DZIENNIK URZĘDOWY
WOJEWÓDZTWA POMORSKIEGO

Gdańsk, dnia 1 lipca 2022 r.

Poz. 2545

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

UCHWAŁA NR XL.514.2022
RADY GMINY USTKA

z dnia 19 maja 2022 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru obejmującego obręb geodezyjny Pęplino, 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.255.2020 Rady Gminy Ustka z dnia 28 sierpnia 2020 roku zmieniającą Uchwałę Nr IX.115.2019 Rady Gminy Ustka z dnia 30 sierpnia 2019 r.** w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru obejmującego obręb geodezyjny Pęplino, gmina Ustka

Rada Gminy Ustka
uchwala, co następuje:

§ 1. 1. Stwierdza się, iż miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru obejmującego obręb geodezyjny Pęplino, 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 obręb geodezyjny Pęplino, gmina Ustka.

3. Plan obejmuje obszar o łącznej powierzchni ok. 118 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) stawka 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) granice 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;

6) przeznaczenie terenów, w tym:

a) **MW,U** – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usługowej,

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

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

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

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

f) **RU** – tereny obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych,

g) **U** – tereny zabudowy usługowej,

h) **UP** – tereny zabudowy usługowej lub obiektów produkcyjnych, składów i magazynów,

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

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

k) **R** – tereny rolnicze,

l) **ZL** – lasy,

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

n) **W** - tereny infrastruktury technicznej – wodociągi,

o) **E** – tereny infrastruktury technicznej – elektroenergetyka,

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

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

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

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

t) **KDW** – tereny dróg wewnętrznych;

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

8) strefa ochrony konserwatorskiej układu ruralistycznego wsi Pęplino;

9) strefa ochrony ekspozycji układu ruralistycznego wsi Pęplino;

10) strefa ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych W III ujętych w wojewódzkiej ewidencji zabytków;

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

12) główne cieki wodne do zachowania;

13) linia kablowa stałoprądowa HVDC 450 kV wraz z żyłą powrotną, która stanowi element układu przesyłowego prądu stałego HVDC 450 kV Polska - Szwecja wraz ze strefą ochronną 5 m od osi linii;

14) napowietrzna linia elektroenergetyczna średnich napięć 15 kV wraz z pasem ochrony funkcyjnej 15 m (po 7,5 m od osi linii);

15) korytarz infrastruktury przesyłowej morskiej farmy wiatrowej.

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

8. 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 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), garaże dobudowane, schody, ganki, itp., a w wyższych kondygnacjach: wykusze, loggie, balkony i inne podobne elementy bryły 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 wejścia w życie ustaleń 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 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) **przepisach odrębnych** – należy przez to rozumieć obowiązujące przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz akty prawa miejscowego;

11) **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;

12) **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;

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

14) **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;

15) **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;

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) strefa ochrony konserwatorskiej układu ruralistycznego wsi Pęplino;

4) strefa ochrony ekspozycji układu ruralistycznego wsi Pęplino;

5) strefa ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych W III ujętych w wojewódzkiej ewidencji zabytków;

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

7) szczegółowy opis elementów chronionych oraz zasady ich ochrony określono w ustaleniach § 6 „Zasady ochrony krajobrazu kulturowego, dziedzictwa kulturowego i zabytków”.

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, MN,U2 dopuszcza się lokalizację jednego, nowego budynku mieszkalnego jednorodzinnego na każdej nowo wydzielonej działce budowlanej, dla pozostałych funkcji nie określa się.

3. W zakresie wykończenia budynków, o ile w ustaleniach szczegółowych nie określono inaczej, 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 rozbudowy, nadbudowy istniejących budynków o geometrii dachów (kształt, nachylenie) innej niż określona w ustaleniach szczegółowych 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, 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 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 $54^0$28’48,158”N oraz $17^0$06’04,719”E, w układzie odniesienia WGS-84 i wysokości 65 m 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 oraz 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) i MW,U jak dla terenów przeznaczonych na cele mieszkaniowo-usługowe;

3) dla terenów oznaczonych symbolem U i ZP,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 MW,U, MN, MN,U1, MN,U2; U; US; RM, UP, RU wyklucza się lokalizację działalności i przedsięwzięć uciążliwych 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 oddziaływujących 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 szczególności na terenach o symbolach: MW,U, MN,U, U, UP, RU, RM 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. Obejmuje się ochroną zieleń wzdłuż cieków, rowów, dróg i w zabudowie miejscowości.

10. Istniejącą zieleń wysoką należy wykorzystać jak w największym stopniu jako zieleń ozdobną, izolacyjną, krajobrazową, historyczną, ekologiczną, śródpolną, chroniącą różnorodność biologiczną terenów objętych planem.

§ 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:

a) dom mieszkalny, Pęplino nr 65 – nr rejestru zabytków A -399;

2) obiekty ujęte w wojewódzkiej ewidencji zabytków;

