UCHWAŁA NR X.129.2025
RADY GMINY USTKA

z dnia 30 stycznia 2025 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obrębu geodezyjnego Dębina, gmina Ustka

Na podstawie art. 18 ust 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1465, 1572, 1907, 1940; z 2023 r. poz. 1688), art. 20 ust 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130, 1907, 1940), w zw. z art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 07 lipca 2023r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023r. poz. 1688) oraz w związku z Uchwałą Nr XXI.278.2020 Rady Gminy Ustka z dnia 28 października 2020 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obrębu geodezyjnego Dębina, gmina Ustka

Rada Gminy Ustka
uchwala, co następuje:

§ 1. 1. Stwierdza się, iż miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części obrębu geodezyjnego Dębina, 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 części obrębu geodezyjnego Dębina, gmina Ustka.

3. Plan obejmuje obszar o łącznej powierzchni ok. 180 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 i 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;

4) szczególne warunki zagospodarowania;

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

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

1) granica opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;

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

3) nieprzekraczalne linie zabudowy;

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

5) przeznaczenie terenów, w tym:

a) MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,

b) U,MN – tereny zabudowy usługowej lub zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,

c) U – tereny zabudowy usługowej,

d) U,ZP – tereny zabudowy usługowej i zieleni urządzonej,

e) US,U – tereny usług sportu i rekreacji i zabudowy usługowej,

f) ML – tereny zabudowy letniskowej,

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

h) ZP – tereny zieleni urządzonej,

i) R – tereny rolnicze,

j) ZL – lasy,

k) W – tereny infrastruktury technicznej- wodociąg,

l) E – tereny infrastruktury technicznej – elektroenergetyka,

m) K – tereny infrastruktury technicznej- kanalizacja,

n) KDZ – tereny dróg publicznych – klasa techniczna zbiorcza,

o) KDL – tereny dróg publicznych – klasa techniczna lokalna,

p) KDD – tereny dróg publicznych – klasa techniczna dojazdowa,

q) KDW – tereny dróg wewnętrznych,

r) KDX – tereny ciągów pieszo – jezdnych;

6) strefa częściowej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych W II ujętych w wojewódzkiej ewidencji zabytków;

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

8) obiekty zabytkowe ujęte w ewidencji zabytków;

9) istniejące szpalery drzew do zachowania;

10) projektowana zieleń przydrożna;

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

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

1) otulina Słowińskiego Parku Narodowego (granica wg Rozp. Rady Ministrów z dnia 2.03.2004r. w sprawie Słowińskiego Parku Narodowego);

2) Obszar Chronionego Krajobrazu Pas Pobrzeża na Wschód od Ustki (granica wg zał.nr 3 do rozp. nr 10/98 Wojewody Słupskiego z dnia 19.08.1998 r.);

3) Specjalny Obszar Ochrony Natura 2000 -Klify Poddębskie, PLH220100;

4) pomnik przyrody;

5) cały obszar opracowania położony jest w granicach pasa ochronnego brzegu morskiego.

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

9. W obszarze planu dopuszcza się lokalizowanie zadań dla realizacji celów publicznych w rozumieniu przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami, w ramach przeznaczenia i zasad zagospodarowania dopuszczonych niniejszym planem, takich jak linie elektroenergetyczne, sieci wodociągowe, kanalizacji sanitarnej, kanalizacji deszczowej, sieci gazowe niskiego i średniego ciśnienia, sieci telekomunikacyjne. Linie i sieci infrastruktury technicznej należy sytuować w szczególności w pasach drogowych dróg i ciągów pieszo-jezdnych lub pieszych.

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

1) dachu płaskim – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci dachowych nie większym niż 12°;

2) domku turystycznym ogólnodostępnym – należy przez to rozumieć budynek niepodpiwniczony, posiadający nie więcej niż cztery pokoje, dostosowany do świadczenia usług typu hotelarskiego; domki turystyczne mogą tworzyć zespoły ogólnodostępnych domków turystycznych oraz organizacyjnie wchodzić w skład innych obiektów noclegowych;

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

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

5) 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.;

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

7) 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;

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

9) nieprzekraczalnej linii zabudowy - należy przez to rozumieć linię ograniczającą fragment terenu, na którym dopuszcza się wznoszenie nadziemnych części budynków a także wiat; 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;

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

11) pensjonacie- rozumie się przez to obiekt hotelarski, który świadczy usługi hotelarskie łącznie z całodziennym wyżywieniem i dysponuje co najmniej 7 pokojami, w zależności od wyposażenia i poziomu świadczonych usług może mieć różne kategorie, zgodnie z przepisami odrębnymi;

12) stawce procentowej - rozumie się przez to wysokość stawki, wyrażoną w procentach [%], służąca naliczaniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwalaniem planu, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;

13) 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;

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

15) turystyczne obiekty zbiorowego zakwaterowania – należy przez to rozumieć obiekty oferujące turystom, podróżnym nocleg w pokojach lub innych pomieszczeniach; wszystkie miejsca w obiekcie muszą podlegać wspólnemu zarządowi na zasadach komercyjnych, nawet jeśli obiekt nie ma charakteru

dochodowego; zalicza się do nich: hotele, pensjonaty i inne obiekty hotelowe (obiekt noclegowy podzielony na pokoje spełniający zadania hotelu lub pensjonatu któremu nie została nadana kategoria, a także pozostałe obiekty typu: ośrodki do wypoczynku sobotnio-niedzielnego i świątecznego, domy wycieczkowe, ośrodki wczasowe, ośrodki kolonijne, ośrodki szkoleniowo-wypoczynkowe, zespoły ogólnodostępnych domków turystycznych, kemping, pole biwakowe;

16) tymczasowych obiektach usługowo-handlowych – należy przez to rozumieć kioski, stargany, pawilony handlowe, punkty sprzedaży ulicznej, przekrycia namiotowe i powłoki pneumatyczne, kontenery oraz przyczepy handlowe i gastronomiczne, w tym „food trucki";

17) 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;

18) 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;

19) zabudowie usługowej - należy przez to rozumieć inwestycje i usługi według Europejskiej Klasyfikacji Działalności, zaspokajające potrzeby ludności w zakresie usług dla konsumentów: handlu detalicznego i napraw, gastronomii, obsługi turystyki, edukacji, oświaty, ochrony zdrowia i opieki społecznej, działalności związanych z rekreacją, kulturą i sportem oraz budynki zamieszkania zbiorowego (np. hotele), usługi dla producentów i biznesu oraz usługi ogólnospołeczne, wraz z pomieszczeniami lub obiektami pomocniczymi takimi jak pomieszczenia socjalne i administracyjne oraz budynkami towarzyszącymi z pomieszczeniami technicznymi a także innymi towarzyszącymi urządzeniami budowlanymi;

20) zabudowa usług turystycznych – należy przez to rozumieć zabudowę świadczącą usługi oferowane podróżnym, turystom, w tym usługi noclegowe, wyżywieniowe; usługi żywieniowe w obiektach turystycznych zbiorowego zakwaterowania obejmują wszystkie zakłady i punkty gastronomiczne zlokalizowane na terenie danego obiektu, restauracje, kawiarnie, winiarnie, jadłodajnie, stołówki, bary a także punkty gastronomiczne takie jak smażalnie, pijalnie, lodziarnie, bufety itp.;

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

22) zieleni towarzyszącej – należy przez to rozumieć pokrycie roślinnością wysoką, średnio wysoką i niską, świadomie komponowaną z uwzględnieniem gatunków adekwatnych siedliskowo i geograficznie.

2. Pojęcia i określenia użyte w planie, a nie zdefiniowane w ust. 1, 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) strefa częściowej ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego W II ujętego w wojewódzkiej ewidencji zabytków;

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

2. Szczegółowy opis elementów chronionych ze względu na zabytki archeologiczne, wymienionych w ust. 1 oraz zasady ich ochrony określono w ustaleniach § 6 „Zasady ochrony krajobrazu kulturowego, dziedzictwa kulturowego i zabytków".

3. 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, o ile w ustaleniach szczegółowych nie ustalono zakazu dla kondygnacji podziemnych;

3) dla dopuszczonej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w terenach o symbolach MN oraz zabudowy usługowej lub mieszkaniowej jednorodzinnej U,MN dopuszcza się lokalizację jednego, nowego budynku mieszkalnego jednorodzinnego na każdej nowo wydzielonej działce budowlanej, dla pozostałych funkcji nie określa się liczby budynków mieszkalnych jednorodzinnych na jednej działce.

4. W zakresie wykończenia budynków ustala się:

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

2) wyklucza się w wykończeniu elewacji stosowanie jaskrawych kolorów;

3) dla tynków dopuszcza się zastosowanie w elewacji maksymalnie 3 kolorów z jednej gamy kolorystycznej, w tym jednego przewodniego; preferuje się barwy naturalne;

4) kolorystykę dachów ograniczoną do tonacji czerwieni (odcienie cegły palonej), szarości i czerni; pokrycia matowe.

5. 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.

6. 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 już 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.

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

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

2) dopuszcza się remonty, przebudowy;

3) w przypadku rozbudowy oraz nadbudowy istniejących budynków o geometrii dachów innej niż określona w ustaleniach szczegółowych, dopuszcza się realizację dachów o innym kształcie, dopasowanych, zharmonizowanych z dachami istniejącymi, o ile w ustaleniach szczegółowych nie zapisano inaczej;

4) 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);

5) dopuszcza się rozbudowę 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.

8. 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 zgodnie z przepisami odrębnymi.

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), 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.

11. Ustalone w planie parametry i wskaźniki: wielkość powierzchni zabudowy, minimalna powierzchni biologicznie czynna oraz intensywność zabudowy nie dotyczą działek budowlanych wydzielanych wyłącznie dla urządzeń sieciowych infrastruktury technicznej. Dla działek związanych z lokalizacją budynku stacji transformatorowych dopuszcza się sytuowanie obiektu bezpośrednio na granicy działki.

12. W granicach planu ustala się:

1) zakaz sytuowania tymczasowych obiektów budowlanych, o ile w ustaleniach szczegółowych nie ustalono inaczej;

2) zakaz lokalizacji stanowisk postojowych dla przyczep samochodowych, kempingowych, barakowozów lub podobnych pojazdów do prowadzenia działalności usługowej, o ile w ustaleniach szczegółowych nie dopuszczono lokalizacji takich tymczasowych obiektów;

3) zakaz sytuowania otwartych placów składowych.

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

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

1) dla terenów oznaczonych symbolem MN oraz ML jak dla terenów przeznaczonych na cele mieszkaniowe w zabudowie jednorodzinnej;

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

3) dla terenów oznaczonych symbolami ZP, US,U oraz U,ZP jak dla terenów rekreacyjno – wypoczynkowych;

4) pozostałe tereny, nie wymienione w punktach od 1) do 3) nie wymagają ustalenia dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku.

2. Poziomy natężenia pola elektrycznego, pola magnetycznego oraz wartość progowa poziomu hałasu – powinny być zgodne z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony środowiska.

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. Istniejące rowy melioracyjne wskazane na rysunku planu - do zachowania. Ustala się zakaz kanalizacji cieków naturalnych i rowów melioracyjnych oraz ich zasypywania i obniżania drożności, za wyjątkiem urządzeń wodnych niezbędnych dla przeprowadzenia infrastruktury technicznej, organizacji dojazdów i przejść.

5. 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.

6. 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.

7. Na całym obszarze planu 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.

8. Prowadzona zgodnie z ustaleniami planu działalność gospodarcza, usługowa, nie może powodować uciążliwości dla terenów, w których lokalizowana jest lub może być lokalizowana zabudowa o funkcji mieszkalnej (zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, zabudowa letniskowa) 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.

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

10. Ustala się nakaz utrzymania istniejących elementów urozmaicających strukturę biotyczną i krajobrazową obszaru – zadrzewień, zakrzewień, odkrytych cieków wodnych:

1) ustala się ochronę istniejącej zieleni wysokiej, wskazanej na rysunku planu jako istniejące szpalery drzew do zachowania;

2) ustala się zakaz likwidowania i niszczenia zadrzewień przydrożnych i nadwodnych;

3) dopuszcza się cięcia sanitarne, wcinka drzew wyłącznie w sytuacjach złego stanu fitosanitarnego, na zasadach określnych przepisami odrębnymi;

4) uszczuplenie zieleni wymaga ekwiwalentnej rekompensaty, polegającej na zastąpieniu zlikwidowanego zasobu zieleni innym zasobem, którego sposób oddziaływania na środowisko i człowieka będzie podobny.

11. W granicach obszarów objętych ochroną przyrody (otulina Słowińskiego Parku Narodowego, Obszar Chronionego Krajobrazu Pas Pobrzeża na Wschód od Ustki, Specjalny Obszar Ochrony Natura 2000 Klify Poddębskie PLH220100) obowiązują przepisy odrębne, w tym uchwała nr 259/XXIV/16 Sejmiku Województwa Pomorskiego z dnia 25 lipca 2016 r. w sprawie obszarów chronionego krajobrazu w województwie pomorskim). W pasie 200m od linii brzegów klifowych obowiązuje zakaz zabudowy, przy czym zgodnie z ww. Uchwały Sejmiku zakaz ten nie dotyczy praw nabytych na podstawie ustaleń miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, prawomocnych orzeczeń administracyjnych i innych aktów prawnych obowiązujących w dniu wejścia w życie ww. uchwały oraz odstępstw określonych w §7 pkt 5 tej uchwały.

12. Istniejący pomnik przyrody klon jawor (jawor) - Acer pseudoplatanus o wysokości 16 m usytuowany w północnej części obszaru opracowania w pasie drogowym drogi 06.KDL (ul. Willowa), wskazany na rysunku planu, podlega ochronie zgodnie z przepisami odrębnymi. W otoczeniu drzewa w promieniu 15m ustala się strefę ochronną, gdzie wyklucza się zmianę sposobu użytkowania terenu mogącą prowadzić do trwałego uszkodzenia drzewa lub znaczącego pogorszenia warunków siedliskowych, przy czym zakazy te nie dotyczą prac wykonywanych na potrzeby ochrony przyrody, zadań z zakresu obronności kraju w przypadku zagrożenia bezpieczeństwa państwa, likwidowania nagłych zagrożeń bezpieczeństwa powszechnego i prowadzenia akcji ratowniczych.

13. W granicach pasa ochronnego brzegu morskiego -określonych wg Zarządzenia nr 3 Dyrektora Urzędu Morskiego w Słupsku z dnia 4 maja 2006r w sprawie określenia granic pasa ochronnego Urzędu Morskiego w Słupsku na terenie Województwa Zachodniopomorskiego i Pomorskiego (Dz. Urz. Woj. Pom. Nr 57/06 poz. 1187); w obrębie pasa ochronnego obowiązują przepisy odrębne (ustawa z dnia 21 marca 1991ro obszarach morskich Rzeczypospolitej Polskiej i administracji morskiej - t.j. Dz.U. z 2013r. poz. 934).Wszelkie zmiany sposobu użytkowania i zagospodarowania należy uzgodnić z dyrektorem właściwego Urzędu Morskiego.

14. Wymagania dotyczące niezbędnych prac geotechnicznych przed realizacją obiektów budowlanych – zgodnie z przepisami odrębnymi. Rozwiązania techniczne fundamentowania oraz izolacji przeciwwilgociowej należy dostosować do warunków na działce budowlanej.

15. Zaleca się stosowanie nawierzchni półprzepuszczalnych i przepuszczalnych do utwardzenia wjazdów i miejsc postojowych na poszczególnych nieruchomościach.

16. Ustaleniami niniejszego planu zmienia się przeznaczenie gruntów rolnych na cele nierolnicze dla łącznie 4,9180 ha gruntów rolnych klas III, zgodnie z decyzją Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi nr DNI.tr602.210.2023 z dnia 27 listopada 2023 r. w granicach działek ewidencyjnych o nr 80/51, 80/52, 80/53, 80/54, 80/55, 80/56, 80/57, 121/8, 123, 118, 53/1, 543, 542, 510, 511, 512, 528, 570, 508, 509, 471, 472, 470, 469, 468, 490, 474, 467.

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

1. W granicach planu występują zabytki archeologiczne ujęte w wojewódzkiej ewidencji zabytków, ich granice pokazano na rysunku planu:

1) AZP 5-29/4 m 23, AZP 5-29/5 m.24, AZP 5-29/7 m 25, AZP 5-29/8 m 26, AZP 5-29/9 m 27, AZP 5-29/11 m. 29, AZP 5-29/12 m.30, AZP5-29/14 m.7, AZP 5-29/15 m.9, AZP 5-29/16 m.31, AZP 5-29/18 m.13, AZP 5-29/19 m.10 – objęte strefami WIII ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych;

2) AZP 5-29/6 m.8 i AZP 5-29/13 m.3 – objęte strefami WII częściowej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych.

2. Dla strefy ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych W III ujętych w wojewódzkiej ewidencji zabytków wymienionych w ust. 1 pkt 1 w przypadku zamiaru realizacji prac ziemnych – w granicach strefy ochrony obowiązuje wymóg przeprowadzenia archeologicznych badań, interwencyjnych o charakterze nadzoru archeologicznego prowadzonego w trakcie inwestycji, w zakresie określonym przez właściwego wojewódzkiego konserwatora zabytków.

3. Dla strefy częściowej ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego W II ujętego w wojewódzkiej ewidencji zabytków w przypadku zamiaru realizacji prac ziemnych w granicach strefy ochrony obowiązuje wymóg przeprowadzenia archeologicznych badań ratowniczych wyprzedzających inwestycję, w zakresie określonym przez właściwego wojewódzkiego konserwatora zabytków.

4. W granicach obszaru objętego planem w terenach 38.MN oraz 64.MN znajdują się budynki zabytkowe ujęte w wojewódzkiej ewidencji zabytków, oznaczone na rysunku planu: budynek mieszkalny nr 9 na dz. geod. 21 (teren 38.MN) oraz budynek mieszkalny nr 17 na dz. geod. nr 85 (teren 64.MN). Dla wymienionych budynków ustala się:

1) ochronie, zachowaniu lub odtworzeniu podlegają takie cechy historycznej zabudowy jak: bryła i wysokość budynku, forma architektoniczna, kształt i wysokość dachu, pokrycie dachowe, kat nachylenia połaci dachowych, dyspozycja ścian elewacji frontowych i bocznych (rozmieszczenie i wymiary otworów okiennych i drzwiowych, podziały architektoniczne elewacji, w tym kształt, wielkość okien, podziały stolarki okiennej i drzwiowej), detal architektoniczny, materiał wykończeniowy elewacji wraz z jego historyczną strukturą;
2) zakaz nadbudowy;
3) zakaz rozbudowy, z zastrzeżeniem dopuszczenia niewielkiej rozbudowy z tyłu działki od strony nieeksponowanej elewacji np. w formie ogrodu zimowego;
4) zakaz docieplania budynków od zewnątrz;
5) dopuszcza się możliwość wymiany pokrycia dachu na dachówkę ceramiczną w kolorze ceglastym lub blachodachówkę (zalecana z posypką mineralna) w kolorze ceglastym dla budynku nr 9 oraz na pokrycie papą (jak pierwotnie), blachą lub blachodachówka w kolorze czarnym lub grafitowym dla budynku nr 17.

§ 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 o publicznym charakterze w obszarze planu są tereny komunikacyjne ogólnodostępne - drogi publiczne oznaczone symbolami: KDZ, KDL i KDD, ciągi pieszo-jezdne KDX oraz drogi wewnętrzne KDW.

3. Terenami o charakterze publicznym w obszarze planu są tereny sportowo-rekreacyjne oznaczone symbolami US,U a także teren zieleni urządzonej oznaczony symbolem ZP.

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

1) nakaz dostosowania zagospodarowania i urządzenia terenu do potrzeb osób niepełnosprawnych;
2) dopuszcza się na terenie US,U sytuowanie tymczasowych obiektów budowlanych na czas trwania imprez, a w pozostałych terenach wyklucza się sytuowanie tymczasowych obiektów usługowo-handlowych, z zastrzeżeniem pkt 4;
3) dopuszcza się zieleń i urządzenia techniczne związane z drogami;
4) dopuszcza się obiekty stanowiące wyposażenie ulic, np.: kioski z prasą, punkty sprzedaży biletów, wiaty przystankowe, ławki;
5) wyklucza się paczkomaty, wykluczenie nie dotyczy terenu 50.US,U.

