania obejmują, traktowane jako zadania wspólne lub realizowane samodzielnie:

1) budowę nowych dróg publicznych – w planie nie przewiduje się budowy takich dróg;
2) poszerzenie istniejącej drogi publicznej 06.KDL;
3) budowę, urządzenie drogi wewnętrznej 013.KDW,ZP po nasypie nieczynnej linii kolejowej jako terenu o publicznym charakterze;
4) rozbudowę sieci wodociągowej służącej do obsługi terenów inwestycyjnych;
5) rozbudowę sieci kanalizacji sanitarnej dla obsługi terenów inwestycyjnych.

§ 3. 1. Finansowanie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, ujętych w niniejszym planie, podlega przepisom ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 305 z późn. zm.), przy czym limity wydatków budżetowych na programy inwestycyjne ustala się corocznie w uchwale budżetowej, a wieloletnie określa się w wieloletniej prognozie finansowej uchwalanej przez Radę Gminy.

2. Pozostałe zadania własne gminy z zakresu infrastruktury technicznej, określone w art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym, jak zaopatrzenie w energię elektryczną, zaopatrzenie w energie cieplną czy w gaz podlegają regulacjom ustawy z dnia 10 kwietnia 1997 r. prawo energetyczne (art. 7 ust. 4 i 5 tej ustawy). Inwestycje te nie są finansowane z udziałem środków własnych gminy, za wyjątkiem wykonania oświetlenia dróg, których gmina jest zarządcą.
3. Dopuszcza się finansowanie realizacji zadań także z zewnętrznych, spoza budżetu gminy, źródeł, w tym funduszy na rozwój regionalny, pożyczek i kredytów preferencyjnych lub umów z innymi podmiotami.
4. Koszty realizacji zadań będą każdorazowo określane na podstawie indywidualnych wycen i kosztorysów.
5. Realizacja inwestycji przebiegać będzie zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi, w tym: ustawą z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane, ustawą z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska, ustawą z dnia 11 września 2019 r. Prawo zamówień publicznych, ustawą z dnia 20 grudnia 1996 r. o gospodarce komunalnej, ustawą z dnia 7 czerwca 2001 r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzeniu ścieków oraz ustawą z dnia 10 kwietnia 1997 r. Prawo energetyczne.
6. Realizacja inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, stanowiącej zadania własne gminy prowadzona będzie we współdziałaniu z innymi podmiotami publicznymi i prywatnymi, działającymi i inwestującymi na terenie gminy, w sposób zapewniający koordynację prac przy realizacji poszczególnych elementów uzbrojenia technicznego wraz z budową dróg i ich nawierzchni.
7. Realizację zadań przewiduje się sukcesywnie, w miarę przygotowywania nowych terenów inwestycyjnych, uwzględniając rachunek ekonomiczny i efektywność inwestycji.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr XL.513.2022
Rady Gminy Ustka
z dnia 19 maja 2022 r.
Zalacznik4.xml

Dane przestrzenne w rozumieniu art. 3 pkt 1 ustawy z dnia 4 marca 2010 roku o infrastrukturze informacji przestrzennej (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 214).

Rada Gminy Ustka na podstawie art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503) przygotowała dane przestrzenne dla miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru obejmującego obręb geodezyjny Starkowo, gmina Ustka, które stanowią załącznik w postaci cyfrowej do uchwały.