a) dz. nr 41, nr adresowy 3, chałupa, pocz. XIX w. szach.,

b) dz. nr 46/1, nr adresowy 4, chałupa pocz. XIX w. szach.,

c) dz. nr 66/3, nr adresowy 9, chałupa k. XVIII w. ? szach.,

d) dz. nr 56/1, nr adresowy 18, chałupa pocz. XIX w. szach.,

e) dz. nr 62, nr adresowy 21, chałupa pocz. XIX w. szach.,

f) dz. nr 63, nr adresowy 22, chałupa pocz. XIX w. szach.,

g) dz. nr 86/6, nr adresowy 26, budynek mieszkalny 1912r. mur., otynk.,

h) dz. 80/1, nr adresowy 28, chałupa pocz. XIX w. szach.?,

i) dz. 98/5, nr adresowy 35, chałupa 2 poł. XIX w. szach.,

j) dz. 104/1, nr adresowy 38, chałupa 2 poł. XIX w. szach.,

k) dz. nr 107/7, nr adresowy 40, chałupa 1 poł. XIX w. szach.,

l) dz. 110 i 111, nr adresowy 43/43a, budynek mieszkalny 1932r. mur., otynk.,

m) dz. 261, nr adresowy 50, budynek mieszkalny poł. XIX w. szach.,

n) dz. 260/12, nr adresowy 51, chałupa 1836 r. szach.,

o) 260/11i260/12, nr adresowy 51, budynek bramny poł. XIX w. szach.,

p) dz. 259/1, nr adresowy 52, budynek mieszkalny 1937 r. mur., otynk.,

q) dz. 180, nr adresowy 60, budynek mieszkalny 1926 r. mur., otynk.,

r) dz. nr 175/1, nr adresowy 66, chałupa pocz. XIX w. szach.,

s) dz. nr 164/1, nr adresowy 67, chałupa pocz. XIX w. szach.,

t) dz. nr 167/1, nr adresowy 70, budynek mieszkalny 1912 r. mur., otynk.,

u) 158 i 157/1, 72/73, chałupa pocz. XIX w. szach.,

v) dz. 157/1, nr adresowy 73 stodoła pocz. XIX w. szach.,

w) dz. nr 153/1, 75 chałupa pocz. XIX w. szach.,

x) dz. nr 153/1, 75 budynek bramny pocz. XX w. mur./cegl.,

y) dz. nr 152, nr adresowy 76, budynek mieszkalny k. XIX w. mur./otynk.,

z) dz. nr 152, nr adresowy 76, budynek bramny pocz. XX w. mur./cegl.,

aa) dz. nr 152, nr adresowy 76a, stodoła 1832 r. szach.,

bb) dz. nr 150, nr adresowy 78, budynek mieszkalny 1910r. mur./otynk.,

cc) dz. 140/1, nr adresowy 80, budynek mieszkalny ok. 1910 r. mur./otynk.;

3) strefa ochrony konserwatorskiej układu ruralistycznego wsi Pęplino;

4) strefa ochrony ekspozycji układu ruralistycznego wsi Pęplino;

5) strefy ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych W III ujętych w wojewódzkiej ewidencji zabytków:

a) AZP 8-27/33,

b) AZP 8-27/32;

6) układ przestrzenno - kompozycyjny istniejących, zachowanych 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 ochrony, 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, budynków w konstrukcji szachulcowej oraz budynków o elewacjach tynkowanych z detalem architektonicznym,

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

a) celem ochrony w tej strefie jest zachowanie 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.);

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

a) celem ochrony w tej strefie jest zabezpieczenie 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;

4) dla strefy ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych W III ujętych w wojewódzkiej ewidencji zabytków, wymienionych w ust. 1 pkt 5 (wg zasięgu na rysunku planu) w przypadku planowania prac ziemnych – w obrębie stref ochrony ustala się wymóg przeprowadzenia niezbędnych badań archeologicznych, których zakres i rodzaj ustala wojewódzki konserwator zabytków w trybie przepisów odrębnych z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami;

5) dla wskazywanych do zachowania układów przestrzenno – kompozycyjnych istniejących zagród rolniczych wymienionych w ust. 1 pkt 6 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 - drogi publiczne oznaczone symbolami: KDZ, KDL i KDD.

3. Terenami o charakterze publicznym w obszarze planu są tereny sportowo-rekreacyjne oznaczone symbolami: 9.US, 20.US i 48.US.

4. W terenach o symbolach 47.U, 49.MN,U1 i 50.MN,U1 dopuszcza się realizację celów publicznych.

5. W granicach terenów wymienionych w ust. 2, 3 i 4 obowiązuje nakaz dostosowania zagospodarowania i urządzenia terenu do potrzeb osób niepełnosprawnych.

§ 8. 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).

W granicach planu nie występują, 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 dopuszczonej w terenach o symbolach MN:

a) minimalna szerokość frontu działki budowlanej – 20 m,

b) minimalna powierzchnia działki budowlanej 1000 m^2,

c) 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 mieszkaniowej jednorodzinnej oraz zabudowy o funkcji mieszanej mieszkaniowo – usługowej, dopuszczonej w terenach o symbolach MN,U:

a) minimalna szerokość frontu działki budowlanej – 20 m,

b) minimalna powierzchnia działki budowlanej 1000 m^2,

c) kąt położenia granicy działki w stosunku do terenów komunikacyjnych lub dojazdu wydzielonego w ramach terenu przeznaczonego pod zabudowę – od 75 do 105 stopni;

3) dla zabudowy usługowej dopuszczonej w terenach o symbolu MN,U:

a) minimalna szerokość frontu działki budowlanej – 30 m,

b) minimalna powierzchnia działki budowlanej 1200 m^2,

c) 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 (w terenach o symbolach MN i MN,U) oraz zabudowy o funkcji mieszanej mieszkaniowo – usługowej, dopuszczonej w terenach o symbolach MN,U ustala się minimalną powierzchnię działki budowlanej 1000 m^2;

2) dla zabudowy usługowej dopuszczonej w terenach o symbolu MN,U oraz U i UP 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 zabudowy produkcyjnej, składów i magazynów dopuszczonych w terenach o symbolu UP ustala się minimalną powierzchnię działki budowlanej 2000 m^2;

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 5m^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 o mocy nie przekraczające 100 kW;

2) wzdłuż napowietrznych linii elektroenergetycznych SN-15kV obowiązuje pas ochrony funkcyjnej, dla którego występują ograniczenia w zagospodarowaniu związane z promieniowaniem 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 15 kV 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. Przez obszar opracowania przebiega linia kablowa, stałoprądowa HVDC 450 kV wraz z żyłą powrotną, która stanowi element układu przesyłowego prądu stałego HVDC 450 kV Polska – Szwecja. Dla ww. linii obowiązuje strefa ochronna o szerokości minimum 5 m od osi każdego z kabli w obu kierunkach (zaznaczona na załączniku graficznym). W obszarze ww. linii oraz strefy ochronnej ustala się:

1) zakaz lokalizacji zabudowy i nasadzeń zieleni;

2) nawierzchnie terenu w obszarze linii i jej strefy ochronnej pozostawić w stanie nienaruszonym;

3) nakaz zachowania dostępu do linii w celu wykonywania prac eksploatacyjnych.

6. W zakresie zaopatrzenia w gaz:

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

2) dla istniejących i projektowanych 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.

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 o mocy nie przekraczającej 100 kW.

8. Gospodarka odpadami według przepisów odrębnych.

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

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

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

12. 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 włączoną do drogi wojewódzkiej nr 203.