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

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

2. Brak jest przesłanek dla określania w obszarze objętym planem krajobrazów priorytetowych (audyt krajobrazowy nie został dotąd uchwalony).

3. 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°28'46,354"N oraz 17°06'38,046"E w układzie odniesienia WGS-84 i wysokości 64m n.p.m.;

2) w odległości od 4000m do 35 000m od punktu o współrzędnych 54°28'48,158"N oraz 17°06'04,719"E, w układzie odniesienia WGS-84 i wysokości 65m n.p.m. lokalizacja turbin wiatrowych lub farm wiatrowych wymaga uzgodnienia z Polskim Dowódcą Bazy systemu obrony przed rakietami balistycznymi w Redzikowie.

§ 9. 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).

2. Dla działek wydzielonych w wyniku procesów scalania i podziałów nieruchomości ustala się:

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

   a) minimalna szerokość frontu działki budowlanej – 20 m,

   b) minimalna powierzchnia działki budowlanej – zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla danego terenu określającymi minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki,

   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 rekreacji indywidualnej- letniskowej w terenach o symbolu ML:

   a) minimalna szerokość frontu działki budowlanej – 16 m,

   b) minimalna powierzchnia działki budowlanej - zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla danego terenu określającymi minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki,

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 w terenach o symbolu U:

a) minimalna szerokość frontu działki budowlanej – 20 m,

b) minimalna powierzchnia działki budowlanej zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla danego terenu określającymi minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki,

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

1) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz zabudowy o funkcji mieszanej mieszkaniowo – usługowej, dopuszczonej w terenach o symbolach MN i U,MN ustala się minimalną powierzchnię działki budowlanej zgodnie z ustaleniami szczegółowymi;

2) dla zabudowy usługowej dopuszczonej w terenach o symbolu U ustala się minimalną powierzchnię działki budowlanej zgodnie z ustaleniami szczegółowymi; nie określa się wymaganej minimalnej powierzchni nowo-wydzielanych działek dla obiektów handlowych i gastronomicznych o pow. użytkowej do 30m^2 o ile ustalenia szczegółowe nie zakazują takich wydzieleni;

3) dla zabudowy letniskowej, rekreacji indywidualnej w terenach o symbolu ML ustala się minimalną powierzchnię działki budowlanej zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla danego terenu określającymi minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki.

4. Dla pozostałych terenów (nie wymienionych w ust. 1-3) dopuszcza się dowolne podziały na działki, z zachowaniem przepisów odrębnych.

5. Dopuszcza się wydzielanie dojazdów poza wyznaczonymi na rysunku planu; 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, o parametrach zgodnie z tymi przepisami.

6. Minimalna szerokość wydzielonych dojść i ścieżek pieszo – rowerowych niestanowiących dojazdów do zabudowy, zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi warunków techniczno – budowlanych.

7. Ustalenia dotyczące podziałów geodezyjnych:

1) jako zgodne z ustalenia planu uznaje się działki istniejące w dniu uchwalenia planu;

2) dopuszcza się wydzielanie działek na potrzeby polepszenia warunków zagospodarowania działki sąsiedniej o powierzchni mniejszej niż powierzchnia działki ustalona w ustaleniach szczegółowych;

3) obowiązuje zakaz wydzielania jako odrębnych działek, terenów pod budynkami po obrysie tych budynków, bez wydzielenia terenu przynależnego, niezbędnego do racjonalnego korzystania z budynku;

4) plan sankcjonuje istniejące podziały geodezyjne, w tym niezgodne z parametrami działek określonych uchwałą, które zostały zatwierdzone przed wejściem w życie planu; na terenach istniejących podziałów geodezyjnych dopuszcza się lokalizację zabudowy zgodnie z parametrami określonymi w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów.

§ 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;

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, z wykluczeniem indywidualnych ujęć wody;

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 (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) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych:

   a) dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z terenów utwardzonych dróg publicznych i z terenów zabudowy usługowej – siecią do kanalizacji deszczowej do odbiornika,

   b) z terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz rekreacyjnej do gruntu w obrębie własnych działek, w sposób nie zmieniający stosunków wodnych na sąsiednich działkach,

   c) z terenów zieleni, sportu i rekreacji, dróg wewnętrznych oraz nieutwardzonych dróg, chodników, placów - powierzchniowo w sposób nie zmieniający stosunków wodnych na sąsiednich działkach (dla wód zanieczyszczonych po podczyszczeniu zgodnie z wymaganiami przepisów odrębnych);

2) dopuszcza się retencjonowanie wód opadowych i roztopowych z dachów i tarasów budynków w celu ich gospodarczego wykorzystania lub ich infiltracji do gruntu w obrębie działki;

3) dopuszcza się w całym obszarze planu budowę nowych zbiorników retencyjnych, pompowni wód opadowych, modernizowanie cieków i rowów będących

odbiornikami wód opadowych i roztopowych oraz prowadzenie nowych rowów melioracyjnych; nowe zbiorniki retencyjne zalecane w szczególności dla terenów usługowych oraz zieleni, zgodnie z dopuszczeniem zawartym w ustaleniach szczegółowych;

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

5) ustala się nakaz usunięcia z wód opadowych i roztopowych substancji określonych w przepisach odrębnych, przed ich wprowadzeniem do kanalizacji deszczowej lub do odbiornika, za pomocą urządzeń do podczyszczania;

6) ustala się utwardzenie i skanalizowanie terenów, na których może dojść do zanieczyszczenia substancjami, o których mowa w pkt 5;

7) ustala się zakaz podłączeń kanalizacji deszczowej do istniejącej sieci drenarskiej.

4. W zakresie elektroenergetyki:

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

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

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

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

5) w terenach 98.R, 92.ML, 93.ML, 94.U,MN, w granicach otuliny Słowińskiego Parku Narodowego ustala się nakaz docelowego skablowania istniejących linii elektroenergetycznych SN.

5. 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.

6. Gospodarka odpadami wg przepisów odrębnych.

7. W zakresie zasilania w ciepło: dopuszcza się zaopatrzenie w ciepło z nieemisyjnych lub niskoemisyjnych indywidualnych źródeł ciepła, w tym np. ogrzewanie gazowe, ogrzewanie olejowe, ogrzewanie elektryczne, ogrzewanie zdalaczynne lub ogrzewanie z lokalnych lub indywidualnych odnawialnych źródeł energii o mocy nie przekraczającej 500 kW.

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

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

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

11. Obowiązuje wymóg zachowania w zagospodarowaniu terenu dostępu do sieci infrastruktury technicznej dla potrzeb eksploatacyjnych, remontowych.

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

1. Powiązania komunikacyjne obszaru objętego planem z układem zewnętrznym są realizowane poprzez drogę powiatową nr 1117G relacji Rowy – Dębina – Objazda – teren 01.KDZ i 02.KDZ.

2. Obsługa komunikacyjna terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi z drogi powiatowej nr 1117G, publicznej – klasy zbiorczej o symbolu KDZ, dróg publicznych klasy lokalnej - gminnych o symbolach KDL, dróg publicznych gminnych klasy dojazdowej o symbolach KDD oraz dróg wewnętrznych – o symbolach KDW i ciągów pieszo jezdnych KDX, w przebiegu wskazanym na rysunku planu.

3. Z dróg o symbolach KDL, KDD, KDW, KDX dopuszcza się lokalizację nowych zjazdów, przy czym obsługę komunikacyjną, zjazdy do poszczególnych terenów objętych planem w sytuacji, gdy teren przylega do dróg różnych klas technicznych należy zapewnić za pośrednictwem dróg niższych klas; zjazdy z dróg KDZ dopuszcza się jedynie wyjątkowo, gdy brak jest możliwości realizacji zjazdu z drogi niższej klasy technicznej po uzgodnieniu z właściwym zarządcą drogi

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

1) tereny zabudowy mieszkaniowej i mieszkaniowo - usługowej: tereny o symbolach MN, U,MN oraz zabudowy rekreacji indywidualnej - letniskowej o symbolu ML:

   a) dla funkcji mieszkalnej w zabudowie MN, U,MN - 2 miejsca parkingowe na każdy wydzielony lokal mieszkalny,

   b) w zabudowie rekreacji indywidualnej - letniskowej ML – o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej, 2 miejsca na każdy dom letniskowy, obiekt rekreacji indywidualnej,

   c) dla funkcji usługowej:

- zakwaterowanie turystyczne: 1 miejsce parkingowe na każdy pokój do wynajęcia,
- usługi agroturystyczne: 1 miejsce na pokój lub apartament,
- usługi turystyczne (hotel, pensjonat, dom wczasowy itp.): 4 miejsca postojowe na 10 miejsc noclegowych,
- gastronomia: 1 miejsce parkingowe na 4 miejsca konsumpcyjne,
- inne usługi: 1 miejsce parkingowe na 100 m^2 powierzchni użytkowej (bez wliczania powierzchni pomocniczej), nie mniej niż 1 miejsce parkingowe dla każdej usługi,
- dla pracowników usług: minimum jedno miejsce parkingowe na 4 zatrudnionych;

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

3) dla pozostałych terenów liczbę miejsc parkingowych określa się w ustaleniach szczegółowych.

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 planu miejsca parkingowe należy przewidzieć w granicach działki budowalnej objętej terenem inwestycji.

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,U (na czas trwania tych imprez).

Rozdział 3.
Ustalenia szczegółowe – karty terenów

§ 13. Ustalenia szczegółowe dla terenów zabudowy letniskowej - ML

1. Ustalenia dla terenów 1.ML, 2.ML, 5.ML, 6.ML, 8.ML,12.ML, 22.ML, 26.ML, 27.ML, 28.ML, 29.ML, 30.ML, 31.ML, 40.ML, 44.ML, 45.ML, 46.ML, 47.ML , 54.ML

1) symbol terenu: 1.ML o pow. ok. 0,82 ha, 2.ML o pow. ok. 1,78 ha, 5.ML o pow. ok. 0,62 ha, 6.ML o pow. ok. 2,54 ha, 8.ML o pow. ok. 2,86 ha,12.ML o pow. ok.1,57 ha, 22.ML o pow.ok.0,69ha, 26.ML o pow.ok.0,64 ha, 27.ML o pow. ok.1,44 ha, 28.ML

o pow.ok.1,19 ha, 29.ML o pow.ok.0,61 ha, 30.ML o pow. ok.0,64 ha, 31.ML o pow. ok. 0,89 ha, 40.ML o pow. ok.0,50 ha, 44.ML o pow. ok. 0,90 ha, 45.ML o pow. ok. 1,36 ha, 46.ML opow. ok. 1,41 ha, 47.ML o pow. ok. 0,22 ha, 54.ML o pow. ok. 1,27 ha;

2) przeznaczenie i sposoby zabudowy i zagospodarowania terenu - tereny zabudowy rekreacji indywidualnej - letniskowej :

a) dopuszczalne formy i rodzaje zabudowy oraz zagospodarowania:

- budynki rekreacji indywidualnej, domki letniskowe,
- budynki i obiekty towarzyszące takie jak altany, wiaty, garaże,
- zieleń naturalna i komponowana,
- urządzenia towarzyszące obiektom budowlanym,
- urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej,

b) wykluczone:

- budynki i obiekty usługowe, w tym zespoły ogólnodostępnych domków turystycznych,
- budynki gospodarcze,
- wyklucza się w terenach 2.ML i 8.ML podpiwniczenia w formie garaży wielopoziomowych i piwnic wielokondygnacyjnych;

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),

e) minimalny wskaźnik miejsc parkingowych – zgodnie z § 11 ust. 4,

f) minimalna powierzchnia nowo-wydzielanej działki budowlanej – 500m^2;

4) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:

a) wysokość budynków rekreacji indywidualnej, domków letniskowych – do 8m, maksymalnie dwie kondygnacje nadziemne, dopuszcza się podpiwniczenie,

b) wysokość pozostałych obiektów i budynków – do 5m,

c) geometria dachów – dachy strome, o symetrycznych połaciach, o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 25 do 45 stopni,

d) kolorystyka, wykończenie elewacji oraz pokrycia dachowe – zgodnie z § 4 ust. 4;

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

a) ze względu na położenie w pasie ochronnym brzegu morskiego obowiązują ustalenia § 5 ust. 13,

b) tereny położone w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu „Pas pobrzeża na wschód od Ustki” - obowiązują ustalenia § 5 ust.11,

c) część terenu 2.ML oraz minimalna część terenu 8.ML położona jest w granicach obszaru Natura 2000 Klify Poddębskie PLH220100, granice wskazano na rysunku planu, obowiązują ustalenia § 5 ust.11,

d) w terenach 1.ML, 5.ML, 8.ML, 26.ML, 27.ML, 29.ML, 31.ML, 45.ML uwzględnić ograniczenia wynikające z położenia w zasięgu strefy ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych, których granice pokazano na rysunku planu, obowiązują ustalenia §6,

e) w terenach 45.ML i 46.ML w pasach wzdłuż linii elektroenergetycznych średnich napięć SN, wskazanych na rysunku, obowiązują ustalenia § 10 ust. 4 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:

a) 30% dla terenu 2.ML,

b) 0% dla pozostałych terenów, nie wymienionych w lit. a.

2. Ustalenia dla terenów 57.ML, 58.ML, 59.ML, 60.ML, 61.ML, 62.ML

1) symbol terenu: 57.ML o pow. ok. 0,46 ha, 58.ML o pow. ok. 0,93 ha, 59.ML o pow. ok. 0,93 ha, 60.ML o pow. ok. 0,89 ha, 61.ML o pow. ok.1,15 ha, 62.ML o pow. ok. 0,52 ha;

2) przeznaczenie i sposoby zabudowy i zagospodarowania terenu - tereny zabudowy rekreacji indywidualnej – letniskowej :

a) dopuszczalne formy i rodzaje zabudowy oraz zagospodarowania:

- budynki rekreacji indywidualnej, domki letniskowe,
- budynki i obiekty towarzyszące takie jak altany, wiaty, garaże,
- zieleń naturalna i komponowana,
- urządzenia towarzyszące obiektom budowlanym,
- urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej,

b) wykluczone:

- budynki i obiekty usługowe, w tym zespoły ogólnodostępnych domków turystycznych,
- budynki gospodarcze;

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 0,30,

e) minimalny wskaźnik miejsc parkingowych – zgodnie z § 11 ust. 4,

f) minimalna powierzchnia nowo-wydzielanej działki budowlanej – 1000m^2;

4) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:

a) wysokość budynków rekreacji indywidualnej, domków letniskowych – do 8m, maksymalnie dwie kondygnacje nadziemne, wyklucza się podpiwniczenie,

b) wysokość pozostałych obiektów i budynków – do 5m,

c) geometria dachów – dachy strome, o symetrycznych połaciach, o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 25 do 45 stopni,

d) kolorystyka, wykończenie elewacji oraz pokrycia dachowe – zgodnie z § 4 ust. 4;

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

a) ze względu na położenie w pasie ochronnym brzegu morskiego obowiązują ustalenia § 5 ust. 13,

b) tereny położone w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu „Pas pobrzeża na wschód od Ustki" - obowiązują ustalenia § 5 ust.11,

c) w terenie 59.ML w pasach wzdłuż linii elektroenergetycznych średnich napięć SN, wskazanych na rysunku, obowiązują ustalenia § 10 ust. 4 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:

a) dla terenów 57.ML, 58.ML, 59.ML, 60.ML – 30%,

b) dla terenów 61.ML, 62.ML – 0%.

3. Ustalenia dla terenów 67.ML, 70.ML, 80.ML, 89.ML

1) symbol terenu: 67.ML o pow. ok. 2,27 ha, 70.ML o pow. ok. 0,82 ha, 80.ML o pow. ok. 0,68 ha, 89.ML o pow. ok. 0,11 ha;

2) przeznaczenie i sposoby zabudowy i zagospodarowania terenu - tereny zabudowy rekreacji indywidualnej – letniskowej:

a) dopuszczalne formy i rodzaje zabudowy oraz zagospodarowania:

- budynki rekreacji indywidualnej, domki letniskowe,
- budynki i obiekty towarzyszące takie jak altany, wiaty, garaże,
- zieleń naturalna i komponowana,
- urządzenia towarzyszące obiektom budowlanym,
- urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej,

b) wykluczone:

- budynki i obiekty usługowe, w tym zespoły ogólnodostępnych domków turystycznych,
- budynki gospodarcze;

3) zasady zagospodarowania terenu i wskaźniki urbanistyczne:

a) nieprzekraczalna linia zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,

b) maksymalna powierzchnia zabudowy działki – 18%,

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

d) intensywność zabudowy – minimalnie 0,01, maksymalnie 0,54 (dla kondygnacji nadziemnych 0,36),

e) minimalny wskaźnik miejsc parkingowych – zgodnie z § 11 ust. 4,

f) minimalna powierzchnia nowo-wydzielanej działki budowlanej – 500m^2;

4) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:

a) wysokość budynków rekreacji indywidualnej, domków letniskowych – do 8m, maksymalnie dwie kondygnacje nadziemne, dopuszcza się podpiwniczenie,

b) wysokość pozostałych obiektów i budynków – do 5m,

c) geometria dachów – dachy strome, o symetrycznych połaciach, o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 25 do 45 stopni,

d) kolorystyka, wykończenie elewacji oraz pokrycia dachowe – zgodnie z § 4 ust. 4;

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

a) ze względu na położenie w pasie ochronnym brzegu morskiego obowiązują ustalenia § 5 ust. 13,

b) tereny położone w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu „Pas pobrzeża na wschód od Ustki" - obowiązują ustalenia § 5 ust.11,

c) w terenie 80.ML uwzględnić ograniczenia wynikające z położenia w zasięgu strefy ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych, której granice pokazano na rysunku planu, obowiązują ustalenia §6;

6) stawka procentowa, na podstawie, której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust.4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym - dla terenu 89.ML – 30%, dla pozostałych terenów - 0%.

4. Ustalenia dla terenów 92.ML, 93.ML

1) symbol terenu: 92.ML o pow. ok. 0,99 ha, 93.ML o pow. ok.0,54 ha;

2) przeznaczenie i sposoby zabudowy i zagospodarowania terenu – tereny zabudowy rekreacji indywidualnej – letniskowej:

a) dopuszczalne formy i rodzaje zabudowy oraz zagospodarowania:

- budynki rekreacji indywidualnej, domki letniskowe,

- budynki i obiekty towarzyszące takie jak altany, wiaty, garaże,

- zieleń naturalna i komponowana,

- urządzenia towarzyszące obiektom budowlanym,

- urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej,

b) wykluczone:

- budynki i obiekty usługowe, w tym zespoły ogólnodostępnych domków turystycznych,

- budynki gospodarcze;

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 0,30,

e) minimalny wskaźnik miejsc parkingowych – zgodnie z § 11 ust. 4,

f) minimalna powierzchnia nowo-wydzielanej działki budowlanej – 1000m^2;

4) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:

a) wysokość budynków rekreacji indywidualnej, domków letniskowych – do 8m, maksymalnie dwie kondygnacje nadziemne, wyklucza się podpiwniczenie,

b) wysokość pozostałych obiektów i budynków – do 5m,

c) geometria dachów – dachy strome, o symetrycznych połaciach, o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 25 do 45 stopni,

d) kolorystyka, wykończenie elewacji oraz pokrycia dachowe – zgodnie z § 4 ust. 4;

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

a) ze względu na położenie w pasie ochronnym brzegu morskiego obowiązują ustalenia § 5 ust. 13,

b) tereny położone w granicach otuliny Słowińskiego Parku Narodowego - obowiązują ustalenia § 5 ust.11,

c) w terenach 92.ML i 93.ML w pasach wzdłuż linii elektroenergetycznych średnich napięć SN, wskazanych na rysunku, obowiązują ustalenia § 10 ust. 4 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%.