2. Obsługa komunikacyjna terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi z drogi publicznej, powiatowej, – klasy zbiorczej o symbolu KDZ, dróg publicznych klasy lokalnej - gminnych 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 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, dla nowych terenów inwestycyjnych:

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

a) dla funkcji mieszkalnej 2 miejsca parkingowe na każdy wydzielony lokal mieszkalny,

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 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 użytkowej usług, nie mniej niż 1 miejsce parkingowe dla każdej usługi,

d) minimum jedno miejsce parkingowe na 4 zatrudnionych,

e) z zapewnienia miejsc parkingowych 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 parkingowych.

5. W terenach z dopuszczoną zabudową usługową (w przypadku realizacji funkcji usługowej) należy przewidzieć miejsca parkingowe 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 parkingowe 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: 7.MW,U – 0,26 ha;**

2) **przeznaczenie, sposoby zabudowy i zagospodarowania terenu: MW,U – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usługowej:**

a) dopuszczalne formy zabudowy i zagospodarowania:

- lokalizacja budynków mieszkalnych, wielorodzinnych,
- lokalizacja budynków usługowych w szczególności z zakresu handlu, gastronomii 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 wielorodzinnej i usługowej, przy czym nie ustala się proporcji pomiędzy funkcją mieszkaniową a usługową,
- budynki i obiekty towarzyszące,
- elementy zagospodarowania terenu wg § 4 ust. 9 oraz place i zieleń ogólnodostępna dla mieszkańców, place zabaw dla dzieci i miejsca rekreacyjne dla osób niepełnosprawnych;

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

a) nieprzekraczalna linia zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,

b) maksymalna powierzchnia zabudowy działki – 40%,

c) minimalny procent powierzchni terenów biologicznie czynnych w stosunku do powierzchni działki – 35%,

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

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

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

a) dla budynków usługowych, mieszkaniowych wielorodzinnych oraz o funkcji mieszanej – mieszkaniowo – usługowych:

- maksymalna wysokość budynków – 10,5 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,

b) 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,

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 Pęplino - 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:** 30%.

2. **Karta terenu nr 2:**

1) **symbol terenu: 11.MN,U1 – pow. ok. 0,59 ha, 15.MN,U1 – pow. ok. 0,24 ha, 22.MN,U1 – pow. ok. 1,29 ha, 35.MN,U1 – pow. ok. 0,53 ha, 38.MN,U1 – pow. ok. 0,33 ha, 44.MN,U1 – pow. ok. 2,88 ha, 46.MN,U1 – pow. ok. 1,24 ha, 49.MN,U1 – pow. ok. 0,91 ha, 50.MN,U1 – pow. ok. 1,46 ha, 53.MN,U1 – pow. ok. 0,25 ha, 89.MN,U1 -pow. ok. 0,45 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 0,8m,
- 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 2,

b) w terenach o symbolach: 11.MN,U1, 15.MN,U1, 46.MN,U1, 49.MN,U1, 50.MN,U1 występują cieki wodne do zachowania,

c) w terenach o symbolach: 11.MN,U1, 22.MN,U1, 35.MN,U1, 38.MN,U1, 44.MN,U1, 49.MN,U1 50.MN,U1 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%.

3. **Karta terenu nr 3:**

1) **symbol terenu: 2.MN,U2 – pow. ok. 0,61 ha, 4.MN,U2 – pow. ok. 2,71 ha, 6.MN,U2 – pow. ok. 0,64 ha, 14.MN,U2 – 0,36 ha, 16.MN,U2 – pow. ok. 0,67 ha, 45.MN,U2 – pow. ok. 0,49 ha, 54.MN,U2 – pow. ok. 3,01 ha, 59.MN,U2 – pow. ok. 0,58 ha;**

2) **przeznaczenie, sposoby zabudowy i zagospodarowania terenu: MN,U2 – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej z zachowaną strukturą przestrzenną 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. 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 i obowiązująca (w terenie 4.MN,U2) linia zabudowy 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) 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,
- bryła główna budynku na rzucie prostokąta,
- 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 0,8m,
- poziom posadowienia posadzki parteru – maksymalnie 0,6 m n.p.t,

c) dla budynków gospodarskich i inwentarskich w istniejącej zabudowie zagrodowej oraz dla budynków 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 2,

b) w terenie o symbolu 14.MN,U2 występuje budynek wpisany do rejestru zabytków województwa pomorskiego - obowiązują ustalenia § 6 ust. 1 pkt 1,

c) w terenach o symbolach: 2.MN,U2, 4.MN,U2, 6.MN,U2, 16.MN,U2, 54.MN,U2, 59.MN,U2 występują obiekty ujęte w wojewódzkiej ewidencji zabytków - obowiązują ustalenia § 6 ust. 1 pkt 2 i § 6 ust. 2 pkt 1,

d) we wszystkich terenach występują układy przestrzenno – kompozycyjne istniejących, zachowanych zagród rolniczych - do zachowania - obowiązują ustalenia § 6 ust. 2 pkt 5,

e) w terenach o symbolach: 4.MN,U2, 14.MN,U2 i 16.MN,U2 występują cieki wodne do zachowania;

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. **Karta terenu nr 4:**

1) **symbol terenu: 12.MN – pow. ok. 0,61 ha, 13.MN – pow. ok. 1,38 ha, 18.MN – pow. ok. 0,63 ha, 19.MN – pow. ok. 1,60ha, 21.MN – pow. ok. 3,58 ha, 23.MN – pow. ok. 0,4 ha, 24.MN – pow. ok. 2,02 ha, 25.MN – pow. ok. 3,05 ha, 26.MN – pow. ok. 1,33 ha, 27.MN – pow. ok. 0,69 ha, 31.MN – pow. ok. 4,24 ha, 33.MN – pow. ok. 2,79 ha, 36.MN – pow. ok. 0,15 ha, 39.MN – pow. ok. 0,66 ha, 43.MN – pow. ok. 2,60 ha, 56.MN – pow. ok. 0,3 ha, 61.MN – pow. ok. 0,18 ha, 71.MN – pow. ok. 0,89 ha, 79.MN – pow. ok. 1,23 ha, 80.MN – pow. ok. 0,19 ha, 81.MN – pow. ok. 0,40 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 $40\text{-}50^0$, nie dopuszcza się lokalizacji ścianki kolankowej wyższej niż 0,8 m,

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

b) dla budynków i obiektów towarzyszących:

- maksymalna wysokość 6 m,

- maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych: 1,

- geometria dachu: nad główną bryłą budynku dach stromy- dwuspadowy o kącie nachylenia głównych połaci dachu w przedziale $40\text{-}50^0$,

c) dopuszcza się 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 terenach o symbolach: 80.MN i 43.MN występują obiekty ujęte w wojewódzkiej ewidencji zabytków - obowiązują ustalenia § 6 ust. 1 pkt 2 i § 6 ust. 2 pkt 1,

b) tereny o symbolach: 12.MN, 13.MN, część 21.MN, 23.MN, część 24.MN, część 31.MN, część 33.MN, 36.MN, 39.MN, 56.MN, 80.MN i część 43.MN znajdują się w zasięgu strefy ochrony ekspozycji - obowiązują ustalenia § 6 ust. 2 pkt 3,

c) w terenach o symbolach: 21.MN, 24.MN, 31.MN, 33.MN i 43.MN występują główne cieki wodne do zachowania,

d) tereny o symbolach: 24.MN, 31.MN i 33.MN znajdują się w zasięgu strefy ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego WIII ujętych w wojewódzkiej ewidencji zabytków - obowiązują ustalenia § 6 ust. 2 pkt 4,

e) przez tereny o symbolach: 21.MN, 23.MN, 24.MN przebiegają napowietrzne linie elektroenergetyczne 15 kV wraz z pasem ochrony funkcyjnej 15 m (po 7,5 m od osi linii) - obowiązują ustalenia § 10 ust. 4,

f) przez tereny o symbolach 25.MN i 27.MN przebiega linia kablowa stałoprądowa HVDC wraz z żyłą powrotną, która stanowi element układu przesyłowego prądu stałego HVDC 450 kV Polska - Szwecja wraz ze strefą ochronną 5m od osi każdego z kabli w obu kierunkach - obowiązują ustalenia §10 ust. 5;

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. **<u>Karta terenu nr 5:</u>**

1) **symbol terenu: 8.U – pow. ok.0,13 ha, 47.U – pow. ok. 0,05 ha, 52.U – pow. ok. 0,19 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 usług społecznych w rozumieniu definicji zawartej w § 3 ust. 1 pkt 14, handlu oraz gastronomii,

- w terenie 52.UP istniejąca funkcja jest zgodna z ustaleniami planu,

- 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 – 50%,

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

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

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 dopuszczonych budynków i obiektów usługowych:

- maksymalna wysokość – 10,5 m,
- maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych: 3,
- 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, obiektów i urządzeń towarzyszących:

- maksymalna wysokość – 6 m,
- maksymalna ilość kondygnacji – 2,
- 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:** tereny znajdują się w zasięgu strefy ochrony konserwatorskiej układu ruralistycznego wsi - 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%.

6. **<u>Karta terenu nr 6:</u>**

1) **symbol terenu: 63.U – pow. ok. 2,84 ha, 64.U – pow. ok. 3,97 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 zdrowia,
- 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 – 15%,

c) minimalny procent powierzchni terenów biologicznie czynnych w stosunku do powierzchni działki – 70%,

d) intensywność zabudowy – minimalnie 0,01, maksymalnie 0,45 (dla kondygnacji nadziemnych 0,30),

e) dopuszcza się lokalizację kwater turystycznych w postaci domków na wynajem: – maksymalnie 30 domków w terenie 63.U;

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 (w tym z naczółkami) symetryczny lub wielospadowy, o kącie nachylenia głównych połaci dachu w przedziale 20-45^0, 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:

- maksymalna wysokość – 12 m,
- maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych: 3 (2 kondygnacje oraz trzecia w formie poddasza użytkowego),
- geometria dachu: nad główną bryłą budynku dach stromy – dwuspadowy (w tym z naczółkami) lub wielospadowy, o kącie nachylenia głównych połaci dachu w przedziale 20-45^0, nie dopuszcza się lokalizacji ścianki kolankowej wyższej niż 0,8 m,

c) dla domków na wynajem:

- maksymalna wysokość 7 m,
- maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych – 2,
- geometria dachu: dach stromy - dwuspadowy (w tym naczółkowy) o kącie nachylenia głównych połaci dachu w przedziale 20-45^0,

d) dla pozostałych budynków i obiektów, takich jak np. budynki gospodarcze, garaże, wiaty, altany, ujeżdżalnie koni :

- maksymalna wysokość 5 m,
- maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych – 1,
- geometria dachu: dachy strome- dwuspadowe i wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachu w przedziale 20-50^0, a także dachy płaskie,

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

f) w wykończeniach elewacji budynków towarzyszących, takich jak budynki gospodarcze, garaże, ujeżdżalnie koni, dopuszcza się zastosowanie blachy, blachy na rąbek itp. materiałów;

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:** 30%.

7. **Karta terenu nr 7:**

1) **symbol terenu: 9.US – 0,71 ha, 20.US – 2,33 ha;**

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 oraz (w terenie o symbolu 20.US) hale sportowe,
- budynki i obiekty usługowe z zakresu handlu, gastronomii, zakwaterowania oraz usług społecznych w rozumieniu definicji zawartej w § 3 ust.1 (w tym świetlice wiejskie oraz inne służące celom publicznym),
- budynki i obiekty towarzyszące w tym sanitariaty,

- ogólnodostępne miejsca spotkań mieszkańców,
- place zabaw dla dzieci, siłownie zewnętrzne, tereny z innymi urządzeniami rekreacyjnymi,
- parkingi, place manewrowe (stanowiące nie więcej niż 15% powierzchni terenów w liniach rozgraniczających),
- pozostałe 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 – 30%,

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

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

a) dla dopuszczonych w terenie 20.US hal sportowych:

- maksymalna wysokość - 15 m,
- maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych: 2,
- geometria dachu: dach dowolny,

b) dla pozostałych dopuszczonych budynków i obiektów usług sportu i rekreacji, budynków i obiektów usługowych z zakresu handlu, gastronomii, zakwaterowania oraz usług społecznych jak i budynków, obiektów i urządzeń towarzyszących:

- maksymalna wysokość - 9 m,
- maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych: 2,

c) geometria dachu: nad główną bryłą budynku dach stromy – dwuspadowy symetryczny o kącie nachylenia głównych połaci dachu w przedziale $40\text{-}50^0$,

d) 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 9.US częściowo znajduje się w zasięgu strefy ochrony konserwatorskiej układu ruralistycznego wsi - obowiązują ustalenia § 6 ust. 2 pkt 2,

b) teren o symbolu 9.US częściowo znajduje się w zasięgu strefy ochrony ekspozycji - obowiązują ustalenia § 6 ust. 2 pkt 3,

c) przez teren o symbolu 9.US przebiega napowietrzna linia elektroenergetyczna 15 kV 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:** 0%.