5. Ustalenia dla terenów 97.ML, 96.ML

1) symbol terenu: 97.ML o pow. ok.0,56 ha, 96.ML o pow. ok. 0,09 ha;

2) przeznaczenie i sposoby zabudowy i zagospodarowania terenu - tereny zabudowy rekreacji indywidualnej- letniskowej :

a) dopuszczalne formy i rodzaje zabudowy oraz zagospodarowania:

- budynki rekreacji indywidualnej, domki letniskowe,
- budynki i obiekty towarzyszące takie jak altany, wiaty,
- zieleń naturalna i komponowana,
- urządzenia towarzyszące obiektom budowlanym,
- urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej,

b) wykluczone:

- budynki i obiekty usługowe, w tym zespoły ogólnodostępnych domków turystycznych,

- budynki gospodarcze,

- garaże;

3) zasady zagospodarowania terenu i wskaźniki urbanistyczne:

a) usytuowanie budynków oraz innych obiektów budowlanych – zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi warunków techniczno-budowlanych, nie określa się nieprzekraczalnych linii zabudowy,

b) maksymalna powierzchnia zabudowy działki – 25%,

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

d) intensywność zabudowy – minimalnie 0,01, maksymalnie 0,50,

e) minimalny wskaźnik miejsc parkingowych – 1 miejsce na 1 budynek rekreacji indywidualnej;

4) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:

a) wysokość budynków rekreacji indywidualnej, domków letniskowych – do 7m, maksymalnie dwie kondygnacje nadziemne, wyklucza się podpiwniczenie,

b) wysokość pozostałych obiektów i budynków – do 5m,

c) geometria dachów – dachy strome, o symetrycznych połaciach, o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 25 do 45 stopni,

d) kolorystyka, wykończenie elewacji oraz pokrycia dachowe – zgodnie z § 4 ust. 4;

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

a) ze względu na położenie w pasie ochronnym brzegu morskiego obowiązują ustalenia § 5 ust. 13,

b) tereny położone w granicach otuliny Słowińskiego Parku Narodowego - obowiązują ustalenia § 5 ust.11,

c) nakaz utrzymania, zachowania istniejących rowów,

d) w terenie 96.ML w pasach wzdłuż linii elektroenergetycznych średnich napięć SN, wskazanych na rysunku, obowiązują ustalenia § 10 ust. 4 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%.

§ 14. Ustalenia szczegółowe dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – MN

1. Ustalenia dla terenu 38.MN

1) symbol terenu – 38.MN o pow. ok. 1,28 ha;

2) przeznaczenie i sposoby zabudowy i zagospodarowania terenu - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej:

a) dopuszczalne formy i rodzaje zabudowy oraz zagospodarowania:

- budynki mieszkalne jednorodzinne,

- budynki i obiekty towarzyszące takie jak altany, wiaty,

- budynki towarzyszące: gospodarcze, garaże,
- zieleń naturalna i komponowana,
- urządzenia towarzyszące obiektom budowlanym,
- urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej,
- uzupełniające usługi nieuciążliwe wyłącznie w formie lokali wbudowanych w budynek mieszkalny jednorodzinny,

b) wykluczone:
- budynki usługowe,
- zabudowa w formie szeregowej lub bliźniaczej;

3) zasady zagospodarowania terenu i wskaźniki urbanistyczne:
a) nieprzekraczalna linia zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
b) maksymalna powierzchnia zabudowy działki – 35%,
c) minimalny procent powierzchni terenów biologicznie czynnych w stosunku do powierzchni działki – 50%,
d) intensywność zabudowy – minimalnie 0,01, maksymalnie 1,05 (0,70 dla kondygnacji nadziemnych),
e) minimalny wskaźnik miejsc parkingowych – zgodnie z § 11 ust. 4,
f) minimalna powierzchnia nowo-wydzielanej działki budowlanej 500m^2;

4) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
a) wysokość budynków mieszkalnych – do 8m, maksymalnie dwie kondygnacje nadziemne, dopuszcza się podpiwniczenie,
b) wysokość pozostałych obiektów i budynków – do 5m,
c) geometria dachów – dachy strome, o symetrycznych połaciach, o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 25 do 45 stopni, dla budynków towarzyszących dopuszcza się dachy płaskie,
d) kolorystyka, wykończenie elewacji oraz pokrycia dachowe – zgodnie z § 4 ust. 4;

5) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:
a) ze względu na położenie w pasie ochronnym brzegu morskiego obowiązują ustalenia § 5 ust. 13,
b) tereny położone w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu „Pas pobrzeża na wschód od Ustki" - obowiązują ustalenia § 5 ust.11,
c) w pasach wzdłuż linii elektroenergetycznych średnich napięć SN, wskazanych na rysunku, obowiązują ustalenia § 10 ust. 4 pkt 2,
d) budynek mieszkalny nr 9 na dz. geod. 21, oznaczony na rysunku planu, to obiekt zabytkowy ujęty w wojewódzkiej ewidencji zabytków podlegający ochronie, obowiązują dla niego ustalenia zawarte w § 6 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%.

2. Ustalenia dla terenu 23.MN, 52.MN, 64.MN, 65.MN, 68.MN, 69.MN

1) symbol terenu: 23.MN o pow. ok.3,32 ha, 52.MN o pow. ok. 0,18 ha, 64.MN o pow. ok. 1,19 ha, 65.MN o pow. ok. 0,12 ha, 68.MN o pow. 0,46 ha, 69.MN o pow. ok. 0,22 ha;

2) przeznaczenie i sposoby zabudowy i zagospodarowania terenu - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej:

a) dopuszczalne formy i rodzaje zabudowy oraz zagospodarowania:

- budynki mieszkalne jednorodzinne,
- budynki i obiekty towarzyszące takie jak altany, wiaty,
- budynki towarzyszące: gospodarcze, garaże,
- zieleń naturalna i komponowana,
- urządzenia towarzyszące obiektom budowlanym,
- urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej,
- uzupełniające usługi nieuciążliwe wyłącznie w formie lokali wbudowanych w budynek mieszkalny jednorodzinny,

b) wykluczone:

- budynki usługowe,
- zabudowa w formie szeregowej lub bliźniaczej;

3) zasady zagospodarowania terenu i wskaźniki urbanistyczne:

a) nieprzekraczalna 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 (0,50 dla kondygnacji nadziemnych),

e) minimalny wskaźnik miejsc parkingowych – zgodnie z § 11 ust. 4,

f) minimalna powierzchnia nowo-wydzielanej działki budowlanej – 500m^2;

4) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:

a) wysokość budynków mieszkalnych – do 8m, maksymalnie dwie kondygnacje nadziemne, dopuszcza się podpiwniczenie,

b) wysokość pozostałych obiektów i budynków – do 5m,

c) geometria dachów – dachy strome, o symetrycznych połaciach, o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 25 do 45 stopni, dla budynków towarzyszących dopuszcza się dachy płaskie,

d) kolorystyka, wykończenie elewacji oraz pokrycia dachowe – zgodnie z § 4 ust. 4;

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

a) ze względu na położenie w pasie ochronnym brzegu morskiego obowiązują ustalenia § 5 ust. 13,

b) tereny położone w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu „Pas pobrzeża na wschód od Ustki" - obowiązują ustalenia § 5 ust.11,

c) w terenie 64.MN budynek mieszkalny nr 17 na dz. geod. 85, oznaczony na rysunku planu, to obiekt zabytkowy ujęty w wojewódzkiej ewidencji zabytków podlegający ochronie, obowiązują dla niego ustalenia zawarte w § 6 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, dla terenu 23.MN -30%, dla pozostałych terenów - 0%.

§ 15. Ustalenia szczegółowe dla terenów zabudowy usługowej lub zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – U,MN

1. Ustalenia dla terenu 10.U,MN, 11.U,MN, 36.U,MN, 37.U,MN

1) symbol terenu: 10.U,MN o pow. ok.0,65 ha,11.U,MN o pow. ok. 0,60ha, 36.U,MN o pow. ok. 1,02 ha, 37.U,MN o pow. ok. 1,22 ha;

2) przeznaczenie i sposoby zabudowy i zagospodarowania terenu – tereny zabudowy usługowej lub zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej:

a) dopuszczalne formy i rodzaje zabudowy oraz zagospodarowania:

- zabudowa usług turystycznych – obiekty noclegowe typu domki turystyczne ogólnodostępne, pensjonaty, pokoje na wynajem- kwatery turystyczne,
- budynki mieszkalne jednorodzinne wolnostojące,
- budynki jednorodzinne wolnostojące, mieszkalno-usługowe, łączące obie funkcje mieszkalną i usługową, bez określania proporcji pomiędzy funkcjami,
- usługi typu handel detalicznym, gastronomia, w tym obiekty -zakłady i punkty gastronomiczne świadczące usługi żywieniowe dla turystów, obsługa kultury, drobne usługi dla ludności, w formie lokali wbudowanych w budynki mieszkalne jednorodzinne lub jako odrębne budynki,
- budynki i obiekty towarzyszące takie jak altany, wiaty,
- budynki towarzyszące: gospodarcze, garaże,
- zieleń naturalna i komponowana,
- urządzenia towarzyszące obiektom budowlanym,
- urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej,
- urządzenia sportowo-rekreacyjne dla obsługi turystów,

b) wykluczone:

- usługi uciążliwe,
- zabudowa w formie szeregowej lub bliźniaczej;

3) zasady zagospodarowania terenu i wskaźniki urbanistyczne:

a) nieprzekraczalna linia zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,

b) maksymalna powierzchnia zabudowy działki – dla terenów 10.U,MN i 11.U,MN - 20%, dla pozostałych terenów 30%,

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

d) intensywność zabudowy – minimalnie 0,01, maksymalnie dla terenów 10.U,MN i 11.U,MN 0,60 (0,40 dla kondygnacji nadziemnych), dla pozostałych terenów 1,20 (0,90 dla kondygnacji nadziemnych),

e) minimalny wskaźnik miejsc parkingowych – zgodnie z § 11 ust. 4,

f) minimalna powierzchnia nowo-wydzielanej działki budowlanej – 800m^2;

4) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:

a) wysokość budynków mieszkalnych do 8m – maksymalnie dwie kondygnacje nadziemne, mieszkalno-usługowych oraz usługowych – dla terenów 10.U,MN i 11.U,MN do 8m , dwie kondygnacje nadziemne, a dla pozostałych terenów do 12m, maksymalnie trzy kondygnacje nadziemne, dopuszcza się podpiwniczenie,

b) wysokość pozostałych obiektów i budynków – do 5m,

c) geometria dachów – dachy strome, o symetrycznych połaciach, o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 25 do 45 stopni, dla budynków towarzyszących dopuszcza się dachy płaskie,

d) kolorystyka, wykończenie elewacji oraz pokrycia dachowe – zgodnie z § 4 ust. 4;

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

a) ze względu na położenie w pasie ochronnym brzegu morskiego obowiązują ustalenia § 5 ust. 13,

b) tereny położone w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu „Pas pobrzeża na wschód od Ustki" - obowiązują ustalenia § 5 ust.11,

c) w terenie 37.U,MN w pasach wzdłuż linii elektroenergetycznych średnich napięć SN, wskazanych na rysunku, obowiązują ustalenia § 10 ust. 4 pkt 2,

d) w terenie 36.U,MN uwzględnić ograniczenia wynikające z położenia w zasięgu strefy ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych, których granice pokazano na rysunku planu, obowiązują ustalenia § 6;

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

a) dla terenu 10.U,MN , 11.U,MN – 30%,

b) dla terenów 36.U,MN i 37.U,MN – 0%.

2. Ustalenia dla terenu 17.U,MN

1) symbol terenu: 17.U,MN – pow. ok. 1,35 ha;

2) przeznaczenie i sposoby zabudowy i zagospodarowania terenu - teren zabudowy usługowej lub zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej:

a) dopuszczalne formy i rodzaje zabudowy oraz zagospodarowania:

- zabudowa usług turystycznych – obiekty noclegowe typu domki turystyczne ogólnodostępne, pensjonaty, pokoje na wynajem- kwatery turystyczne,
- budynki mieszkalne jednorodzinne wolnostojące,
- budynki mieszkalno-usługowe, łączące obie funkcje mieszkalną i usługową, bez określania proporcji pomiędzy funkcjami,
- usługi typu handel detalicznym, gastronomia, w tym obiekty -zakłady i punkty gastronomiczne świadczące usługi żywieniowe dla turystów, obsługa kultury, drobne usługi dla ludności, w formie lokali wbudowanych w budynki mieszkalne jednorodzinne lub jako odrębne budynki,
- budynki i obiekty towarzyszące takie jak altany, wiaty,
- budynki towarzyszące: gospodarcze, garaże,
- zieleń naturalna i komponowana,
- urządzenia towarzyszące obiektom budowlanym,
- urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej,
- parking ogólnodostępny dla obsługi ruchu turystycznego,
- urządzenia sportowo-rekreacyjne dla obsługi turystów,
- tymczasowe obiekty usługowe handlowe, gastronomiczne, w tym tzw. „food trucki",

b) wykluczone:

- usługi uciążliwe,
- zabudowa w formie szeregowej lub bliźniaczej,
- nie dopuszcza się podpiwniczeń w formie garaży wielopoziomowych i piwnic wielokondygnacyjnych;

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 1,20 (0,90 dla kondygnacji nadziemnych),

e) minimalny wskaźnik miejsc parkingowych – zgodnie z § 11 ust. 4,

f) minimalna powierzchnia nowo-wydzielanej działki budowlanej – 1000m^2;

4) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:

a) wysokość budynków:

- mieszkalnych do 8m -maksymalnie dwie kondygnacje nadziemne,
- mieszkalno-usługowych, usługowych – do 12m, maksymalnie trzy kondygnacje nadziemne,
- dopuszcza się podpiwniczenie,

b) wysokość pozostałych obiektów i budynków – do 6m,

c) geometria dachów – dachy strome, o symetrycznych połaciach, o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 25 do 45 stopni, dla budynków towarzyszących dopuszcza się dachy płaskie,

d) kolorystyka, wykończenie elewacji oraz pokrycia dachowe – zgodnie z § 4 ust. 4;

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

a) ze względu na położenie w pasie ochronnym brzegu morskiego obowiązują ustalenia § 5 ust. 13,

b) teren położony w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu „Pas pobrzeża na wschód od Ustki" - obowiązują ustalenia § 5 ust.11,

c) w terenie 36.U,MN uwzględnić ograniczenia wynikające z położenia w zasięgu stref ochrony konserwatorskiej (WII i WIII) stanowisk archeologicznych, których granice pokazano na rysunku planu, obowiązują ustalenia § 6;

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

3. Ustalenia dla terenu 42.U,MN, 43.U,MN, 48.U,MN, 49.U,MN, 63.U,MN

1) symbol terenu: 42.U,MN o pow. ok. 0,59 ha, 43.U,MN o pow. ok. 0,29 ha, 48.U,MN opow. ok. 0,77 ha, 49.U,MN o pow. ok. 0,44 ha, 63.U,MN o pow. 1,56 ha;

2) przeznaczenie i sposoby zabudowy i zagospodarowania terenu - tereny zabudowy usługowej lub zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej:

a) dopuszczalne formy i rodzaje zabudowy oraz zagospodarowania:

- zabudowa usług turystycznych – obiekty noclegowe typu domki turystyczne ogólnodostępne, pensjonaty, pokoje na wynajem- kwatery turystyczne,
- budynki mieszkalne jednorodzinne wolnostojące,
- budynki mieszkalno-usługowe, łączące obie funkcje mieszkalną i usługową, bez określania proporcji pomiędzy funkcjami,
- usługi typu handel detalicznym, gastronomia, w tym obiekty -zakłady i punkty gastronomiczne świadczące usługi żywieniowe dla turystów, obsługa kultury, drobne usługi dla ludności, w formie lokali wbudowanych w budynki mieszkalne jednorodzinne lub jako odrębne budynki,
- budynki i obiekty towarzyszące takie jak altany, wiaty,
- budynki towarzyszące: gospodarcze, garaże,
- zieleń naturalna i komponowana,
- urządzenia towarzyszące obiektom budowlanym,
- urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej,
- tymczasowe obiekty usługowe handlowe, gastronomiczne,

b) wykluczone:

- usługi uciążliwe,

- zabudowa w formie szeregowej lub bliźniaczej;

3) zasady zagospodarowania terenu i wskaźniki urbanistyczne:

a) nieprzekraczalna linia zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,

b) maksymalna powierzchnia zabudowy działki – 25%,

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

d) intensywność zabudowy – minimalnie 0,01, maksymalnie 0,75 (0,50 dla kondygnacji nadziemnych),

e) minimalny wskaźnik miejsc parkingowych – zgodnie z § 11 ust. 4,

f) minimalna powierzchnia nowo-wydzielanej działki budowlanej – 500m^2;

4) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:

a) wysokość budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych i usługowych: do 8m - maksymalnie dwie kondygnacje nadziemne, dopuszcza się podpiwniczenie

b) wysokość pozostałych obiektów i budynków – do 5m,

c) geometria dachów – dachy strome, o symetrycznych połaciach, o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 25 do 45 stopni, dla budynków towarzyszących dopuszcza się dachy płaskie,

d) kolorystyka, wykończenie elewacji oraz pokrycia dachowe – zgodnie z § 4 ust. 4;

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

a) ze względu na położenie w pasie ochronnym brzegu morskiego obowiązują ustalenia § 5 ust. 13,

b) tereny położone w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu „Pas pobrzeża na wschód od Ustki" - obowiązują ustalenia § 5 ust.11,

c) w terenie 42.U,MN uwzględnić ograniczenia wynikające z położenia w zasięgu strefy ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych, których granice pokazano na rysunku planu, obowiązują ustalenia § 6,

d) w terenie 42.U,MN w pasach wzdłuż linii elektroenergetycznych średnich napięć SN, wskazanych na rysunku, obowiązują ustalenia § 10 ust. 4 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:

a) dla terenu 48.U,MN , 49.U,MN -30%,

b) dla terenu 42.U,MN, 43.U,MN, 63.U,MN – 0%.