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

1) **symbol terenu: 48.US – 0,17 ha;**

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

a) dopuszczalne formy zabudowy i zagospodarowania:

- tereny rekreacyjne, obiekty usług sportu i rekreacji,
- budynki i obiekty towarzyszące w tym sanitariaty,
- zieleń naturalna i komponowana,

- place zabaw dla dzieci, siłownie zewnętrzne, tereny z innymi urządzeniami rekreacyjnymi,
- pozostałe 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 – 10%,

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

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

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

a) dla dopuszczonych obiektów usług sportu i rekreacji oraz budynków, obiektów i urządzeń towarzyszących:

- maksymalna wysokość - 5 m,
- maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych: 1,
- geometria dachu: nad główną bryłą budynku dach stromy – dwuspadowy symetryczny o kącie nachylenia głównych połaci dachu w przedziale 40 -50^0;

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

a) teren częściowo znajduje się w zasięgu strefy ochrony konserwatorskiej układu ruralistycznego wsi - obowiązują ustalenia § 6 ust. 2 pkt 2,

b) przez teren przebiega ciek wodny do zachowania;

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

9. **<u>Karta terenu nr 9:</u>**

1) **symbol terenu: 40.UP – pow. ok. 0,48 ha, 74.UP – pow. ok. 3,59 ha;**

2) **przeznaczenie, sposoby zabudowy i zagospodarowania terenu: UP – tereny zabudowy usługowej lub obiektów produkcyjnych, składów i magazynów:**

a) dopuszczalne formy zabudowy i zagospodarowania:

- lokalizacja obiektów produkcyjnych oraz składów, magazynów, w tym związanych z przetwórstwem rolniczym,
- lokalizacja obiektów usługowych,
- budynek mieszkalny/mieszkanie/lokal mieszkalny dla właściciela/inwestora (maksymalnie 1 lokal mieszkalny na 1 prowadzoną działalność usługową lub produkcyjną),
- 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 – 40%,

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

d) intensywność zabudowy – minimalnie 0,01, maksymalnie 1,6 (dla kondygnacji nadziemnych 1,2);

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 budynków – maksymalnie 0,6 m n.p.t,

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

- maksymalna wysokość – 12 m przy czym dopuszcza się zastosowanie dla części budynku/budowli wysokości do 18 m na powierzchni budynku/budowli nie przekraczającej 25% podstawowej bryły, w szczególności w przypadkach wynikających z wymogów technologicznych produkcji, dla obiektów typu silos, komin maksymalna wysokość zgodnie z potrzebami technologicznymi,
- maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych: 3,
- geometria dachu: dach dowolny,

c) dla pozostałych budynków i obiektów:

- maksymalna wysokość 6 m,
- maksymalna ilość kondygnacji – 2,
- geometria dachu: dach dowolny,

d) 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) obsługa komunikacyjna terenu 40.UP z terenów sąsiednich, zlokalizowanych poza granicami planu,

b) w terenie o symbolu: 74.UP występuje główny ciek wodny do zachowania,

c) przez teren o symbolu 74.UP przebiega linia kablowa stałoprądowa HVDC wraz z żyłą powrotną, która stanowi element układu przesyłowego prądu stałego HVDC 450 kV Polska - Szwecja wraz ze strefą ochronną 5 m od osi każdego z kabli w obu kierunkach - obowiązują ustalenia § 10 ust. 5;

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

10. **Karta terenu nr 10:**

1) **symbol terenu: 17.RM – pow. ok. 1,85ha, 41.RM – pow. ok. 4,06 ha, 42.RM – pow. ok. 0,44 ha, 57.RM – pow. ok. 1,49 ha, 58.RM – pow. ok. 0,65 ha, 69.RM – pow. ok 0,95 ha, 85.RM – pow. ok. 0,65 ha, 88.RM o pow. ok. 0,52 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 - 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 ustala się:

- 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) tereny o symbolach 58.RM i część terenu 57.RM znajdują się w zasięgu strefy ochrony konserwatorskiej układu ruralistycznego wsi - obowiązują ustalenia § 6 ust. 2 pkt 2,

b) teren o symbolu 57.RM znajduje się częściowo w zasięgu strefy ochrony ekspozycji układu ruralistycznego wsi - obowiązują ustalenia § 6 ust. 2 pkt 3,

c) w terenach o symbolach 41.RM i 57.RM występują obiekty ujęte w wojewódzkiej ewidencji zabytków - obowiązują ustalenia § 6 ust. 1 pkt 2 i § 6 ust. 2 pkt 1,

d) przez teren o symbolu 41.RM przebiega ciek wodny do zachowania;

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

11. **Karta terenu nr 11:**

1) **symbol terenu: 68.RU – 1,81 ha;**

2) **przeznaczenie, sposoby zabudowy i zagospodarowania terenu: RU** – tereny obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych:

a) dopuszczalne formy zabudowy i zagospodarowania:

- budynki i obiekty związane z obsługą produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych,
- budynki usługowe niezbędne dla prowadzenia administracji,

- budynki, obiekty i urządzenia towarzyszące,
- elementy zagospodarowania terenu wg § 4 ust. 9;

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

a) nieprzekraczalna linia zabudowy zgodnie z rysunkiem koncepcji planu,

b) maksymalna powierzchnia zabudowy działki – 30%,

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

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

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

a) dla dopuszczonych budynków i obiektów:

- maksymalna wysokość – 12 m przy czym dopuszcza się zastosowanie dla części budynku/budowli wysokości do 18 m na powierzchni budynku/budowli nie przekraczającej 25% podstawowej bryły, w szczególności w przypadkach wynikających z wymogów technologicznych produkcji, dla obiektów typu silos, komin maksymalna wysokość zgodnie z potrzebami technologicznymi,
- geometria dachu: dachy dowolne,

b) dla budynków i obiektów towarzyszących:

- maksymalna wysokość 10 m,
- dachy dowolne,

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:** 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%.

12. **Karta terenu nr 12:**

1) **symbol terenu: 37.W;**

2) **przeznaczenie, sposoby zabudowy i zagospodarowania terenu: W – tereny infrastruktury technicznej - wodociąg:** 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 – 9 m,

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 ekspozycji 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: 10.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 obiektów służących obsłudze sieci, niezbędnych prac ziemnych i odwiertów;

3) **zasady zagospodarowania terenu i wskaźniki urbanistyczne:** dopuszcza się gabaryty obiektów wynikające z wymogów technologicznych projektowania urządzeń infrastruktury technicznej, dopuszcza się 100% utwardzenia terenu;

4) **parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:** nie dotyczy (słupowa stacja transformatorowa);

5) **szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia ich użytkowania, w tym zakaz zabudowy:** teren znajduje się w zasięgu strefy ochrony ekspozycji 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%.

14. **Karta terenu nr 14:**

1) **symbol terenu: 51.ZE;**

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

a) dopuszczalne formy zabudowy i zagospodarowania:

- zadrzewienia, zakrzaczenia, zieleń, rowy melioracyjne, cieki wodne, naturalne zbiorniki wodne,

- infrastruktura techniczna i drogowa nie zmieniająca przeznaczenia terenu;

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

a) minimalny procent powierzchni terenów biologicznie czynnych w stosunku do powierzchni działki - 80%,

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

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

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 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%.

15. **Karta terenu nr 15:**

1) **symbol terenu: 28.ZL, 29.ZL, 32.ZL, 65.ZL, 66.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:** nie dotyczy;

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

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: 1.R, 3.R, 30.R, 34.R, 55.R, 60.R, 67.R, 70.R, 72.R, 73.R, 75.R, 82.R, 83.R, 84.R, 86.R, 87.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 – niebędące 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,

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

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

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

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

a) przez tereny o symbolach 1.R, 60.R, 82.R, 84.R przebiega napowietrzna linia elektroenergetyczna 15 kV wraz z pasem ochrony funkcyjnej - obowiązują ustalenia § 10 ust. 4,

b) w terenach o symbolach 1.R, 34.R, 60.R,73.R i 86.R występują główne cieki wodne do zachowania,

c) teren o symbolu 34.R znajduje się w zasięgu strefy ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego WIII ujętych w wojewódzkiej ewidencji zabytków - obowiązują ustalenia § 6 ust. 2 pkt 4,

d) teren o symbolu 75.R znajduje się w zasięgu strefy ochrony konserwatorskiej układu ruralistycznego wsi - obowiązują ustalenia §6 ust. 2 pkt 2,

e) tereny o symbolach 1.R, 3.R, 55.R, 82.R, część 34.R i część 60.R znajdują się częściowo w zasięgu strefy ochrony ekspozycji układu ruralistycznego wsi - obowiązują ustalenia § 6 ust. 2 pkt 3,

f) przez teren o symbolu 73.R przebiega korytarz infrastruktury przesyłowej morskiej farmy wiatrowej.

17. **Karta terenu nr 17:**

1) **symbol terenu: 5.WS, 62.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:** teren o symbolu: 5.WS znajduje się częściowo w zasięgu strefy ochrony konserwatorskiej układu ruralistycznego wsi - obowiązują ustalenia § 6 ust. 2 pkt 2 oraz częściowo położony jest w strefie ochrony ekspozycji 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%.

14. **Karta terenu nr 18:**

1) **symbol terenu: 76.K, 77.K, 78.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 obiektów służących obsłudze sieci, niezbędnych prac ziemnych i odwiertów;

3) **zasady zagospodarowania terenu i wskaźniki urbanistyczne:** dopuszcza się gabaryty obiektów wynikające z wymogów technologicznych projektowania urządzeń infrastruktury technicznej, dopuszcza się 100% utwardzenia terenu;

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

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

a) teren o symbolu 76.K znajduje się w zasięgu strefy ochrony konserwatorskiej układu ruralistycznego wsi - obowiązują ustalenia § 6 ust. 2 pkt 2,

b) teren o symbolu 78.K znajduje się w zasięgu strefy ochrony ekspozycji układu ruralistycznego wsi - obowiązują ustalenia § 6 ust. 2 pkt 3,

c) przez obszar 78.K przebiega główny ciek wodny do zachowania.

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**;

2) **przeznaczenie i sposoby zagospodarowania terenu;**

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

b) 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) część terenu o symbolu 01.KDZ znajduje się w zasięgu strefy ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego WIII ujętych w wojewódzkiej ewidencji zabytków - obowiązują ustalenia § 6 ust. 2 pkt 4.

2. **Karta terenu nr 2:**

1) **symbol terenu – 02.KDL, 010.KDL**;

2) **przeznaczenie i sposoby zagospodarowania terenu;**

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

b) 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 .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.

3. **Karta terenu nr 3:**

1) **symbol terenu – 03.KDD, 04.KDD, 05.KDD, 06.KDD, 07.KDD, 08.KDD, 09.KDD**;

2) **przeznaczenie i sposoby zagospodarowania terenu;**

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: 011.KDW, 012.KDW, 013.KDW, 014.KDW, 015.KDW, 016.KDW, 017.KDW, 018.KDW, 019.KDW, 020.KDW, 021.KDW, 022.KDW, 023.KDW, 024.KDW, 025.KDW, 026.KDW, 027.KDW, 028.KDW, 029.KDW, 030.KDW, 031.KDW, 032.KDW;**

2) **przeznaczenie i sposoby zagospodarowania terenu;**

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.

Rozdział 4.
Przepisy końcowe

§ 15. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Ustka.