4. Ustalenia dla terenu 39.U,MN

1) symbol terenu: 39.U,MN o pow. ok. 0,20 ha;

2) przeznaczenie i sposoby zabudowy i zagospodarowania terenu - tereny zabudowy usługowej lub zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej:

a) dopuszczalne formy i rodzaje zabudowy oraz zagospodarowania:

- zabudowa usług turystycznych – obiekty noclegowe typu pensjonaty, pokoje na wynajem- kwatery turystyczne,
- budynki mieszkalne jednorodzinne wolnostojące,
- budynki mieszkalno-usługowe, łączące obie funkcje mieszkalną i usługową, bez określania proporcji pomiędzy funkcjami,
- usługi typu handel detalicznym, gastronomia, w tym obiekty - zakłady i punkty gastronomiczne świadczące usługi żywieniowe dla turystów, obsługa kultury, drobne usługi dla ludności, w formie lokali wbudowanych w budynki mieszkalne jednorodzinne lub jako odrębne budynki,
- budynki i obiekty towarzyszące takie jak altany, wiaty,
- budynki towarzyszące: gospodarcze, garaże,
- zieleń naturalna i komponowana,
- urządzenia towarzyszące obiektom budowlanym,
- urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej,

b) wykluczone:

- usługi uciążliwe,
- zabudowa w formie szeregowej lub bliźniaczej;

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 – 40%,

d) intensywność zabudowy – minimalnie 0,01, maksymalnie 0,80 (0,60 dla kondygnacji nadziemnych),

e) minimalny wskaźnik miejsc parkingowych – zgodnie z § 11 ust. 4,

f) minimalna powierzchnia nowo-wydzielanej działki budowlanej – 500m^2;

4) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:

a) wysokość budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych i usługowych: do 12m -maksymalnie trzy kondygnacje nadziemne, dopuszcza się podpiwniczenie,

b) wysokość pozostałych obiektów i budynków – do 6m,

c) geometria dachów – dachy strome, o symetrycznych połaciach, o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 25 do 45 stopni, dla budynków towarzyszących dopuszcza się dachy płaskie,

d) kolorystyka, wykończenie elewacji oraz pokrycia dachowe – zgodnie z § 4 ust. 4;

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

a) ze względu na położenie w pasie ochronnym brzegu morskiego obowiązują ustalenia § 5 ust. 13,

b) teren położony w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu „Pas pobrzeża na wschód od Ustki” - obowiązują ustalenia § 5 ust.11;

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

5. Ustalenia dla terenu 74.U,MN, 75.U,MN, 76.U,MN, 84.U,MN, 85.U,MN, 86.U,MN

1) symbol terenu: 74.U,MN o pow. ok. 0,71 ha, 75.U,MN o pow. ok. 0,72 ha, 76.U,MN o pow. ok. 0,72 ha, 84.U,MN o pow. ok. 1,39ha, 85.U,MN o pow. ok. 1,24 ha, 86.U,MN o pow. ok. 0,99 ha;

2) przeznaczenie i sposoby zabudowy i zagospodarowania terenu - tereny zabudowy usługowej lub zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej:

a) dopuszczalne formy i rodzaje zabudowy oraz zagospodarowania:

- zabudowa usług turystycznych – obiekty noclegowe typu pensjonaty, pokoje na wynajem- kwatery turystyczne, ogólnodostępne domki turystyczne,
- budynki mieszkalne jednorodzinne wolnostojące,
- budynki mieszkalno-usługowe, łączące obie funkcje mieszkalną i usługową, bez określania proporcji pomiędzy funkcjami,
- usługi typu handel detalicznym, gastronomia, w tym obiekty - zakłady i punkty gastronomiczne świadczące usługi żywieniowe dla turystów, obsługa kultury, drobne usługi dla ludności, w formie lokali wbudowanych w budynki mieszkalne jednorodzinne lub jako odrębne budynki,
- budynki i obiekty towarzyszące takie jak altany, wiaty,
- budynki towarzyszące: gospodarcze, garaże,
- zieleń naturalna i komponowana,
- urządzenia towarzyszące obiektom budowlanym,
- urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej,

b) wykluczone:

- usługi uciążliwe,
- zabudowa w formie szeregowej lub bliźniaczej;

3) zasady zagospodarowania terenu i wskaźniki urbanistyczne:

a) nieprzekraczalna linia zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,

b) maksymalna powierzchnia zabudowy działki – 25%,

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

d) intensywność zabudowy – minimalnie 0,01, maksymalnie 1,00 (0,75 dla kondygnacji nadziemnych),

e) minimalny wskaźnik miejsc parkingowych – zgodnie z § 11 ust. 4,

f) minimalna powierzchnia nowo-wydzielanej działki budowlanej – 500m^2;

4) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:

a) wysokość budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych i usługowych: do 12m -maksymalnie trzy kondygnacje nadziemne, dopuszcza się podpiwniczenie,

b) wysokość pozostałych obiektów i budynków – do 5m,

c) geometria dachów – dachy strome, o symetrycznych połaciach, o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 25 do 45 stopni, dla budynków towarzyszących dopuszcza się dachy płaskie,

d) kolorystyka, wykończenie elewacji oraz pokrycia dachowe – zgodnie z § 4 ust. 4;

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

a) ze względu na położenie w pasie ochronnym brzegu morskiego obowiązują ustalenia § 5 ust. 13,

b) tereny położone w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu „Pas pobrzeża na wschód od Ustki" - obowiązują ustalenia § 5 ust.11;

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

6. Ustalenia dla terenu 56.U,MN

1) symbol terenu - 56.U,MN o pow. ok. 1,84 ha;

2) przeznaczenie i sposoby zabudowy i zagospodarowania terenu - tereny zabudowy usługowej lub zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej:

a) dopuszczalne formy i rodzaje zabudowy oraz zagospodarowania:

- zabudowa usług turystycznych – obiekty noclegowe typu pensjonaty, pokoje na wynajem- kwatery turystyczne, ogólnodostępne domki turystyczne,
- budynki mieszkalne jednorodzinne wolnostojące,
- budynki mieszkalno-usługowe, łączące obie funkcje mieszkalną i usługową, bez określania proporcji pomiędzy funkcjami,
- usługi typu handel detalicznym, gastronomia, w tym obiekty - zakłady i punkty gastronomiczne świadczące usługi żywieniowe dla turystów, obsługa kultury, drobne usługi dla ludności, w formie lokali wbudowanych w budynki mieszkalne jednorodzinne lub jako odrębne budynki,
- budynki i obiekty towarzyszące takie jak altany, wiaty,
- budynki towarzyszące: garaże,
- zieleń naturalna i komponowana,
- urządzenia towarzyszące obiektom budowlanym,
- urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej,

b) wykluczone:

- usługi uciążliwe,
- budynki gospodarcze,
- zabudowa w formie szeregowej lub bliźniaczej;

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 0,40,

e) minimalny wskaźnik miejsc parkingowych – zgodnie z § 11 ust. 4,

f) minimalna powierzchnia nowo-wydzielanej działki budowlanej – 500m^2;

4) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:

a) wysokość budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych i usługowych: do 7m - maksymalnie dwie kondygnacje nadziemne, wyklucza się podpiwniczenie,

b) wysokość pozostałych obiektów i budynków – do 5m,

c) geometria dachów – dachy strome, o symetrycznych połaciach, o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 25 do 45 stopni, dla budynków towarzyszących dopuszcza się dachy płaskie,

d) kolorystyka, wykończenie elewacji oraz pokrycia dachowe – zgodnie z § 4 ust. 4;

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

a) ze względu na położenie w pasie ochronnym brzegu morskiego obowiązują ustalenia § 5 ust. 13,

b) teren położony w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu „Pas pobrzeża na wschód od Ustki" - obowiązują ustalenia § 5 ust.11;

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

7. Ustalenia dla terenu 90.U,MN, 91.U,MN

1) symbol terenu: 90.U,MN o pow. ok. 0,64 ha, 91.U,MN o pow. ok. 0,74 ha;

2) przeznaczenie i sposoby zabudowy i zagospodarowania terenu - tereny zabudowy usługowej lub zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej:

a) dopuszczalne formy i rodzaje zabudowy oraz zagospodarowania:

- zabudowa usług turystycznych – obiekty noclegowe typu pensjonaty, pokoje na wynajem- kwatery turystyczne, ogólnodostępne domki turystyczne,

- budynki mieszkalne jednorodzinne wolnostojące,

- budynki mieszkalno-usługowe, łączące obie funkcje mieszkalną i usługową, bez określania proporcji pomiędzy funkcjami,

- usługi typu handel detalicznym, gastronomia, w tym obiekty - zakłady i punkty gastronomiczne świadczące usługi żywieniowe dla turystów, obsługa kultury, drobne usługi dla ludności, w formie lokali wbudowanych w budynki mieszkalne jednorodzinne lub jako odrębne budynki,

- budynki i obiekty towarzyszące takie jak altany, wiaty,

- budynki towarzyszące: gospodarcze, garaże,

- zieleń naturalna i komponowana,

- urządzenia towarzyszące obiektom budowlanym,

- urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej,

b) wykluczone:

- usługi uciążliwe,

- zabudowa w formie szeregowej lub bliźniaczej;

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 – dla 91.U,MN -60%, dla 90.U,MN- 75%,

d) intensywność zabudowy –dla 91.MN,U minimalnie 0,01, maksymalnie 0,30, dla 90.U,MN – minimum 0,01, maksimum -0,30,

e) minimalny wskaźnik miejsc parkingowych – zgodnie z § 11 ust. 4,

f) minimalna powierzchnia nowo-wydzielanej działki budowlanej – nie określa się;

4) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:

a) wysokość budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych i usługowych: do 8m - maksymalnie dwie kondygnacje nadziemne, wyklucza się podpiwniczenie,

b) wysokość pozostałych obiektów i budynków – do 5m,

c) geometria dachów – dachy strome, o symetrycznych połaciach, o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 25 do 45 stopni, dla budynków towarzyszących dopuszcza się dachy płaskie,

d) kolorystyka, wykończenie elewacji oraz pokrycia dachowe – zgodnie z § 4 ust. 4;

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

a) ze względu na położenie w pasie ochronnym brzegu morskiego obowiązują ustalenia § 5 ust. 13,

b) tereny położone w granicach otuliny Słowińskiego Parku Narodowego - obowiązują ustalenia § 5 ust.11,

c) w terenie 91.U,MN uwzględnić ograniczenia wynikające z położenia w zasięgu strefy ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych, których granice pokazano na rysunku planu, obowiązują ustalenia § 6;

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

8. Ustalenia dla terenu 94.U,MN, 95.U,MN, 103.U,MN

1) symbol terenu: 94.U,MN o pow. ok. 0,69 ha, 95.U,MN o pow. ok.1,40 ha, 103.U,MN o pow. ok.1.15 ha;

2) przeznaczenie i sposoby zabudowy i zagospodarowania terenu - tereny zabudowy usługowej lub zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej:

a) dopuszczalne formy i rodzaje zabudowy oraz zagospodarowania:

- zabudowa usług turystycznych – obiekty noclegowe typu pensjonaty, pokoje na wynajem- kwatery turystyczne, ogólnodostępne domki turystyczne,
- budynki mieszkalne jednorodzinne wolnostojące,
- budynki mieszkalno-usługowe, łączące obie funkcje mieszkalną i usługową, bez określania proporcji pomiędzy funkcjami,
- usługi typu handel detalicznym, gastronomia, w tym obiekty - zakłady i punkty gastronomiczne świadczące usługi żywieniowe dla turystów, obsługa kultury, drobne usługi dla ludności, w formie lokali wbudowanych w budynki mieszkalne jednorodzinne lub jako odrębne budynki,
- budynki i obiekty towarzyszące takie jak altany, wiaty,
- budynki towarzyszące: gospodarcze, garaże,
- zieleń naturalna i komponowana,
- urządzenia towarzyszące obiektom budowlanym,
- urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej,

b) wykluczone:

- usługi uciążliwe,
- zabudowa w formie szeregowej lub bliźniaczej;

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 – 50%,

d) intensywność zabudowy – minimalnie 0,01, maksymalnie 0,60,

e) minimalny wskaźnik miejsc parkingowych – zgodnie z § 11 ust. 4,

f) minimalna powierzchnia nowo-wydzielanej działki budowlanej – 1000m^2;

4) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:

a) wysokość budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych i usługowych: do 12m -maksymalnie trzy kondygnacje nadziemne, wyklucza się podpiwniczenie,

b) wysokość pozostałych obiektów i budynków – do 6m,

c) geometria dachów – dachy strome, o symetrycznych połaciach, o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 25 do 45 stopni, dla budynków towarzyszących dopuszcza się dachy płaskie,

d) kolorystyka, wykończenie elewacji oraz pokrycia dachowe – zgodnie z § 4 ust. 4;

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

a) ze względu na położenie w pasie ochronnym brzegu morskiego obowiązują ustalenia § 5 ust. 13,

b) tereny położone w granicach otuliny Słowińskiego Parku Narodowego - obowiązują ustalenia § 5 ust.11,

c) w terenie 103.U,MN w pasach wzdłuż linii elektroenergetycznych średnich napięć SN, wskazanych na rysunku, obowiązują ustalenia § 10 ust. 4 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 dla terenu 103.U,MN 30%, dla pozostałych terenów - 0%.

§ 16. Ustalenia szczegółowe dla terenów zabudowy usługowej - U

1. Ustalenia dla terenu 13.U, 16.U, 18.U, 21.U, 25.U, 32.U

1) symbol terenu: 13.U o pow. ok. 0,31 ha, 16.U o pow. ok.0,21 ha, 18.U o pow. ok. 0,50 ha, 21.U o pow. ok. 0,46 ha, 25.U o pow. ok. 0,46 ha, 32.U o pow. ok. 0,90 ha;

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

a) dopuszczalne formy i rodzaje zabudowy oraz zagospodarowania:

- zabudowa usług turystycznych – obiekty noclegowe typu pensjonaty, ogólnodostępne domki turystyczne,
- funkcja mieszkalna wyłącznie jako towarzysząca funkcjom usługowym w formie lokali wbudowanych w obiekty usługowe, maksymalnie dwóch,
- usługi typu handel detalicznym, gastronomia, w tym obiekty - zakłady i punkty gastronomiczne świadczące usługi żywieniowe dla turystów, obsługa kultury, drobne usługi dla ludności, wypożyczalnie sprzętu turystycznego, sportowego, plażowego
- budynki i obiekty towarzyszące takie jak altany, wiaty,
- budynki towarzyszące: gospodarcze, garaże,
- zieleń naturalna i komponowana,
- urządzenia towarzyszące obiektom budowlanym,
- urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej, w tym zbiorniki retencyjne dla wód opadowych i roztopowych,
- urządzenia sportowo-rekreacyjne,
- ogólnodostępne parkingi obsługujące ruch turystyczny,
- tymczasowe obiekty usługowe handlowo-gastronomiczne,

b) wykluczone:

- usługi uciążliwe,
- w terenie 18.U nie dopuszcza się podpiwniczeń w formie garaży wielopoziomowych i piwnic wielokondygnacyjnych;

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 – 30%,

d) intensywność zabudowy – minimalnie 0,01, maksymalnie 1,60 (1,20 dla kondygnacji nadziemnych),

e) minimalny wskaźnik miejsc parkingowych – zgodnie z § 11 ust. 4,

f) minimalna powierzchnia nowo-wydzielanej działki budowlanej – 500m^2;

4) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:

a) wysokość budynków usługowych: do 12m maksymalnie trzy kondygnacje nadziemne, dopuszcza się podpiwniczenie,

b) wysokość pozostałych obiektów i budynków – do 6m,

c) geometria dachów – dachy strome, o symetrycznych połaciach, o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 25 do 45 stopni, dla budynków towarzyszących dopuszcza się dachy płaskie,

d) kolorystyka, wykończenie elewacji oraz pokrycia dachowe – zgodnie z § 4 ust. 4;

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

a) ze względu na położenie w pasie ochronnym brzegu morskiego obowiązują ustalenia § 5 ust. 13,

b) tereny położone w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu „Pas pobrzeża na wschód od Ustki" obowiązują ustalenia § 5 ust. 11,

c) w terenie 16.U uwzględnić ograniczenia wynikające z położenia w zasięgu strefy ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych, których granice pokazano na rysunku planu, obowiązują ustalenia §6;

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

a) dla terenów 13.U, 21.U, 25.U, 32.U: 30%,

b) dla terenów 16.U, 18.U– 0%.

2. Ustalenia dla terenu 19.U, 24.U

1) symbol terenu: 19.U o pow. ok. 1,82 ha, 24.U o pow. ok.1,48ha;

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

a) dopuszczalne formy i rodzaje zabudowy oraz zagospodarowania:

- zabudowa usług turystycznych – obiekty noclegowe typu hotele, pensjonaty, ogólnodostępne domki turystyczne, domy wycieczkowe, ośrodki wczasowe, ośrodki kolonijne, kemping, pole biwakowe,

- funkcja mieszkalna wyłącznie jako towarzysząca funkcjom usługowym w formie lokali wbudowanych w obiekty usługowe, przy czym dopuszcza się maksymalnie dwa tego typu lokale,

- usługi typu handel detalicznym, gastronomia, w tym obiekty - zakłady i punkty gastronomiczne świadczące usługi żywieniowe dla turystów, obsługa kultury, drobne usługi dla ludności, wypożyczalnie sprzętu turystycznego, sportowego, plażowego,
- budynki i obiekty towarzyszące takie jak altany, wiaty,
- budynki towarzyszące: gospodarcze, garaże,
- zieleń naturalna i komponowana,
- urządzenia towarzyszące obiektom budowlanym,
- urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej, w tym zbiorniki retencyjne dla wód opadowych i roztopowych,
- budynki i urządzenia sportowo-rekreacyjne, w tym np. korty tenisowe, boiska, baseny, wraz z zapleczem socjalnym i technicznym,
- ogólnodostępne parkingi obsługujące ruch turystyczny,
- tymczasowe obiekty usługowe handlowo-gastronomiczne,

b) wykluczone:

- usługi uciążliwe,
- nie dopuszcza się podpiwniczeń w formie garaży wielopoziomowych i piwnic wielokondygnacyjnych;

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 – 40%,

d) intensywność zabudowy – minimalnie 0,01, maksymalnie 0,80 (0,60 dla kondygnacji nadziemnych),

e) minimalny wskaźnik miejsc parkingowych – zgodnie z § 11 ust. 4,

f) minimalna powierzchnia nowo-wydzielanej działki budowlanej – 1500m^2;

4) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:

a) wysokość budynków usługowych: do 12m maksymalnie trzy kondygnacje nadziemne, dopuszcza się podpiwniczenie,

b) wysokość pozostałych obiektów i budynków – do 6m,

c) geometria dachów – dachy strome, o symetrycznych połaciach, o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 25 do 45 stopni, dla budynków towarzyszących dopuszcza się dachy płaskie,

d) kolorystyka, wykończenie elewacji oraz pokrycia dachowe – zgodnie z § 4 ust. 4;

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

a) ze względu na położenie w pasie ochronnym brzegu morskiego obowiązują ustalenia § 5 ust. 13,

b) tereny położone w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu „Pas pobrzeża na wschód od Ustki" obowiązują ustalenia § 5 ust. 11,

c) część terenu 19.U położona jest w granicach obszaru Natura 2000 Klify Poddębskie PLH 220100, obowiązują ustalenia § 5 ust. 11, granice pokazano na rysunku planu,

d) w terenie 24.U uwzględnić ograniczenia wynikające z położenia w zasięgu strefy ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych, których granice pokazano na rysunku planu, obowiązują ustalenia §6; zasięg strefy pokazano na rysunku planu;

6) stawka procentowa, na podstawie, której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust.4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: dla 19.U - 0%, dla 21.U oraz 24.U- 30%.

3. Ustalenia dla terenu 33.U

1) symbol terenu: 33.U o pow. ok. 1,68 ha;

2) przeznaczenie i sposoby zabudowy i zagospodarowania terenu- teren zabudowy usługowej:

a) dopuszczalne formy i rodzaje zabudowy oraz zagospodarowania:

- zabudowa usług turystycznych – obiekty noclegowe typu hotele, pensjonaty, ogólnodostępne domki turystyczne,
- funkcja mieszkalna wyłącznie jako towarzysząca funkcjom usługowym w formie lokali wbudowanych w obiekty usługowe, łącznie maksymalnie czterech,
- usługi typu handel detalicznym, gastronomia, w tym obiekty - zakłady i punkty gastronomiczne świadczące usługi żywieniowe dla turystów, obsługa kultury, drobne usługi dla ludności, wypożyczalnie sprzętu turystycznego, sportowego, plażowego,
- budynki i obiekty towarzyszące takie jak altany, wiaty,
- budynki towarzyszące: gospodarcze, garaże,
- zieleń naturalna i komponowana,
- urządzenia towarzyszące obiektom budowlanym,
- urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej, w tym zbiorniki retencyjne dla wód opadowych i roztopowych,
- tymczasowe obiekty usługowe handlowo-gastronomiczne,

b) wykluczone:

- usługi uciążliwe;

3) zasady zagospodarowania terenu i wskaźniki urbanistyczne:

a) nieprzekraczalna linia zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,

b) maksymalna powierzchnia zabudowy działki 25%,

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

d) intensywność zabudowy – minimalnie 0,01, maksymalnie 1,10 (0,90 dla kondygnacji nadziemnych),

e) minimalny wskaźnik miejsc parkingowych – zgodnie z § 11 ust. 4,

f) minimalna powierzchnia nowo-wydzielanej działki budowlanej – 500m^2;

4) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:

a) wysokość budynków usługowych: do 12m maksymalnie trzy kondygnacje nadziemne, dopuszcza się podpiwniczenie,

b) wysokość pozostałych obiektów i budynków – do 6m ,

c) geometria dachów – dachy strome, o symetrycznych połaciach, o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 25 do 45 stopni, dla budynków towarzyszących dopuszcza się dachy płaskie,

d) kolorystyka, wykończenie elewacji oraz pokrycia dachowe – zgodnie z § 4 ust. 4;

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

a) ze względu na położenie w pasie ochronnym brzegu morskiego obowiązują ustalenia § 5 ust. 13,

b) tereny położone w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu „Pas pobrzeża na wschód od Ustki" obowiązują ustalenia § 5 ust. 11;

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

4. Ustalenia dla terenu 53.U

1) symbol terenu: 53.U o pow. 2,24 ha;

2) przeznaczenie i sposoby zabudowy i zagospodarowania terenu – teren zabudowy usługowej:

a) dopuszczalne formy i rodzaje zabudowy oraz zagospodarowania:

- zabudowa usług turystycznych – obiekty noclegowe typu hotele, pensjonaty, ogólnodostępne domki turystyczne, pole biwakowe, kemping, ośrodek wczasowy, ośrodek kolonijny,
- funkcja mieszkalna wyłącznie jako towarzysząca funkcjom usługowym w formie lokali wbudowanych w obiekty usługowe, maksymalnie dwóch,
- usługi typu handel detalicznym, gastronomia, w tym obiekty - zakłady i punkty gastronomiczne świadczące usługi żywieniowe dla turystów, obsługa kultury, drobne usługi dla ludności, wypożyczalnie sprzętu turystycznego, sportowego, plażowego,
- budynki i obiekty towarzyszące takie jak altany, wiaty,
- budynki towarzyszące: gospodarcze, garaże,
- zieleń naturalna i komponowana,
- urządzenia towarzyszące obiektom budowlanym,
- urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej, w tym zbiorniki retencyjne dla wód opadowych i roztopowych,

- tymczasowe obiekty usługowe handlowo-gastronomiczne,
- obiekty i urządzenia sportowo-rekreacyjne wraz z zapleczem socjalnym i technicznym,
- ogólnodostępne parkingi obsługujące ruch turystyczny,

b) wykluczone:

- usługi uciążliwe;

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 0,30,

e) minimalny wskaźnik miejsc parkingowych – zgodnie z § 11 ust. 4,

f) minimalna powierzchnia nowo-wydzielanej działki budowlanej – nie określa się;

4) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:

a) wysokość budynków usługowych: do 7m, maksymalnie dwie kondygnacje nadziemne, wyklucza się podpiwniczenie,

b) wysokość pozostałych obiektów i budynków – do 5m,

c) geometria dachów – dachy strome, o symetrycznych połaciach, o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 25 do 45 stopni, dla budynków towarzyszących dopuszcza się dachy płaskie,

d) kolorystyka, wykończenie elewacji oraz pokrycia dachowe – zgodnie z § 4 ust. 4;

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

a) ze względu na położenie w pasie ochronnym brzegu morskiego obowiązują ustalenia § 5 ust. 13,

b) tereny położone w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu „Pas pobrzeża na wschód od Ustki" obowiązują ustalenia § 5 ust. 11,

c) nakaz utrzymania, zachowania istniejących rowów,

d) przez teren przebiega napowietrzna linia elektroenergetyczna SN z pasem ochrony funkcyjnej, wskazanym na rysunku, obowiązują ustalenia § 10 ust. 4pkt 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%.