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

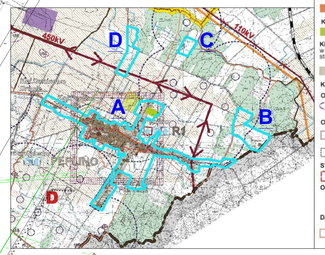
Przewodniczący Rady

Wacław Laskowski

Załącznik Nr 1 do uchwały Nr XL/314/2022
Rady Gminy Ustka
z dnia 25 maja 2022 r.

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

Wyrys ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Ustka



granica opracowania planu miejscowego

TERENY ZWARTEJ ZABUDOWY - GŁÓWNE ELEMENTY ANTROPOGENICZNE PRZESTRZENNI WPŁYWAJĄCE NA FUNKCJONOWANIE PRZYRODY
- DUŻE GOSPODARSTWA OGRODNICZE, OGRÓDKI DZIAŁKOWE
- ZABUDOWA MIESZKANIOWA I USŁUGI TOWARZYSZĄCE (HANDEL, GASTRONOMIA, ITP)
- TERENY USŁUG OŚWIATY, SPORTU, ZDROWIA I ADMINISTRACJI

KIERUNKI ROZWOJU REKREACYJNEGO
- TERENY SPORTOWO - REKREACYJNE (GOLFOWA, ITP)

KIERUNKI ROZWOJU ZABUDOWY (zgodnie z zasadami zapisanymi w Tomie II - Kierunki rozwoju przestrzennego gminy Ustka, pkt. 7.1-2, str. 43 - Ustalenia dla jednostek osadniczych: Strefa I, Strefa II i Strefa III)
- TERENY ROZWOJU ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ I USŁUGOWEJ

KIERUNKI OCHRONY DÓBR KULTURY

OCHRONA ARCHEOLOGICZNA
- STREFA W.III, OGRANICZONEJ OCHRONY ARCHEOLOGICZNO KONSERWATORSKIEJ

OCHRONA KONSERWATORSKA
- STREFA OCHRONY KONSERWATORSKIEJ ZABYTKOWEGO UKŁADU RURALISTYCZNEGO
- STREFA OCHRONY EKSPOZYCJI ZABYTKOWEGO UKŁADU RURALISTYCZNEGO

STRUKTURY FIZJOGRAFICZNE
- D- WYSOCZYZNY MORENY DENNEJ

OBIEKTY WPISANE DO REJESTRU ZABYTKÓW
- OBIEKTY I ZESPOŁY WPISANE DO REJESTRU ZABYTKÓW

DZIAŁANIA PLANISTYCZNE
- OBSZARY POSIADAJĄCE OBOWIĄZUJĄCY MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

TERENY WYMAGAJĄCE REHABILITACJI I PRZEKSZTAŁCEŃ
- **R1** REMEDIUM - REMEDIUM (Z WYDOBYCIEM WĘGLOWODORÓW KWALIFIKUJĄCYCH SIĘ DO KOPALIN STRATEGICZNYCH DLA BEZPIECZEŃSTWA PRZESTRZENNEGO GAZ, DESZCZARKI - ŚMIECIARKI)

KIERUNKI ROZWOJU INFRASTRUKTURY

KOMUNIKACJA
- DROGI POZOSTAŁEJ KATEGORII

ELEKTROENERGETYKA
- 110kV / 400kV LINIE ELEKTROENERGETYCZNE WYSOKIEGO NAPIĘCIA
- PROJEKTOWANA LOKALIZACJA WIATRAKÓW WG OBOWIĄZUJĄCYCH MPZP WRAZ ZE STREFĄ OCHRONNĄ 500m

GOSPODARKA ŚCIEKOWA
- a b WSIE OBJĘTE SYSTEMAMI KANALIZACYJNYMI NALEŻĄCE DO:
  a) AGLOMERACJI ŚCIEKOWEJ ROWY
  b) AGLOMERACJI ŚCIEKOWEJ USTKA

GAZ
- ISTNIEJĄCY GAZOCIĄG WYSOKIEGO CIŚNIENIA DN 150, 6,3 Mpa WRAZ Z ISTNIEJĄCĄ STACJĄ REDUKCYJNO-POMIAROWĄ I STOPNIA

GRANICA STREFY OCHRONY UZDROWISKOWEJ C

POTENCJAŁ AGROEKOLOGICZNY
- KOMPLEKSY PRZYDATNOŚCI ROLNICZEJ GLEB BARDZO DOBRE 2. i 3.

skala 1:2000
0 50 100 150 200m

Fragment A

Fragment B

Fragment C

Fragment D

OZNACZENIA

- granice opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
- linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- obowiązujace linie zabudowy
- nieprzekraczalne linie zabudowy
- 1.MN oznaczenia liczbowo - literowe identyfikujące tereny w liniach rozgraniczających

PODSTAWOWE PRZEZNACZENIE TERENÓW

- MW,U - tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usługowej
- MN - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
- MN,U1 - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej
- MN,U2 - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej z zachowania strukturą przestrzenną historycznych zagród
- RM - tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych
- RU - tereny obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych
- U - tereny zabudowy usługowej
- UP - tereny zabudowy usługowej lub obiektów produkcyjnych, składów i magazynów
- US - tereny sportu i rekreacji
- ZE - tereny zieleni ekologicznej
- R- tereny rolnicze
- ZL - lasy
- WS - tereny wód powierzchniowych śródlądowych
- W - tereny infrastruktury technicznej - wodociągi
- 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

- budynki wpisane do rejestru zabytków województwa pomorskiego
- obiekty ujęte w wojewódzkiej ewidencji zabytków chronione ustaleniami planu
- strefa ochrony konserwatorskiej układu ruralistycznego wsi Pęplino
- strefa ochrony ekspozycji układu ruralistycznego wsi Pęplino
- strefa ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych WIII ujętych w wojewódzkiej ewidencji zabytków
- układ przestrzenno - kompozycyjny istniejących zagród rolniczych - do zachowania;

- główne cieki wodne do zachowania

- linia kablowa stałoprądowa HVDC 450 kV wraz z żyłą powrotną, która stanowi element układu przesyłowego prądu stałego HVDC 450 kV Polska - Szwecja wraz ze strefą ochronną 5 m od osi linii;
- napowietrzna linia elektroenergetyczna średnich napiec 15kV wraz z pasem ochrony funkcyjnej 15 m (po 7,5 m od osi linii)
- korytarz infrastruktury przesyłowej morskiej farmy wiatrowej

DOM Biuro Urbanistyczne
Kiełb-Stańczuk, Jaszczuk-Skolimowska Spółka jawna
ul. Chojnicka 81, 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 Pęplino, gmina Ustka

Skala 1:2000

Data opracowania: VII 2020 r.

Zespół autorski: mgr inż. arch. Maria Kiełb-Stańczuk, mgr inż. arch. Mariola Kowalkowska, mgr Aleksandra Nowicka

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr XL.514.2022
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 Pęplino, 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 Pęplino, gmina Ustka wyłożony został do publicznego wglądu w okresie od 20 stycznia 2022 roku do 10 lutego 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 Pęplino, gmina Ustka upłynął w dniu 25 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 Pęplino, gmina Ustka, rozstrzyga co następuje:

1) udokumentowano, że w czasie wyłożenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego tj. w dniach od 20 stycznia 2022 roku do 10 lutego 2022 roku oraz w terminie obligatoryjnym oczekiwania na uwagi, tj. 14 dni od ostatniego dnia wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu tj. do dnia 25 lutego 2022 roku, do Wójta Gminy Ustka wpłynęły 3 pisma z uwagami;
2) po rozpatrzeniu uwag, na wniosek Wójta Gminy Ustka, Rada Gminy Ustka postanawia, co następuje:
    a) nie uwzględnić następujących uwag jako nieuzasadnionych:
        – uwaga z dnia 24.02.2022 r., wpływ 25.02.2022 r., dot. terenu 63.U i 64.U - wniosek o zmniejszenie powierzchni biologicznie czynnej do 50% - pozostawiono współczynnik minimum 70% powierzchni biologicznie czynnej, przy uwzględnieniu maksymalnej powierzchni zabudowy do 15% tj. tak jak w wydanej w 2018 r. decyzji o warunkach zabudowy; w decyzji tej współczynnik pow. biologicznie czynnej ustalony był nawet na poziomie 80%,

- uwaga z dnia 24.02.2022 r., wpływ 25.02.2022r., dot. terenu 63.U i 64.U - wniosek o umożliwienie komunikacji - dojazdu do terenu 63.U poprzez dz. drogową na dz. geod. nr 282 oraz o skorygowanie oznaczenia lasu (66.ZL i 65.ZL) gdyż obecnie na działkach tych las nie występuje, jest on oznaczony jedynie na mapach geodezyjnych nie zaktualizowanych – nie uwzględniono gdyż dz. 282 jest położona poza granicami opracowania planu, a lasy 66.ZL i 65.ZL wskazano na rysunku planu zgodnie z treścią ewidencji gruntów, która jest podstawą dla planowania przestrzennego,
- uwaga z dnia 24.02.2022 r., wpływ 25.02.2022 r., dot. terenu 63.U i 64.U - wniosek o zmiany w ustaleniach w karcie nr 6, gdyż nie są one tożsame z wydaną decyzją o warunkach zabudowy GEO.6730.13.2018 z dnia 23 maja 2018 r., a proces inwestycyjny już się rozpoczął, przygotowywany jest projekt budowlany i zmiany warunków będą dużym utrudnieniem dla inwestora – nie uwzględniono w pełni treści decyzji z 2018 r., gdyż plan miejscowy nie musi być kopią wydanej wcześniej decyzji o warunkach zabudowy, wręcz przeciwnie – zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (art. 65 ustawy) jeżeli ustalenia planu są inne niż w wydanej decyzji, a inwestor nie uzyskał pozwolenia na budowę to Wójt taką decyzję wygasza z urzędu. Plan jednak w znacznym stopniu uwzględnia zapisy decyzji z 2018 r,

b) uwzględnić następujące uwagi
   - uwaga z dnia 24.02.2022 r., wpływ 25.02.2022 r., dot. uzupełnienia na załączniku graficznym linii zabudowy w terenach 63.U i 64.U,
   - uwaga z dnia 24.02.2022 r., wpływ 25.02.2022 r., dot. wprowadzenia dla terenów 63.U i 64.U w zapisach tekstowych możliwości wykończenia elewacji budynków gospodarczych, garaży, ujeżdżani np. blachą lub blachą na rąbek,
   - uwaga z dnia 24.02.2022 r., wpływ 25.02.2022 r., dot. terenów 63.U i 64.U o zwiększenie możliwości budowy kwater turystycznych w postaci domków na wynajem do 30 domków – uwzględniona w części dotyczącej terenu 63.U,
   - uwaga z dnia 24.02.2022 r., wpływ 25.02.2022 r., dot. terenów 63.U i 64.U – dotycząca korekty zapisów dot. geometrii dachów: dopuszczenie dachów wielospadowych, o nachyleniach 20 – 50 stopni oraz dopuszczenia dachów płaskich na obiektach towarzyszących takich jak budynki gospodarcze typu wiaty, ujeżdżalnie,
   - uwaga z dnia 10.02.2022 r. dot. dz. 104/7 i 104/8, dot. zmiany przeznaczenia z funkcji rolnej (R) na funkcję zabudowy zagrodowej (RM) – wyznaczono teren 88.RM, z ustaleniami analogicznymi jak inne podobne tereny RM,

– uwaga z dnia 25.01.2022 r. wpływ 26.01.2022 r. dot. 77/1 i 77/2 – dot. zmiany funkcji zabudowy mieszkaniowej MN ustalić MN,U1 tj. teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej. Uzasadnieniem jest położenie terenu, uzbrojenie, sąsiedztwo oraz wcześniejsze wnioski z lutego 2020 r. – wyznaczono - wydzielono z terenu 43.MN nowy teren o symbolu 89.MN,U1 i ustaleniach analogicznych jak inne o takim samym przeznaczeniu.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr XL.514.2022
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 Pęplino, 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 i dróg gminnych, 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 ustala się budowę drogi 08.KDD;
2) zakup gruntów na cele realizacji inwestycji publicznych – część terenu 47.U;
3) rozbudowę sieci wodociągowej służącej do obsługi terenów inwestycyjnych;
4) 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.514.2022
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 Pęplino, gmina Ustka, które stanowią załącznik w postaci cyfrowej do uchwały.