5. Ustalenia dla terenów 71.U, 72.U, 73.U, 87.U, 88.U

1) symbol terenu: 71.U o pow. ok.0,60 ha, 72.U o pow. ok. 0,39 ha, 73.U o pow. ok. 0,38 ha, 87.U o pow. ok. 0,38 ha, 88.U o pow. ok. 0,14 ha;

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

a) dopuszczalne formy i rodzaje zabudowy oraz zagospodarowania:

- zabudowa usługowa dla obsługi ruchu turystycznego oraz mieszkańców,
- funkcja mieszkalna wyłącznie jako towarzysząca funkcjom usługowym w formie lokali wbudowanych w obiekty usługowe, maksymalnie dwóch,
- usługi typu handel detalicznym, gastronomia, w tym obiekty - zakłady i punkty gastronomiczne świadczące usługi żywieniowe dla turystów, obsługa kultury, drobne usługi dla ludności,
- budynki i obiekty towarzyszące takie jak altany, wiaty,
- budynki towarzyszące: gospodarcze, garaże,
- zieleń naturalna i komponowana,
- urządzenia towarzyszące obiektom budowlanym,
- urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej,
- zbiorniki retencyjne wód opadowych i roztopowych,

b) wykluczone:

- usługi uciążliwe;

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 – 50%,

d) intensywność zabudowy – minimalnie 0,01, maksymalnie 0,90 (0,60 dla kondygnacji nadziemnych),

e) minimalny wskaźnik miejsc parkingowych – zgodnie z § 11 ust. 4,

f) minimalna powierzchnia nowo-wydzielanej działki budowlanej – 500m^2;

4) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:

a) wysokość budynków usługowych: do 8m, maksymalnie dwie kondygnacje nadziemne, dopuszcza się podpiwniczenie,

b) wysokość pozostałych obiektów i budynków – do 5m,

c) geometria dachów – dachy strome, o symetrycznych połaciach, o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 25 do 45 stopni, dla budynków towarzyszących dopuszcza się dachy płaskie,

d) kolorystyka, wykończenie elewacji oraz pokrycia dachowe – zgodnie z § 4 ust. 4;

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

a) ze względu na położenie w pasie ochronnym brzegu morskiego obowiązują ustalenia § 5 ust. 13,

b) tereny położone w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu „Pas pobrzeża na wschód od Ustki” obowiązują ustalenia § 5 ust. 11;

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

a) dla terenów 71.U – 30%,

b) dla terenów 72.U, 73.U, 87.U, 88.U - 0%.

§ 17. Ustalenia szczegółowe dla terenów zabudowy usługowej i zieleni urządzonej – U, ZP

1. Ustalenia dla terenu 20.U,ZP

1) symbol terenu: 20.U,ZP o pow. ok. 0,47 ha;

2) przeznaczenie i sposoby zabudowy i zagospodarowania terenu – tereny zabudowy usługowej i zieleni urządzonej:

a) dopuszczalne formy i rodzaje zabudowy oraz zagospodarowania:

- zabudowa usługowa dla obsługi ruchu turystycznego oraz mieszkańców,
- usługi typu handel detalicznym, gastronomia, w tym obiekty - zakłady i punkty gastronomiczne świadczące usługi żywieniowe dla turystów, obsługa kultury, drobne usługi dla ludności,
- budynki i obiekty towarzyszące takie jak altany, wiaty,
- budynki towarzyszące: gospodarcze, garaże,
- zieleń naturalna i komponowana, zbiorniki wodne,
- urządzenia towarzyszące obiektom budowlanym,
- urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej, w tym zbiorniki retencyjne dla wód opadowych i roztopowych,
- obiekty i urządzenia sportowo-rekreacyjne wraz z zapleczem socjalnym i technicznym,
- ogólnodostępny parking dla obsługi ruchu turystycznego,
- tymczasowe obiekty budowlane handlowo-gastronomiczne,

b) wykluczone:

- usługi uciążliwe,
- budynki mieszkalne;

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 – 75%,

d) intensywność zabudowy – minimalnie 0,01, maksymalnie 0,30 (0,20 dla kondygnacji nadziemnych),

e) minimalny wskaźnik miejsc parkingowych – zgodnie z § 11 ust. 4,

f) minimalna powierzchnia nowo-wydzielanej działki budowlanej – 2000m^2;

4) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:

a) wysokość budynków usługowych: do 8m, maksymalnie dwie kondygnacje nadziemne, dopuszcza się podpiwniczenie,

b) wysokość pozostałych obiektów i budynków – do 5m,

c) geometria dachów – dachy strome, o symetrycznych połaciach, o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 25 do 45 stopni, dla budynków towarzyszących dopuszcza się dachy płaskie,

d) kolorystyka, wykończenie elewacji oraz pokrycia dachowe – zgodnie z § 4 ust. 4;

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

a) ze względu na położenie w pasie ochronnym brzegu morskiego obowiązują ustalenia § 5 ust. 13,

b) tereny położone w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu „Pas pobrzeża na wschód od Ustki" obowiązują ustalenia § 5 ust. 11;

6) stawka procentowa, na podstawie, której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust.4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: dla terenu 20.U,ZP – 0%.

2. Ustalenia dla terenów 14.U,ZP, 15.U,ZP , 41.U,ZP

1) symbol terenu 14.U,ZP o pow. ok.0,19 ha, 15.U,ZP o pow. 0,12 ha, 41.U,ZP o pow. 0,11 ha;

2) przeznaczenie i sposoby zabudowy i zagospodarowania terenu - tereny zabudowy usługowej i zieleni urządzonej:

a) dopuszczalne formy i rodzaje zabudowy oraz zagospodarowania:

- zabudowa usługowa dla obsługi ruchu turystycznego oraz mieszkańców,
- usługi typu handel detalicznym, gastronomia, w tym obiekty - zakłady i punkty gastronomiczne świadczące usługi żywieniowe dla turystów, obsługa kultury, drobne usługi dla ludności,
- budynki i obiekty towarzyszące takie jak altany, wiaty,
- zieleń naturalna i komponowana,
- urządzenia towarzyszące obiektom budowlanym,
- urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej,
- tymczasowe obiekty budowlane handlowo-gastronomiczne,

b) wykluczone:

- usługi uciążliwe,
- budynki mieszkalne,
- budynki gospodarcze, garaże,
- miejsca parkingowe dla samochodów;

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 – 85%,

d) intensywność zabudowy – minimalnie 0,01, maksymalnie 0,20,

e) minimalny wskaźnik miejsc parkingowych – nie dotyczy ze względu na zakaz sytuowania miejsc do parkowania,

f) nie określa się minimalnej powierzchni nowo wydzielanych działek budowalnych;

4) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:

a) wysokość budynków usługowych, altan, wiat: do 6m,

b) wyklucza się podpiwniczenie,

c) geometria dachów – dachy strome, o symetrycznych połaciach, o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 25 do 45 stopni oraz dachy płaskie,

d) kolorystyka, wykończenie elewacji oraz pokrycia dachowe – zgodnie z § 4 ust. 4;

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

a) ze względu na położenie w pasie ochronnym brzegu morskiego obowiązują ustalenia § 5 ust. 13,

b) tereny położone w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu „Pas pobrzeża na wschód od Ustki" obowiązują ustalenia § 5 ust. 11;

6) stawka procentowa, na podstawie, której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust.4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym dla 14.U,ZP i 15.U,ZP – 0%, dla -41.U,ZP - 30%.

§ 18. Ustalenia szczegółowe dla terenów usług sportu i rekreacji i zabudowy usługowej -US,U

1. Ustalenia dla terenu 50.US,U

1) symbol terenu: 50.US,U o pow. ok. 1,29 ha;

2) przeznaczenie i sposoby zabudowy i zagospodarowania terenu – teren sportu i rekreacji i zabudowy usługowej:

a) dopuszczalne formy i rodzaje zabudowy oraz zagospodarowania:

- zabudowa usługowa dla obsługi ruchu turystycznego oraz mieszkańców,

- usługi typu handel detalicznym, gastronomia, w tym obiekty - zakłady i punkty gastronomiczne świadczące usługi żywieniowe dla turystów, obsługa kultury, usługi administracyjne, posterunek policji, punkt informacji i obsługi turystów, drobne usługi dla ludności, usługi z zakresu ochrony zdrowia typu punkt medyczny, apteka, inne usługi o publicznym charakterze,

- obiekty i urządzenia sportowo-rekreacyjne typu boiska sportowe, place zabaw, siłownie zewnętrzne itp.,

- budynki i obiekty towarzyszące takie jak altany, wiaty,

- zieleń naturalna i komponowana,

- urządzenia towarzyszące obiektom budowlanym,

- urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej,

- tymczasowe obiekty budowlane handlowo-gastronomiczne,

b) wykluczone:

- usługi uciążliwe,

- budynki mieszkalne,

- budynki gospodarcze, garaże;

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 – 85%,

d) intensywność zabudowy – minimalnie 0,01, maksymalnie 0,20,

e) minimalny wskaźnik miejsc parkingowych – zgodnie z § 11 ust. 4,

f) nie określa się minimalnej powierzchni nowo wydzielanych działek budowlanych;

4) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:

a) wysokość budynków usługowych, altan, wiat: do 6m,

b) wyklucza się podpiwniczenie,

c) geometria dachów – dachy strome, o symetrycznych połaciach, o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 25 do 45 stopni oraz dachy płaskie,

d) kolorystyka, wykończenie elewacji oraz pokrycia dachowe – zgodnie z § 4 ust. 4;

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

a) ze względu na położenie w pasie ochronnym brzegu morskiego obowiązują ustalenia § 5 ust. 13,

b) tereny położone w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu „Pas pobrzeża na wschód od Ustki" obowiązują ustalenia § 5 ust. 11,

c) nakaz utrzymania, zachowania istniejącego rowu,

d) teren zagospodarować z zachowaniem zasad jak dla terenu publicznego, obowiązują ustalenia § 7;

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

§ 19. Ustalenia szczegółowe dla terenów zieleni : zieleni ekologicznej - ZE oraz zieleni urządzonej - ZP

1. Ustalenia dla terenów 4.ZE

1) symbol terenu: 4.ZE o pow. ok. 0,30 ha;

2) przeznaczenie i sposoby zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) dopuszczalne formy zabudowy i zagospodarowania:

- zieleń w formie naturalnej lub urządzonej,

- infrastruktura techniczna i drogowa nie zmieniająca przeznaczenia terenu,

- dopuszcza się zalesienie,

b) wykluczone formy zabudowy i zagospodarowania:

- zakaz lokalizacji budynków, altan, wiat,

- zakaz sytuowania miejsc parkingowych;

3) zasady zagospodarowania terenu i wskaźniki urbanistyczne

a) minimalny procent powierzchni terenów biologicznie czynnych w stosunku do powierzchni działki - 85%,

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

4) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy: nie dotyczy ze względu na zakaz sytuowania zabudowy (budynków, altan, wiat);

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

a) ze względu na położenie w pasie ochronnym brzegu morskiego obowiązują ustalenia § 5 ust. 13,

b) w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu „Pas pobrzeża na wschód od Ustki" obowiązują ustalenia § 5 ust.11;

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

2. Ustalenia dla terenów 55.ZP, 79.ZP,

1) symbol terenu- 55.ZP o pow. ok. 0,36 ha, 79.ZP o pow. ok. 0,83 ha;

2) przeznaczenie i sposoby zabudowy i zagospodarowania terenu- teren zieleni urządzonej, parkowej;

a) dopuszczalne formy zabudowy i zagospodarowania terenów:

- zieleń naturalna i komponowana,

- zbiorniki wodne, pomosty, kładki, urządzenia i obiekty związane z retencją i odprowadzeniem wód opadowych,

- urządzenia sportowo-rekreacyjne, plac zabaw, siłownia zewnętrzna itp.,

- dojścia, dojazdy, ścieżki piesze i rowerowe,

- wyposażenie terenu, infrastruktura techniczna,

- ogólnodostępne miejsca spotkań mieszkańców, wypoczynku i rekreacji,

- budynki i obiekty towarzyszące typu sanitariat ogólnodostępny, świetlica, magazyn sprzętu itp. związane z przeznaczeniem terenu,

- altany, wiaty,

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

- sieci, urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej;

b) wykluczone – miejsca parkingowe dla samochodów;

3) zasady zagospodarowania terenu i wskaźniki urbanistyczne:

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

b) maksymalna powierzchnia zabudowy dla dopuszczonych budynków, altan, wiat – łącznie nie więcej jak 3% powierzchni terenu,

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

d) wymagany wskaźnik miejsc parkingowych - nie dotyczy;

4) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:

a) wysokość dla budynków i obiektów towarzyszących (w tym obiektów zaplecza sanitarnego), obiektów niezbędnych funkcjonalnie): maksymalna wysokość 5 m, maksymalnie 1 kondygnacja nadziemna, nie dopuszcza się podpiwniczenia,

b) geometria dachu: dach dowolny,

c) kolorystyka, rozwiązania materiałowe – jednorodne dla całego zespołu w ramach kompleksowego zagospodarowania terenu;

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

a) teren zagospodarować zgodnie z zasadami dla terenów publicznych – obowiązują ustalenia § 7 ust. 4,

b) ze względu na położenie w pasie ochronnym brzegu morskiego obowiązują ustalenia § 5 ust. 13,

c) w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu „Pas pobrzeża na wschód od Ustki" obowiązują ustalenia § 5 ust.11,

d) uwzględnić ograniczenia wynikające z położenia w zasięgu strefy ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych, których granice pokazano na rysunku planu, obowiązują ustalenia § 6;

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

3. Ustalenia dla terenu 101.ZP

1) symbol terenu- 101.ZP o pow. ok. 3,35 ha;

2) przeznaczenie i sposoby zabudowy i zagospodarowania terenu- teren zieleni urządzonej, parkowej;

a) dopuszczalne formy zabudowy i zagospodarowania terenów:

- zieleń naturalna i komponowana,
- zbiorniki wodne, pomosty, kładki, urządzenia i obiekty związane z retencją i odprowadzeniem wód opadowych, w szczególności zbiorniki retencyjne,
- urządzenia sportowo-rekreacyjne, plac zabaw, siłownia zewnętrzna itp.,
- dojścia, dojazdy, ścieżki piesze i rowerowe,

- wyposażenie terenu, infrastruktura techniczna,
- ogólnodostępne miejsca spotkań mieszkańców, wypoczynku i rekreacji,
- budynki i obiekty towarzyszące typu sanitariat ogólnodostępny, świetlica, magazyn sprzętu itp. związane z przeznaczeniem terenu,
- altany, wiaty,
- wyposażenie m. in. ławki, oświetlenie itp.,
- sieci, urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej,
- tymczasowe obiekty usługowo-handlowe;

b) wykluczone – miejsca parkingowe dla samochodów;

3) zasady zagospodarowania terenu i wskaźniki urbanistyczne:

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

b) maksymalna powierzchnia zabudowy dla dopuszczonych budynków, altan, wiat – łącznie nie więcej jak 5% powierzchni terenu,

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

d) wymagany wskaźnik miejsc parkingowych - nie dotyczy;

4) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:

a) wysokość dla budynków i obiektów towarzyszących (w tym obiektów zaplecza sanitarnego), obiektów niezbędnych funkcjonalnie): maksymalna wysokość 5 m, maksymalnie 1 kondygnacja nadziemna, nie dopuszcza się podpiwniczenia,

b) geometria dachu: dach dowolny,

c) kolorystyka, rozwiązania materiałowe – jednorodne dla całego zespołu w ramach kompleksowego zagospodarowania terenu;

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

a) teren zagospodarować zgodnie z zasadami dla terenów publicznych – obowiązują ustalenia § 7 ust. 4,

b) ze względu na położenie w pasie ochronnym brzegu morskiego obowiązują ustalenia § 5 ust. 13,

c) w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu „Pas pobrzeża na wschód od Ustki" obowiązują ustalenia § 5 ust.11;

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

§ 20. Ustalenia szczegółowe dla terenów lasów oraz terenów rolniczych

1. Ustalenia dla terenów 3.ZL, 9.ZL, 34.ZL, 102.ZL

1) symbol terenu: 3.ZL o pow. ok. 0,14 ha, 9.ZL o pow. ok. 0,66 ha, 34.ZL o pow. ok. 0,67 ha, 102.ZL o pow. ok. 0,06 ha;

2) przeznaczenie i sposoby zabudowy i zagospodarowania terenu – lasy:

a) dopuszczalne formy zabudowy i zagospodarowania terenów:

- lasy,
- budowle, infrastruktura techniczna i drogowa, nie zmieniające leśnego przeznaczenia – sytuowane zgodnie z przepisami odrębnymi,

b) wykluczone – miejsca parkingowe;

3) zasady zagospodarowania terenu i wskaźniki urbanistyczne:

a) minimalnej powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do działki budowlanej – ze względu na rodzaj przeznaczenia nie określa się,

b) sytuowanie budowli związanych z przeznaczeniem terenu zgodnie z przepisami odrębnymi,

c) inne wskaźniki zagospodarowania terenu – nie dotyczy;

4) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy- nie określa się ze względu na zakaz sytuowania zabudowy;

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

a) ustala się zakaz sytuowania zabudowy,

b) w terenach 9.ZL i 34.ZL w pasach wzdłuż linii elektroenergetycznych średnich napięć SN, wskazanych na rysunku, obowiązują ustalenia § 10 ust. 4 pkt 2,

c) ze względu na położenie w pasie ochronnym brzegu morskiego obowiązują ustalenia § 5 ust. 13,

d) tereny położone w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu „Pas pobrzeża na wschód od Ustki" obowiązują ustalenia § 5 ust.11,

e) w terenie 9.ZL uwzględnić ograniczenia wynikające z położenia w zasięgu strefy ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych, których granice pokazano na rysunku planu, obowiązują ustalenia §6;

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

2. Ustalenia dla terenów 66.R, 82.R, 83.R, 98.R

1) symbol terenu: 66.R o pow. ok. 23,03 ha, 82.R o pow. ok. 7,42ha, 98.R o pow. ok. 32,61 ha;

2) przeznaczenie i sposoby zabudowy i zagospodarowania terenu: tereny rolnicze, użytki zielone, łąki:

a) dopuszczalne formy zabudowy i zagospodarowania:

- tereny upraw polowych, użytków zielonych, łąk,
- tereny zieleni naturalnej i rolnictwa, łąk i pastwisk, nieużytków, niewielkich terenów semileśnych, inne tereny o podobnym charakterze,
- obiekty niezbędne dla prowadzenia działalności rolniczej – nie będące budynkami, wiatami, altanami (np. pasieka), nie powodujące zmiany rolnego przeznaczenia gruntów,

- rowy melioracyjne, kanały melioracyjne, zbiorniki wodne oraz zbiorniki retencyjne i oczka wodne, szpalery drzew oraz pasy zieleni krajobrazowej,

- infrastruktura techniczna i drogowa nie zmieniająca przeznaczenia terenu,

c) wykluczone formy zabudowy i zagospodarowania:

- zakaz lokalizacji budynków, wiat, altan,

- nie dopuszcza się sytuowania miejsc parkingowych;

3) zasady zagospodarowania terenu i wskaźniki urbanistyczne:

a) minimalnej powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do działki budowlanej – ze względu na rodzaj przeznaczenia nie określa się;

4) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy: nie określa się ze względu na zakaz zabudowy;

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

a) ustala się zakaz zabudowy – zakaz sytuowania budynków, altan, wiat, a także zakaz podziałów na działki budowlane,

b) ze względu na położenie w pasie ochronnym brzegu morskiego obowiązują ustalenia § 5 ust. 13,

c) dla terenów 66.R, 82.R i 83.R ze względu na położenie w Obszarze Chronionego Krajobrazu „Pas pobrzeża na wschód od Ustki" obowiązują ustalenia § 5 ust. 11,

d) teren 98.R położony jest w otulinie Słowińskiego Parku Narodowego, obowiązują ustalenia § 5 ust. 11,

e) nakaz utrzymania, zachowania istniejących rowów melioracyjnych,

f) przez tereny o symbolach: 66.R oraz 98.R przebiegają napowietrzne linie elektroenergetyczne SN 15 kV wraz z pasami ochrony funkcyjnej - obowiązują ustalenia §10 ust.4 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%.

§ 21. Ustalenia szczegółowe dla terenów infrastruktury technicznej – wodociągów - W, kanalizacji sanitarnej-K, elektroenergetyki-E

1. Ustalenia dla terenów 77.W, 78.W, 81.W

1) symbol terenu: 77.W o pow. ok. 762m2, 78.W o pow. ok. 206m2, 81.W o pow. ok. 0,24ha;

2) przeznaczenie i sposoby zabudowy i zagospodarowania terenu: teren infrastruktury technicznej z zakresu zaopatrzenia w wodę, w tym teren istniejącego ujęcia wody, stacji wodociągowej dla potrzeb m. Dębina i Rowy; 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,

b) minimalna ilość miejsc parkingowych – nie dopuszcza się,

c) ustala się nakaz ogrodzenia terenu ujęcia zgodnie z przepisami odrębnymi ,

d) sytuowanie dopuszczonych budynków i budowli wg przepisów odrębnych,

e) maksymalna powierzchnia zabudowy dla dopuszczonych budynków i budowli – do 100%,

f) minimalny procent powierzchni terenów biologicznie czynnych w stosunku do powierzchni działki – 0%;

4) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:

a) maksymalna wysokość budynków i obiektów – 5m,

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

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

a) ze względu na położenie w pasie ochronnym brzegu morskiego obowiązują ustalenia § 5 ust. 13,

b) ze względu na położenie w Obszarze Chronionego Krajobrazu „Pas pobrzeża na wschód od Ustki" obowiązują ustalenia § 5 ust. 11,

c) dojazdy do terenu 77.W z sąsiedniej drogi 028.KDD, do terenu 78.W z drogi 028.KDD oraz poprzez teren 79.ZP, dojazd do 81.W z drogi 023.KDD;

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

2. Ustalenia dla terenu 99.K

1) symbol terenu: 99.K o pow. ok. 36m2;

2) przeznaczenie i sposoby zabudowy i zagospodarowania terenu – teren infrastruktury technicznej z zakresu kanalizacji sanitarnej, przepompownia ścieków; 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 100% utwardzenia terenu,

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

c) sytuowanie dopuszczonych budynków i budowli wg przepisów odrębnych,

d) maksymalna powierzchnia zabudowy dla dopuszczonych budynków i budowli – do 100%,

e) minimalny procent powierzchni terenów biologicznie czynnych w stosunku do powierzchni działki – 0%;

4) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:

a) maksymalna wysokość budynków i obiektów – 5m,

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

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

a) ze względu na położenie w pasie ochronnym brzegu morskiego obowiązują ustalenia § 5 ust. 13,

b) ze względu na położenie w Obszarze Chronionego Krajobrazu „Pas pobrzeża na wschód od Ustki" obowiązują ustalenia § 5 ust. 11,

c) dojazdy z sąsiedniej drogi – z drogi 012.KDD;

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

3. Ustalenia dla terenów 7.E, 35.E, 51.E, 100.E

1) symbol terenu: 7.E o pow. ok. 150m2, 35.E o pow. ok. 114m2, 51.E o pow. ok. 196m2, 100.E o pow. ok. 9m2;

2) przeznaczenie i sposoby zabudowy i zagospodarowania terenu: 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; w szczególności stacje transformatorowe budynkowe lub słupowe;

3) zasady zagospodarowania terenu i wskaźniki urbanistyczne:

a) wskaźniki powierzchni zabudowy, intensywności zabudowy zgodnie z potrzebami technologicznymi, dopuszcza się 100% utwardzenia terenu,

b) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 0%,

c) minimalna ilość miejsc parkingowych – z uwagi na przeznaczenie terenu nie określa się,

d) dopuszcza się sytuowanie budynku stacji transformatorowej bezpośrednio przy granicy działki;

4) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:

a) maksymalna wysokość budynków – 5m,

b) dachy dowolne;

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

a) ze względu na położenie w pasie ochronnym brzegu morskiego obowiązują ustalenia § 5 ust. 13,

b) ze względu na położenie w Obszarze Chronionego Krajobrazu „Pas pobrzeża na wschód od Ustki" obowiązują ustalenia § 5 ust. 11,

c) dojazdy z sąsiednich dróg lub poprzez tereny sąsiednie;

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

§ 22. Ustalenia szczegółowe dla terenów komunikacyjnych

1. Ustalenia dla dróg publicznych zbiorczych- KDZ

1) symbol terenu: 01.KDZ, 02.KDZ;

2) przeznaczenie i sposoby zagospodarowania terenu: teren komunikacyjny – dróg publicznych, powiatowych, klasa techniczna zbiorcza, droga powiatowa nr 1117G;

3) parametry, wyposażenie, dostępność:

a) parametry techniczne i wyposażenie jak dla dróg klasy technicznej zbiorczej zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi dróg publicznych,

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

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

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

e) dopuszcza się realizację miejsc postojowych zgodnie z przepisami odrębnymi, w ogólnej liczbie miejsc należy zapewnić miejsca dla pojazdów wyposażonych w karty parkingowe zgodnie z przepisami odrębnymi,

f) dopuszcza się umieszczenie w pasie drogowym urządzeń infrastruktury technicznej niezwiązanej z drogą;

4) szczególne warunki zagospodarowania:

a) w pasach wzdłuż linii elektroenergetycznych średnich napięć SN, wskazanych na rysunku, obowiązują ustalenia § 10 ust.4 pkt 2,

b) ze względu na położenie w pasie ochronnym brzegu morskiego obowiązują ustalenia § 5 ust. 13,

c) ustala się nakaz zachowania i uzupełnienia zieleni przydrożnej, wskazane na rysunku szpalery drzew do zachowania i ochrony;

5) stawka procentowa: 0%.

2. Ustalenia dla dróg publicznych lokalnych

1) symbol terenu: 03.KDL - ul. Nadmorska, 04.KDL - ul. Jesionowa, 05.KDL - ul. Torfowa, 06.KDL - ul. Willowa, 07.KDL - ul. Akacjowa;

2) przeznaczenie i sposoby zagospodarowania terenu: teren komunikacyjny – dróg publicznych, gminnych, klasa techniczna lokalna;

3) parametry, wyposażenie, dostępność:

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

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

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

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

e) dopuszcza się realizację miejsc postojowych zgodnie z przepisami odrębnymi, w ogólnej liczbie miejsc należy zapewnić miejsca dla pojazdów wyposażonych w karty parkingowe zgodnie z przepisami odrębnymi;

4) szczególne warunki zagospodarowania:

a) w pasach wzdłuż linii elektroenergetycznych średnich napięć SN, wskazanych na rysunku, obowiązują ustalenia § 10 ust. 4 pkt.2,

b) ze względu na położenie w pasie ochronnym brzegu morskiego obowiązują ustalenia § 5 ust. 13,

c) ze względu na położenie w Obszarze Chronionego Krajobrazu „Pas pobrzeża na wschód od Ustki" obowiązują ustalenia § 5 ust. 11,

d) ustala się nakaz zachowania i uzupełnienia zieleni przydrożnej, niekolidującej z planowaną zabudową i zagospodarowaniem terenu, w szczególności dotyczy to wskazanego na rysunku szpaleru drzew do zachowania i ochrony, w drogach 06.KDL, 03.KDL, 04.KDL,05.KDL,

e) nakaz zachowania w drogach 05.KDL, 07.KDL istniejących rowów,

f) wzdłuż dróg 03.KDL, 04.KDL, 05.KDL nakaz ukształtowania pasów zieleni przydrożnej, zgodnie z rysunkiem planu,

g) w drodze 06.KDL -ul. Willowa nakaz ochrony pomnika przyrody (lokalizacja orientacyjna zgodnie z rysunkiem planu), dla pomnika przyrody i jego otoczenia obowiązują przepisy odrębne oraz ustalenia § 5 ust. 12,

h) część drogi 03.KDL i 04.KDL znajdują się w granicach strefy ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych, obowiązują ustalenia § 6 ust. 1,2,3;

5) stawka procentowa: 0%.

3. Ustalenia dla dróg publicznych dojazdowych- KDD

1) symbol terenu: 08.KDD - ul. Cisowa, 09.KDD, 010.KDD - ul. Świerkowa, 011.KDD - ul. Sosnowa, 012.KDD - ul. Modrzewiowa, 013.KDD – ul. Wrzosowa, 014.KDD – ul. Jałowcowa, 015.KDD – ul. Jodłowa, 016.KDD, 017.KDD, 018.KDD – ul. Brzozowa, 019.KDD – ul. Akacjowa, 020.KDD – ul. Akacjowa, 021.KDD -ul. Torfowa, 022.KDD – ul. Azaliowa, 023.KDD -ul. Gorzelniowa, 024.KDD, 025.KDD, 026.KDD – ul. Narcyzowa, 027.KDD – ul. Różana, 028.KDD – ul. Tulipanowa, 029.KDD – ul. Tulipanowa, 030.KDD, 031.KDD, 032.KDD, 033.KDD, 034.KDD, 035.KDD;

2) przeznaczenie i sposoby zagospodarowania terenu: teren komunikacyjny – dróg publicznych, klasa techniczna dojazdowa;

3) parametry, wyposażenie, dostępność:

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

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

c) dostępność terenów przyległych do drogi – bez ograniczeń,

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

e) dopuszcza się realizację miejsc postojowych zgodnie z przepisami odrębnymi, w ogólnej liczbie miejsc należy zapewnić miejsca dla pojazdów wyposażonych w karty parkingowe zgodnie z przepisami odrębnymi;

4) szczególne warunki zagospodarowania:

a) w pasach wzdłuż linii elektroenergetycznych średnich napięć SN, wskazanych na rysunku, obowiązują ustalenia § 10 ust. 4 pkt 2,

b) ze względu na położenie w pasie ochronnym brzegu morskiego obowiązują ustalenia § 5 ust. 13,

c) w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu „Pas pobrzeża na wschód od Ustki" obowiązują ustalenia§ 5 ust 11,

d) w granicach otuliny Słowińskiego Parku Narodowego dla dróg 032.KDD, 033.KDD, 034.KDD, 035.KDD obowiązują ustalenia § 5 ust. 11,

e) w granicach obszaru Natura 2000 Klify Poddębskie PLH 220100 w terenie 010.KDD obowiązują ustalenia § 5 ust. 11,

f) ustala się nakaz zachowania i uzupełnienia zieleni przydrożnej, niekolidującej z planowaną zabudową i zagospodarowaniem terenu, w szczególności dotyczy to wskazanej na rysunku szpalery drzew do zachowania i ochrony w drogach 020.KDD, 022.KDD, 023.KDD,033.KDD, Zaleca się zachowanie drzew,

g) część dróg 09.KDD i 010.KDD znajduje się w granicach stref ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych, wskazanych na rysunku, obowiązują ustalenia § 6 ust. 1,2,3.

5) stawka procentowa: 0%.

4. Ustalenia dla dróg wewnętrznych- KDW

1) symbol terenu: 040.KDW – ul. Limbowa, 041.KDW – ul. Cedrowa, 042.KDW -ul. Lipowa, 054.KDW -ul. Podgórna, 055.KDW -ul. Akacjowa, 056.KDW – ul. Klifowa, 057.KDW, 058.KDW, 059.KDW, 060.KDW, 061.KDW, 062.KDW, 063.KDW-ul. Torfowa, 064.KDW, 066.KDW- ul. Liliowa, 068.KDW – ul. Torfowa, 069.KDW – ul. Torfowa, 070.KDW, 074.KDW, 075.KDW, 076.KDW, 077.KDW, 078.KDW;

2) przeznaczenie i sposoby zagospodarowania terenu: teren komunikacyjny – dróg wewnętrznych;

3) parametry, wyposażenie, dostępność:

a) parametry techniczne i wyposażenie jak dla dróg klasy technicznej dojazdowej lub jak dla ciągów pieszo-jezdnych, zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi dróg publicznych,

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

c) dostępność terenów przyległych do drogi – bez ograniczeń;

4) szczególne warunki zagospodarowania:

a) w pasach wzdłuż linii elektroenergetycznych średnich napięć SN, wskazanych na rysunku, obowiązują ustalenia § 10 ust. 4 pkt 2,

b) ze względu na położenie w pasie ochronnym brzegu morskiego obowiązują ustalenia § 5 ust. 13,

c) w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu „Pas pobrzeża na wschód od Ustki" obowiązują ustalenia § 5 ust.11,

d) w granicach otuliny Słowińskiego Parku Narodowego dla drogi 077.KDW obowiązują ustalenia § 5 ust. 11,

e) ustala się nakaz zachowania i uzupełnienia zieleni przydrożnej, niekolidującej z planowaną zabudową i zagospodarowaniem terenu, w szczególności dotyczy to wskazanej na rysunku szpalery drzew do zachowania i ochrony w 074.KDW;

5) stawka procentowa: 0%.

5. Ustalenia dla ciągów pieszo-jezdnych - KDX

1) symbol terenu: 036.KDX – ul. Świerkowa, 037.KDX, 038.KDX, 039.KDX, 043.KDX – ul. Cedrowa, 044.KDX – ul. Jałowcowa, 045.KDX – ul. Jodłowa, 046.KDX, 047.KDX, 048.KDX, 049.KDX, 050.KDX, 051.KDX, 052.KDX, 053.KDX – ul. Jesionowa, 065.KDX, 067.KDX-ul. Jarzębinowa, 071.KDX, 072.KDX, 073.KDX;

2) przeznaczenie i sposoby zagospodarowania terenu: teren komunikacyjny – ciąg pieszo-jezdny lub pieszy;

3) parametry, wyposażenie, dostępność:

a) parametry techniczne i wyposażenie jak dla ciągów pieszo-jezdnych, dopuszcza się ograniczenia lub wykluczenia ruchu samochodowego zgodnie z ustanowionymi zasadami ruchu,

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

c) dostępność terenów przyległych do drogi – bez ograniczeń,

d) nie dopuszcza się realizacji miejsc do parkowania;

4) szczególne warunki zagospodarowania:

a) w pasach wzdłuż linii elektroenergetycznych średnich napięć SN, wskazanych na rysunku, obowiązują ustalenia § 10 ust.4 pkt 2,

b) ze względu na położenie w pasie ochronnym brzegu morskiego obowiązują ustalenia § 5 ust. 13,

c) w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu „Pas pobrzeża na wschód od Ustki" obowiązują ustalenia § 5 ust. 11;

5) stawka procentowa: 0%.

Rozdział 4.
Przepisy końcowe

§ 23. 1. W granicach planu tracą moc:

1) Uchwała NR I/4/98 Rady Gminy w Ustce z dnia 6 kwietnia 1998 roku 1998 r w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Dębina w gminie Ustka;

2) Uchwała Nr II)22)98 Rady Gminy Ustka z dnia 8 czerwca 1998 roku zmieniająca Uchwałę Rady Gminy w Ustce Nr I/4/98 z dnia 6 kwietnia 1998 roku w sprawie zatwierdzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Dębina w gminie Ustka;

3) Uchwała Nr X/94/2003 Rady Gminy w Ustce z dnia 29 sierpnia 2003 roku w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Dębina;

4) Uchwała NR XII/107/2003 Rady Gminy Ustka z dnia 10 października 2003 roku w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części miejscowości Dębina, gmina Ustka;

5) Uchwała NR XVI/149/2012 Rady Gminy Ustka z dnia 17 lutego 2012 roku w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego część obszaru położonego w miejscowości Dębina w gminie Ustka.

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

Przewodniczący
Rady Gminy Ustka
Wacław Laskowski

Załącznik Nr 1 do uchwały Nr X.129.2025

Rady Gminy Ustka

z dnia 30 stycznia 2025 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obrębu geodezyjnego Dębina, gmina Ustka na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130, 1907, 1940) w zw. z art. 67 ust.3 ustawy z dnia 07 lipca 2023r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. z 2023r. poz. 1688).

§ 1. Zgodnie z art. 17 pkt 9 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obrębu geodezyjnego Dębina, gmina Ustka wyłożony został do publicznego wglądu w okresie **od 04 stycznia 2024r. do dnia 28 stycznia 2024r.**

§ 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 upłynął **w dniu 12 lutego 2024r.** 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 Dębina, gmina Ustka, rozstrzyga co następuje:

1) Udokumentowano, że w czasie wyłożenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, do Wójta Gminy Ustka wpłynęło 26 pism z uwagami (w tym jedna uwaga wpłynęła po terminie).
2) W dniu 4 marca 2024r. Wójt Gminy zarządzeniem nr 0050.898.2024 po rozpatrzeniu uwag powiadomił o dokonanych rozstrzygnięciach uwag – zarządzenie Wójta Gminy Ustka wraz z tabela-wykazem uwag opublikowano w Biuletynie Informacji Publicznej Gminy Ustka.
3) Po rozpatrzeniu uwag, na wniosek Wójta Gminy Ustka, Rada Gminy Ustka postanawia, co następuje:

   a) **uwzględnić następujące uwagi:**

   - **uwaga 1** wg wykazu, wniesiona przez osobę fizyczną dn. 15.01.2024r. dotycząca wymaganego wskaźnika miejsc parkingowych dla zabudowy ML (letniskowa) np. dla terenów 97.ML i 96.ML i niespójności pomiędzy zapisami ogólnymi i szczegółowymi planu – uwzględniono poprzez dodanie do ustaleń ogólnych w § 11 w ust. 4 odpowiednich zapisów,
   - **uwaga 2** wg wykazu, wniesiona przez osobę fizyczną dn. 26.01.2024r. dot. dz. geod. 651/2 dotycząca zmiany przeznaczenia z zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na funkcje mieszkalno-usługowe – uwzględniono poprzez odpowiednie zmiany na rysunku planu i w tekście uchwały,

- uwaga 5 wg wykazu, wniesiona przez osobę fizyczną w dn. 26.01.2024r., dot. dz. geod. 87/18 -autor wnosi o przeznaczenie terenu na funkcje mieszkaniowo-usługowe gdyż zamierza wybudować dom z towarzyszącymi funkcjami usługowymi- uwzględniono poprzez odpowiednie zmiany w rysunku planu oraz w tekście uchwały,

- uwaga 6 wg wykazu, wniesiona przez osobę fizyczną w dn. 26.01.2024r. dot. dz. geod. 87/17 – autor wnosi o przeznaczenie terenu na funkcje mieszkaniowo-usługowe gdyż zamierza wybudować dom z towarzyszącymi funkcjami usługowymi - uwzględniono poprzez odpowiednie zmiany w rysunku planu oraz w tekście uchwały,

- uwaga 7 wg wykazu, wniesiona przez osobę fizyczna w dn. 25.01.2024r. dot. usunięcia drogi wewnętrznej 062.KDW – uwzględniono poprzez odpowiednie zmiany w rysunku i w tekście uchwały,

- uwaga 9 wg wykazu wniesiona przez osobę fizyczną w dn. 23.01.2024r. dot. dz. geod. 80/54 i 80/55 dot. usunięcia drogi wewnętrznej 062.KDW – uwzględniono poprzez odpowiednie zmiany w rysunku i w tekście uchwały,

- uwaga 10 wg wykazu, wniesiona przez osobę fizyczną w dn. 19.01.2024r. dot. dz. geod. 80/52 i 80/53 dot. usunięcia drogi wewnętrznej 062.KDW - uwzględniono poprzez odpowiednie zmiany w rysunku i w tekście uchwały,

- uwaga 11 wg wykazu, wniesiona przez osobę fizyczną w dn. 29.01.2024r. dot. dz. geod. 80/51 dot. usunięcia drogi wewnętrznej 062.KDW - uwzględniono poprzez odpowiednie zmiany w rysunku i w tekście uchwały,

- uwaga 12 wg wykazu, wniesiona przez osobę fizyczną w dn. 18.01.2024r. dot. dz. geod. 3/14 - Wniosek o zmianę przeznaczenia z ML na U ze względu na sąsiedztwo - teren 24.U „na którym istnieje duże prawdopodobieństwo powstania bloków”- uwzględniono poprzez odpowiednie zmiany w rysunku i w tekście uchwały,

- uwaga 13 wg wykazu, wniesiona przez osoby fizyczne w dn. 24.01.2024r. dot. dz. geod. 178, 179, 586, 177/1 – autorzy wnoszą o zmiany ustaleń dla terenu 33.U : dopuszczenie maksymalnie czterech lokali wbudowanych w ob. usługowe zamiast dwóch; zwiększenie wskaźnika pow. zabudowy z 20% na 25%, zmniejszenie pow. biologicznie czynna jz 50% na 40%; zmiany maksymalnej intensywności zabudowy z 0,60(0,40 dla kond. nadziemnych) na 1,10 (0,90 dla kondygnacji nadziemnych), zmianę wysokości budynków usługowych z 8m i 2 kondygnacji nadziemnych na 12m i 3 kondygnacje nadziemne; zmianę wysokość dla pozostałych obiektów i budynków z 5m na 6m uwzględnia się poprzez odpowiednie korekty zapisów tekstowych dot. wskaźników i parametrów zabudowy w terenie 33.U,

- uwaga 14 wg wykazu, wniesiona przez osobę fizyczną w dn.31.01.2024r. dot. dz. 87/4 oraz ul. Torfowej dot. zmiany szerokości pasa drogowego ul. Torfowej i przeznaczenia cz. dz. 87/4 na poszerzenie terenu dz. 87/23 – uwzględniono poprzez odpowiednie zmiany w rysunku i tekście uchwały,

- uwaga 15 wg wykazu, wniesiona przez osobę fizyczna w dn. 30.01.2024r. dot. dz. 80/54 i 80/55 dot. usunięcia drogi wewnętrznej 062.KDW - uwzględniono poprzez odpowiednie zmiany w rysunku i w tekście uchwały,

- uwaga 16 wg wykazu, wniesiona przez osobę fizyczną w dn. 02.02.2024r. dot. dz. geod. 3/8 - autor wnosi o zmianę przeznaczenia dz. 3/8 z ML na cele usługowe U, w związku z zamiarem prowadzenia działalności gospodarczej usługowej ; wnosi także o zmiany ustalonych wskaźników i parametrów: maksymalny udział pow. zabudowy 30%, wysokość maksymalna 12m, min udział pow. biologicznie czynnej 40% - uwzględniono poprzez odpowiednie zmiany w rysunku i tekście uchwały, poprzez włączenie terenu działki w linie rozgraniczenia terenu 21.U , z zapisami jak dla 21.U,

- uwaga 18 wg wykazu, wniesiona przez osobę fizyczną w dn. 11.02.2024r. dot. dz. geod. 3/28 - Wniosek o zmianę przeznaczenia z ML na U-usługi turystyki , co umożliwi wraz z dz. 3/28 wybudowanie spójnej inwestycji. Uwzględniono poprzez odpowiednie zmiany w rysunki i w tekście uchwały – poprzez włączenie działki w teren 24.U,

- uwaga 19 wg wykazu, wniesiona przez osobę fizyczną w dn. 07.02.2024r dot. dz. geod. 3/36i 3/37, w terenie 19.U dotycząca zmiany położenia nieprzekraczalnej linii zabudowy od drogi – uwzględniono przez odpowiednią zmianę na rysunku planu,

- uwaga 20 wg wykazu, wniesiona przez osobę fizyczna w dn. 08.02.2024r. dot. dz. geod. 87/6 – autor wnosi o zmianę przeznaczenia terenu przy ul. Torfowej na cele mieszkaniowe – uwzględniono poprzez odpowiednie zmiany na rysunku i w tekście uchwały,

- uwaga 21 wg wykazu, wniesiona przez osoby fizyczne w dn. 12.02.2024r. dot. dz. 96/3 - autorzy wnoszą o zmianę przeznaczenia dz. 96/3 z zab. letniskowej na mieszkaniową MN- tj. włączenie terenu do terenu 68.MN na którym wzniesiono ich dom (przeznaczony do całorocznego użytku, planowane miejsce docelowego zamieszkania). Są właścicielami dz. geod. 95/12, 95/13, 95/14, 96/3. Zamierzają pozostawić część dz. 96/3 niezabudowana obecnie domem jako teren biologicznie czynny. Uwaga uwzględniona poprzez odpowiednie zmiany na rysunku i w tekście uchwały,

- uwaga 22 wg wykazu, wniesiona przez osoby fizyczne w dn. 11.02.2024r. dot. dz. geod. 96/15 i 96/17 – autorzy wnioskują o zmianę przeznaczenia na cele mieszkaniowo-usługowe; uzasadnione jest to stałym zamieszkiwaniem w m. Dębina od 2013 – uwagę uwzględniono poprzez odpowiednie zmiany na rysunku i w tekście uchwały,

- uwaga 23.1 wg wykazu, wniesiona przez osobę fizyczną w dn. 06.02.2024r. dot. dz. geod. 96/19, 96/37, 96/38, 96/39, 96/40 , 96/41, 96/42, 96/43- autor wnosi o zmianę przeznaczenia wymienionych działek z zabudowy rekreacyjnej ML na cele U,MN tj. usługowe lub mieszkaniowe jednorodzinne. Uzasadnione jest to zamierzeniami inwestycyjnymi. Uwzględniono zmieniając przeznaczenie na MN (zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna) poprzez odpowiednie zmiany na rysunku i w tekście uchwały,

- uwaga nr 24 wg wykazu, wniesiona przez osoby fizyczne w dn. 07.02.2024r. dot. dz. geod. 100/4 i 100/5 – autorzy wnoszą o zmianę przeznaczenia z ML na U,MN; lub MN gdyż ich zdaniem nie ma uzasadnienia dla różnicowania terenów podobnie zagospodarowanych i o analogicznych uwarunkowaniach, ponadto jest to niesprawiedliwe ze względów podatkowych; dom istn. jest obiektem murowanym i całorocznym – uwzględniono zmieniając przeznaczenie z ML na U,MN jak w sąsiedztwie; poprzez odpowiednie zmiany na rysunku i w tekście uchwały,

- uwaga nr 25 wg wykazu, wniesiona przez osobę fizyczną w dn. 07.02.2024r. dot. dz. geod. 100/7 - autor wnosi o zmianę przeznaczenia z ML na U,MN jak dla sąsiednich terenów o podobnych uwarunkowaniach – uwzględniono poprzez odpowiednie zmiany na rysunku i w tekście uchwały, zmieniając przeznaczenia na U,MN,

- uwaga nr 26 wg wykazu, wniesiona przez osobę fizyczną w dn. 22.02.2024r (po terminie) dot. dz. geod. 585 – autor wnosi o zmianę przeznaczenia terenu z ML na zabudowę usługową i zabudowę mieszkaniową jednorodzinną – uwzględniono poprzez odpowiednie zmiany na rysunku i w tekście uchwały.

b) nie uwzględnić następujących uwag, uznając je za nieuzasadnione:

- uwaga 3 wg wykazu, wniesiona przez osobę fizyczną dn. 24.01.2024r. dot. dz. geod. 136 dotycząca przeznaczenia terenu dla zabudowy siedliskowej; argumentując to zapisami Studium gminy (teren rozwoju zabudowy rekreacyjnej, letniskowej i mieszkaniowej) oraz mpzp z 1998r (wg tego planu RZ-użytki zielone, bez zakazu zabudowy siedliskowej) – uwaga nie została uwzględniona ze względu na uwarunkowania terenu. Dyspozycje Studium podlegają uszczegółowieniu w procedurze planu, o uwzględnieniu uwarunkowań konkretnego terenu. Studium nie przesądza o ostatecznym przeznaczeniu terenu ze względu na swój charakter i skalę opracowania. Teren w granicach otuliny Słowińskiego Parku Narodowego oraz w granicach pasa ochronnego brzegu morskiego, Pow. dz. ok. 1,4ha – mogłaby stanowić gospodarstwo rolne jednak występują tu użytki ŁIII, niekorzystne uwarunkowania dla zabudowy; otulina parku jest obszarem o istotnym znaczeniu , jej zagospodarowanie podlega ograniczeniom. Pozostawiono teren 98.R (użytki zielone, łąki, z zakazem zabudowy),

- uwaga 4 wg wykazu, wniesiona przez osobę fizyczna dn. 23.01.2024r dot. dz. geod. 134/2 - autor uwagi wnosi o zmianę przeznaczenia na funkcje zabudowy rekreacyjnej, letniskowej oraz mieszkalnej , gdyż nabył ziemię „w celach inwestycyjnych" a wartość gr. rolnych jest zdecydowanie niższa niż gruntów budowlanych - np. mieszkaniowych (wnioskodawca starci na skutek zmiany planu); uwaga nie została uwzględniona ze względu na uwarunkowania położenia terenu; działka nie była dotychczas przeznaczana na cele budowlane. Ma niekorzystne uwarunkowania przyrodnicze, jest użytkiem klasy III , położonym w otulinie Słowińskiego Parku Narodowego. otulina parku jest obszarem o istotnym znaczeniu, jej zagospodarowanie podlega ograniczeniom. Pozostawiono teren 98.R (użytki zielone, łąki, z zakazem zabudowy),

- uwaga 7 wg wykazu, wniesiona przez osobę fizyczną w dn. 25.01.2024r. – dot. dz. geod. 80/57 – autor wnosi o usunięcie drogi wewnętrznej 060.KDW oraz zmianę dz. 80/57 z przeznaczenia ML (zabudowa letniskowa) na teren zabudowy usługowej U lub zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej U,MN tak jak dz. sąsiednie przy ul. Akacjowej (prawdopodobnie chodzi o teren 56.U,MN) – nie uwzględniono ; Wg dotychczasowego planu teren nie był w ogóle przeznaczony dla zabudowy, ma mało korzystne uwarunkowania ekofizjograficzne i dlatego ustalono funkcję i wskaźniki dot. zagospodarowania oraz zabudowy zapewniające mniejszą intensywność niż w przypadku zabudowy mieszkaniowo-usługowej; droga wewnętrzna 060.KDW zapewnia prawidłową obsługę komunikacyjną terenów,

- uwaga 8 wg wykazu, wniesiona przez osobę fizyczną w dn. 16.01.2024r. dot. zmiany przeznaczenia dz. 80/56na zabudowę mieszkaniową MN - nie uwzględniono ; zmiana funkcji z zabudowy letniskowej na mieszkaniowa nie jest uzasadniona, Teren ma mało korzystne uwarunkowania ekofizjograficzne i dlatego ustalono funkcję i wskaźniki dot. zagospodarowania oraz zabudowy zapewniające mniejszą intensywność niż w przypadku zabudowy mieszkaniowej. Funkcja zabudowy letniskowej została określona dla działek położonych na południe od ul. Akacjowej o takich samych uwarunkowaniach,

- uwaga 9 wg wykazu, wniesiona przez osobę fizyczną w dn. 23.01.2024r. dot. dz. geod. 80/54 i 80/55 – autor wnosi o zmianę przeznaczenia terenu z ML na „funkcje rekreacyjną (w tym letniskową), mieszkalną i pensjonatowo-usługową , argumentując to podjętą a nie realizowaną potem uchwałę nr XXI.233.2012 Rady Gminy Ustka z 28.09.2012r o przystąpieniu do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla dz. od 80/ 51-80/57 z roli na właśnie takie funkcje; Nie zgadza się na przebieg dróg wewnętrznych na jego działkach. Wnosi o ustanowienie standardu pow. działki na min 500m^2, umożliwienie zabudowy na pow. do 25% pow. działek . Uwagi nie uwzględniono - Fakt podjęcia w 2012r. uchwały intencyjnej (następnie nie zrealizowanej odpowiednią zmianą mpzp) nie może być argumentem za uwzględnieniem uwagi. Teren ma mało korzystne uwarunkowania ekofizjograficzne i dlatego ustalono funkcję i wskaźniki dot. zagospodarowania oraz zabudowy zapewniające mniejszą intensywność niż w przypadku zabudowy mieszkaniowej. Funkcja zab. letniskowej została określona dla działek położonych na południe od ul. Akacjowej o takich samych uwarunkowaniach. Ze względu na te uwarunkowania przyjęto wskaźniki i parametry ograniczające intensywność wykorzystania terenu. Drogi wewnętrzne prostopadle do ul. Akacjowej pozwalają na właściwą obsługę komunikacyjną terenu,

- uwaga 10 wg wykazu, wniesiona przez osobę fizyczną w dn. 19.01.2024r. dot. dz. geod. 80/52 i 80/53 - autor wnosi o zmianę przeznaczenia terenu z ML na „funkcje rekreacyjną (w tym letniskową), mieszkalną i pensjonatowo-usługową , argumentując to podjętą a nie realizowaną potem uchwalę nr XXI.233.2012 Rady Gminy Ustka z 28.09.2012r o przystąpieniu do sporządzania mpzp dla dz. od 80/ 51-80/57 z roli na właśnie takie funkcje; Nie zgadza się na przebieg dróg wewnętrznych na jego działkach. Wnosi o ustanowienie standardu pow. działki na min 500m^2, umożliwienie zabudowy na pow. do 25% pow. działek ; Projekt jego zdaniem „rażąco ogranicza funkcjonalność szczególnie w porównaniu z sąsiadującymi działkami należącymi do gminy". Nie uwzględnia się uwagi. Fakt podjęcia w 2012r. uchwały intencyjnej (następnie nie zrealizowanej odpowiednią zmianą mpzp) nie może być argumentem za uwzględnieniem uwagi. Teren ma mało korzystne uwarunkowania ekofizjograficzne i dlatego ustalono funkcję i wskaźniki dot. zagospodarowania oraz zabudowy zapewniające mniejszą intensywność niż w przypadku zabudowy mieszkaniowej. Funkcja zab. letniskowej została określona dla działek położonych na południe od ul. Akacjowej o takich samych uwarunkowaniach. Ze względu na te uwarunkowania przyjęto wskaźniki i parametry ograniczające intensywność wykorzystania terenu. Drogi wewnętrzne prostopadle do ul. Akacjowej pozwalają na właściwą obsługę komunikacyjną terenu,
- uwaga 11 wg wykazu, wniesiona przez osobę fizyczną w dn. 29.01.2024r. dot. dz. geod. 80/51 – autor wnosi o zmianę przeznaczenia z ML na U,MN -tereny zabudowy usługowej lub zabudowy mieszkalnej jednorodzinnej . Argumentuje to podjętą a nie realizowaną potem uchwalę nr XXI.233.2012 Rady Gminy Ustka z 28.09.2012r o przystąpieniu do sporządzania mpzp dla dz. od 80/ 51-80/57 z roli na właśnie takie funkcje; Wnosi o zmianę wielkości min. dla nowowydzielanej działki z 1000m2 na 500m2 , wskazując na sąsiedztwo (1.ML, 53.ML czy 53.U), wnosi o zmiany maksymalnej pow. zabudowy z 15% na 20%wskazujac na sąsiedztwo np. 1.ML czy 53.ML. Sprzeciwia się wydzieleniu drogi 062.KDW , zbędnej wg niego. Wnosi o zmniejszenie pasa drogi 057.KDW z 8m na 5m. Stwierdza, że wg pozyskanych przez niego inf. od ZMiUW Woj. Pom. Oddział Terenowy w Słupsku na dz. 80/51 nie ma urządzeń melioracji wodnych podstawowych ani śródlądowych wód powierzchniowych stanowiących własność publiczną. Wnosi o nadanie nazwy drodze 057.KDW np. ul. Chabrowa. Uwaga nie została uwzględniona - Fakt podjęcia w 2012r. uchwały intencyjnej (następnie nie zrealizowanej odpowiednią zmianą mpzp) nie może być argumentem za uwzględnieniem uwagi. Teren ma mało korzystne uwarunkowania ekofizjograficzne i dlatego ustalono funkcję i wskaźniki dot. zagospodarowania oraz zabudowy zapewniające mniejszą intensywność niż w przypadku zabudowy mieszkaniowej. Funkcja zabudowy letniskowej została określona dla działek położonych na południe od ul. Akacjowej o takich samych uwarunkowaniach. Ze względu na te uwarunkowania przyjęto wskaźniki i parametry ograniczające intensywność wykorzystania terenu. Drogi wewnętrzne prostopadle do ul. Akacjowej pozwalają na właściwą obsługę komunikacyjną terenu. Kwestia nazw dróg publicznych i wewnętrznych nie jest rozstrzygana poprzez ustalenia miejscowego planu,

- uwaga 15 wg wykazu, wniesiona przez osobę fizyczna w dn. 30.01.2024r. dot. dz. 80/54 i 80/55 - autor wnosi o zmianę przeznaczenia z ML na tereny zabudowy mieszkaniowej, usługowej i letniskowej. Argumentuje to podjętą a nie realizowaną potem uchwałę nr XXI.233.2012 Rady Gminy Ustka z 28.09.2012r o przystąpieniu do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla dz. od 80/ 51-80/57 z roli na właśnie takie funkcje; wnosi o zmianę wielkości min. dla nowowydzielanej działki z 1000m2 na 500m2 , wskazując na sąsiedztwo (1.ML, 53.ML czy 53.U), wnosi o zmiany maksymalnej pow. zabudowy z 15% na 20%wskazujac na sąsiedztwo np. 1.ML czy 53.ML. Uwaga nie uwzględniona. Fakt podjęcia w 2012r. uchwały intencyjnej (następnie nie zrealizowanej odpowiednią zmianą mpzp) nie może być argumentem za uwzględnieniem uwagi. Teren ma mało korzystne uwarunkowania ekofizjograficzne i dlatego ustalono funkcję i wskaźniki dot. zagospodarowania oraz zabudowy zapewniające mniejszą intensywność niż w przypadku zabudowy mieszkaniowej. Funkcja zab. letniskowej została określona dla działek położonych na południe od ul. Akacjowej o takich samych uwarunkowaniach. Ze względu na te uwarunkowania przyjęto wskaźniki i parametry ograniczające intensywność wykorzystania terenu. Drogi wewnętrzne prostopadle do ul. Akacjowej pozwalają na właściwą obsługę komunikacyjną terenu,
- uwaga 17 wg wykazu, wniesiona przez osobę fizyczną w dn. 02.02.2024r. dot. dz. geod. 61/3 – autor wnosi o zmianę przeznaczenia z terenu rolnego na zabudowę letniskową ML tj.93.ML, do wniosku dołącza pismo Dyrektora Słowińskiego Parku Narodowego z 02.02.2024r. zezwalające „wyjątkowo" na zmianę przeznaczenia ze względu na bliskość terenu o podobnej funkcji oraz bliskości drogi 033.KDD. Zgoda SPN tylko na jeden budynek i zachowanie maksymalnie dużego % pow. biologicznie czynnej i dostosowanie zapisów jak dla 93.ML. Uwaga nie została uwzględniona - Działka nie była dotychczas przeznaczana na cele budowlane. Ma niekorzystne uwarunkowania przyrodnicze, jest użytkiem klasy III (PsIII) , położonym w otulinie Słowińskiego Parku Narodowego. otulina parku jest obszarem o istotnym znaczeniu, jej zagospodarowanie podlega ograniczeniom. W projekcie przedłożonym do uzgodnień Dyrektor Słowińskiego Parku Narodowego odmówił uzgodnienia. Nie uzyskano także zgody Min. Rolnictwa na zamianę rolnego przeznaczenia gruntów na cele nierolnicze. Wójt Gminy w jednakowy sposób rozstrzygnął uwagi odnoszące się do obszaru otuliny SPN . Pozostawiono teren 98.R (teren rolny bez zabudowy),
- uwaga nr 23.2 wg wykazu, wniesiona przez osobę fizyczna wdn.06.02.2024r. dot. dz. 5/40 – autor wnosi o zmianę przeznaczenia wymienionych działek z zabudowy rekreacyjnej ML na cele U,MN tj. usługowe lub mieszkaniowe jednorodzinne .Uzasadnione jest to zamierzeniami inwestycyjnymi – nie uwzględniono - Działka położona w zespole analogicznych dz. letniskowych, dotychczas także przeznaczana na takie funkcje.

§ 4. Po wprowadzeniu zmian wynikających z uwzględnionych uwag projekt ponownie w niezbędnym zakresie uzgodniono, a zmieniony projekt wyłożono ponownie do publicznego wglądu w dniach od 24 lipca 2024r. do dnia 19 sierpnia 2024r., z dyskusją publiczną w dniu 19 sierpnia 2024r. oraz terminem na wnoszenie uwag do dnia 3 września 2024r.

§ 5. W wyznaczonym terminie wpłynęło do Wójta Gminy Ustka 10 pism z uwagami. W dniu 23 września 2024r. Wójt Gminy dokonał ich rozstrzygnięcia zarządzeniem nr 0050.52.2024 , o czym powiadomił poprzez publikację zarządzenia wraz wykazem tabelarycznym w Biuletynie Informacji Publicznych Gminy Ustka.

§ 6. Po rozpatrzeniu uwag, na wniosek Wójta Gminy Ustka, Rada Gminy Ustka postanawia, co następuje:

1) uwzględnić następujące uwagi:

   a) uwaga nr 3 wg wykazu – wniesiona przez osobę fizyczną w dniu 09.08.2024r. dot. dz. 229 – autor wnosi o zmianę przeznaczenia terenu z 11.U,ZP (usługi z zielenią) na zabudowę mieszkaniowa jednorodzinną ; uwzględniono poprzez zmianę przeznaczenia na teren dla zabudowy usługowej lub zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej , z ustaleniami jak dla pobliskiego terenu 10,U,MN,

   b) uwaga 7 wg wykazu w części w zakresie pkt 1,2,3,4 uwagi -wniesiona przez osobę fizyczną w dniu 03.09.2024r. dot. dz. 229 oraz dz. 208, 209, 210, 211 – autor wnosi o wykluczenie ogólnodostępnego parkingu z terenu dz. 229, a w terenie 10.U,MN obniżenie maksymalnej wysokości zabudowy, maksymalnej intensywności zabudowy, zmniejszenie dopuszczalnej pow. zabudowy, a także doprecyzowanie dopuszczalnych form zabudowy; uwagę uwzględniono poprzez odpowiednie zmiany w tekście uchwały (ustalenia dla 10.U,MN i 11.U,MN po zmianie przeznaczenia) i rysunku ;

2) nie uwzględniać następujących uwag:

   a) uwaga 1 wg wykazu – wniesiona przez osobę fizyczną w dniu 08.07.2024r. dot. dz. geod. nr 14/11 (teren 44.ML) – autor wnosi o zmianę przeznaczenia na teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN); nie uwzględniono, gdyż w sąsiedztwie znajdują się tereny zabudowy letniskowej, takie przeznaczenie jest także ustalone w dotychczasowym miejscowym planie z 1998r ze zmianą z 2003r.),

   b) uwaga 2 wg wykazu - wniesiona przez osobę fizyczną w dniu 05.08.2024r. dot. dz. geod. nr 1/76 (teren 15.U,ZP i 14.U,ZP) , autor nie zgadza się na przeznaczenie U,ZP i wnosi o ustalenie funkcji zieleni eliminującej hałas od strony drogi; nie uwzględniono, projekt planu dopuszcza w terenach 14.U,Zp i 15.U,ZP jedynie 10% pow. na ewentualne drobne usługi , a wykluczone są usługi uciążliwe, budynki mieszkalne, budynki gospodarcze, garaże i miejsca parkingowe, zatem tereny te będą pełnić głównie funkcje zieleni,

   c) uwaga 4 wg wykazu – wniesiona przez osobę fizyczna w dniu 28.08.2024r. dot. dz. geod. nr 5/44 (teren 28.ML) – autor wnosi o zmianę linii zabudowy od strony lasu z 12m na 4m; nie uwzględniono, linia zabudowy od strony lasu opiera się na przepisach warunków techniczno-budowlanych i związana jest z ochroną przeciwpożarową ; analogiczne linie zabudowy od strony lasu projekt planu ustala dla innych terenów,

d) uwaga 5 wg wykazu - wniesiona przez osobę fizyczną w dniu 30.08.2024r. dot. dz. geod. nr 136 (teren 89.R); autor wnosi o wprowadzenie możliwości budowy siedliska rolnego; uwaga jest powtórzeniem uwagi z poprzedniego wyłożenia publicznego dodatkowym materiałem dot. warunków gruntowo-wodnych na działce, także nie uwzględnionej; nie uwzględniono ze względu na niekorzystne uwarunkowania położenia terenu, w tym w otulinie Słowińskiego Parku Narodowego, wg dotychczasowego planu tern także nie był przewidywany dla zabudowy (to teren RZ – użytki zielone),

e) uwaga 6 wg wykazu – wniesiona przez osobę fizyczną w dniu 02.09.2024r. dot. dz. geod. nr 80/54 i 80/55 (teren 59.ML oraz tereny dróg); uwaga jest analogiczna do uwagi z poprzedniego wyłożenia wówczas także nie uwzględnionej; nie uwzględniono gdyż zaproponowane w uwadze wskaźniki i parametry prowadziłyby do intensyfikacji zagospodarowania i zabudowy co nie jest pożądane w tej lokalizacji i jej uwarunkowaniach; likwidacja dróg 058.KDW, 059.KDW i 062.KDW miały wpływ na tereny sąsiednie położone na południe od drogi 07.KDL ul. Akacjowej,

f) uwaga 7 wg wykazu - wniesiona przez osobę fizyczną w dniu 03.09.2024r. w zakresie pkt 5 uwagi dot. dz. 208, 209, 210, 211 (teren 10.U,MN), autor uwagi wnosi o wyraźny zakaz podpiwniczenia wielokondygnacyjnego i garaży wielopoziomowych; nie uwzględniono uznając tego typu zakaz za nieuzasadniony,

g) uwaga 8 wg wykazu – wniesiona przez osobę fizyczną w dniu 04.09.2024r. dot. dz. geod. 577 (teren 94.U,MN), autor wnosi o możliwość zjazdu z drogi powiatowej; nie uwzględniono gdyż tego typu kwestie nie są regulowane ustaleniami planu, a co do zasady zjazdy na teren powinny odbywać się zawsze z drogi niższej kategorii , w tym wypadku z drogi 032.KDD,

h) uwaga 9 wg wykazu – wniesiona przez osobę fizyczną w dniu 04.09.2024r. dot. dz. geod. nr 5/41 (teren 28.ML) – autor wnosi o zmienne przeznaczenia na zabudowę mieszkaniową jednorodzinną; nie uwzględniono gdyż w sąsiedztwie znajdują się tereny zabudowy letniskowej, a wg dotychczasowego planu miejscowego był to także teren zabudowy letniskowej (4.UTL.5),

i) uwaga 10 wg wykazu – wniesiona przez osobę fizyczną w dniu 05.09.2024r. dot. dz. geod. nr 134/1 (teren 98.R) , autor wnosi o przeznaczenie terenu na zabudowę mieszkaniowo-letniskową; uwaga analogiczna do uwagi nr 4 z pierwszego wyłożenia; nie uwzględniono ze względu na uwarunkowania położenia terenu, w tym występowanie gruntów rolnych klasy III; dotychczas to tereny RZ-użytki zielone.

§ 7. Zmieniony projekt wyłożono ponownie do publicznego wglądu w dniach od 14 października 2024r. do dnia 05 listopada 2024r., z dyskusją publiczną w dniu 05 listopada 2024r. oraz terminem na wnoszenie uwag do dnia 20 listopada 2024r. W terminie tym wniesiono do Wójta Gminy 4 uwagi.

§ 8. W dniu 02 grudnia 2024r. Wójt Gminy dokonał ich rozstrzygnięcia zarządzeniem nr 0050.83.2024, o czym powiadomił poprzez publikację zarządzenia wraz wykazem tabelarycznym w Biuletynie Informacji Publicznych Gminy Ustka.

§ 9. Po rozpatrzeniu uwag, na wniosek Wójta Gminy Ustka, Rada Gminy Ustka postanawia, co następuje:

1) uwzględnić uwagę (poz. 2 wg wykazu) dot. dz. 136 – poprzez odpowiednie zmiany w tekście uchwały i na rysunku i przeznaczenie części dz. 136 na teren zabudowy zagrodowej -teren 104.RM; ze względu na wymagania ustawowe konieczne będzie ponowienie w niezbędnym zakresie uzgodnień, w tym w szczególności ze względu na położenie w granicach otuliny Słowińskiego Parku Narodowego z Dyrektorem Słowińskiego Parku Narodowego;

2) nie uwzględniać pozostałych uwag (poz. 1, 3, 4 wg wykazu):

a) uwaga dot. dz. 134/2 – wniesiona przez osobę fizyczną w dn. 20.11.2024r. dot. terenu oznaczonego symbolem 98.R; autor wnosił o zmianę przeznaczenia na cele zabudowy rekreacyjnej na potrzeby własne i na wynajem;

Nie uwzględnia się – ze względu na uwarunkowania położenia- użytki rolne klasy III dla których wymagana byłaby zgoda Ministra Rolnictwa, położenie w otulinie Słowińskiego Parku Narodowego, mało korzystne warunki ekofizjograficzne dla sytuowania zabudowy, istniejące linie napowietrzne elektroenergetyczne ze strefami ochrony funkcyjnej. Studium nie ustala przeznaczenia terenów, a wg dotychczas obowiązującego mpzp większa część obecnej dz. 134/2 to także grunty rolne oznaczone symbolem RZ – użytki zielone,

b) uwaga dot. dz. 80/51- wniesiona przez osobę fizyczną w dn. 20.11.2024r dot. terenów 57.ML i cz. 057.KDW ; autor wnosił o zmiany przeznaczenia terenu na U,MN oraz zmianę ustalonych wskaźników i parametrów oraz usunięcie drogi wewnętrznej;

Nie uwzględnia się - zmiana na tereny U,MN spowoduje większą intensywność zabudowy na terenie o mało korzystnych uwarunkowaniach. Rozstrzygnięcie analogiczne do rozstrzygnięcia uwagi z pierwszego wyłożenia. Uwzględnienie uwagi spowoduje zbyt wysoką intensywność jak na uwarunkowania terenu. Nie ma uzasadnienia dla określania identycznych standardów jak dla terenu 1.ML czy 53.U. Rozpatrując uwagi z pierwszego wyłożenia uwzględniono propozycję likwidacji drogi oznaczonej 062.KDW. Zasadne jest natomiast zachowanie ciągłości linii zabudowy na terenach oznaczonych 61.MN, 60.MN, 59.MN, 58.MN, 57.MN. Droga o szer. tylko 5m wydaje się zbyt wąska jak dla obsługi terenu. Rozstrzygnięcie analogiczne do rozstrzygnięcia uwagi z pierwszego wyłożenia.

c) uwaga dot. dz. 80/54 i 80/55 – wniesiona przez osobę fizyczną w dn. 07.11.2024r (wpływ 25.11.2024r.) dot. terenów 59.ML i cz. 058.KDW i 059.KDW; autor wnosił o zmiany przeznaczenia terenu na U,MN oraz zmianę ustalonych wskaźników i parametrów oraz usunięcie dróg wewnętrznych;

Nie uwzględnia się gdyż zmiana na tereny U,MN spowodowałaby większą intensywność zabudowy na terenie o mało korzystnych uwarunkowaniach. Rozstrzygnięcie analogiczne do rozstrzygnięcia uwagi z pierwszego wyłożenia. Uwzględnienie uwagi spowoduje zbyt wysoką intensywność jak na uwarunkowania terenu. Nie ma uzasadnienia dla określania identycznych standardów jak dla terenu 1.ML czy 53.U. Rozpatrując uwagi z pierwszego wyłożenia uwzględniono propozycję likwidacji znacznej części drogi oznaczonej 062.KDW. Zasadne jest natomiast zachowanie dróg wewnętrznych o symbolach 058.KDW, 059.KDW i pozostałej części drogi 062.KDW, co pozwoli zachować ład komunikacyjny terenów.

§ 10. Ze względu na odmowę uzgodnienia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w wersji uwzględniającej uwagę (poz. 2 wg wykazu) dot. dz. 136 przez Dyrektora Słowińskiego Parku Narodowego – postanowienie DU.941.9.2022/2024.AK z dnia 20.12.2024r. uwaga ta nie mogła być ostatecznie uwzględniona.

Przewodniczący
Rady Gminy Ustka
Wacław Laskowski

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr X.129.2025

Rady Gminy Ustka

z dnia 30 stycznia 2025 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 (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130, 1907, 1940) w zw. z art. 67 ust.3 ustawy z dnia 07 lipca 2023r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. z 2023r. poz. 1688).

Rada Gminy Ustka rozstrzyga, co następuje:

§ 1. 1. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, służące zaspokajaniu zbiorowych potrzeb mieszkańców zgodnie z art. 7 ust 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2024 r. poz.1465, 1572, 1907, 1940; z 2023r. poz. 1688) stanowią zadania własne gminy, z wyłączeniem zadań o których mowa w przepisach odrębnych.

2. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, zaliczone do zadań własnych gminy, zapisane w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego obejmują, traktowane jako zadania wspólne lub realizowane samodzielnie:

1) poszerzenie dróg publicznych – dotyczy to dróg 032.KDD, 033.KDD, 035.KDD;

2) rozbudowę sieci wodociągowej służącej do obsługi terenów inwestycyjnych;

3) rozbudowę sieci kanalizacji sanitarnej dla obsługi terenów inwestycyjnych;

4) zagospodarowanie terenu zieleni urządzonej 55.ZP, 101.ZP.

§ 2. 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 2023 r. poz. 1270, 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 07 lipca 1994 r Prawo budowlane, ustawą z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska, a także ustawami z dnia 11 września 2019 r. Prawo zamówień publicznych i ustawą z dnia 20 grudnia 1996 r. o gospodarce komunalnej, z dnia 7 czerwca 2001 r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzeniu ścieków i 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.

Przewodniczący
Rady Gminy Ustka
Wacław Laskowski

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr X.129.2025

Rady Gminy Ustka

z dnia 30 stycznia 2025 r.

Zalacznik3.gml

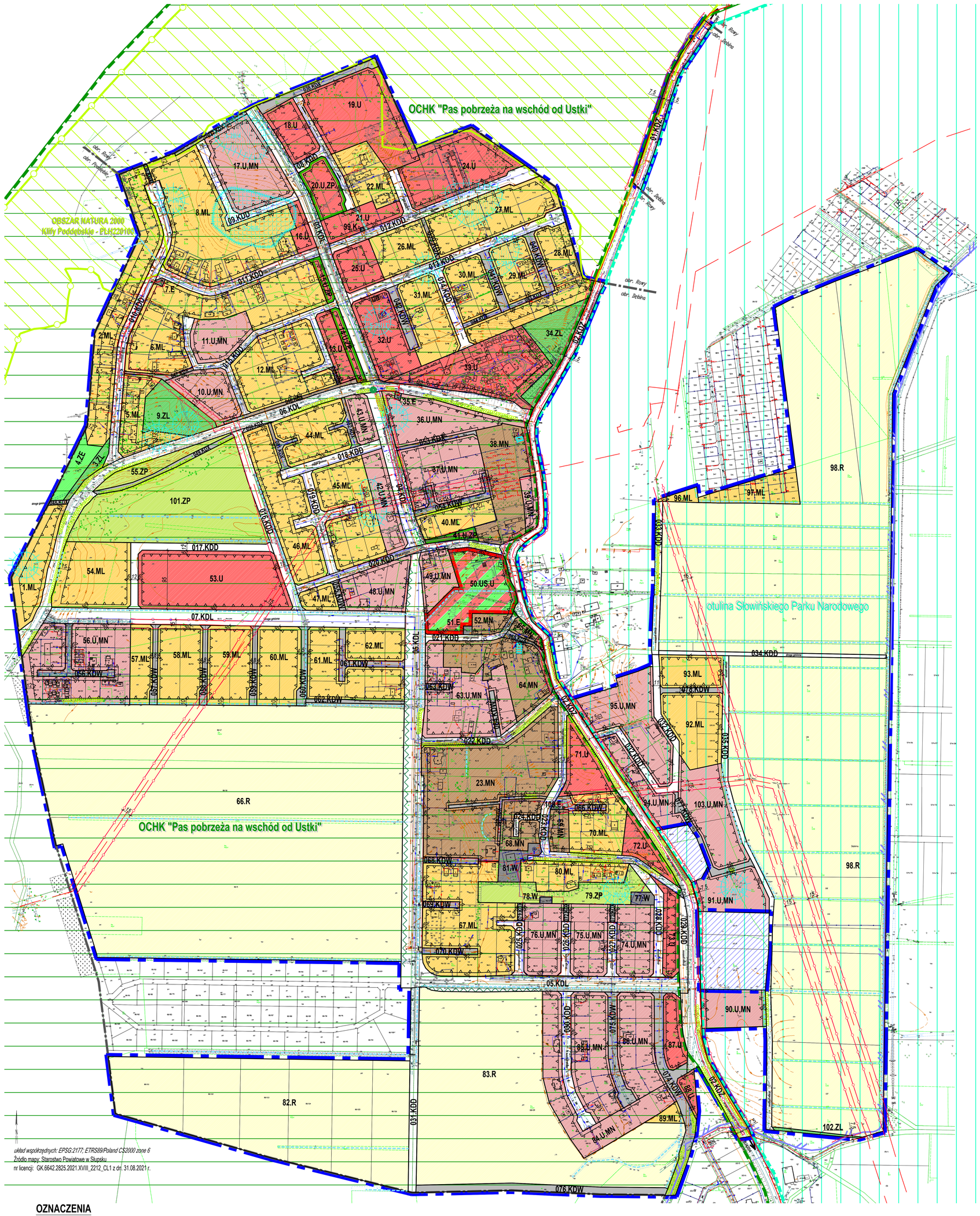
Załącznik Nr 4 do uchwały Nr X.129.2025
Rady Gminy Ustka
z dnia 30 stycznia 2025 r.

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA CZĘŚCI OBRĘBU GEODEZYJNEGO DĘBINA, GMINA USTKA

skala 1:2000

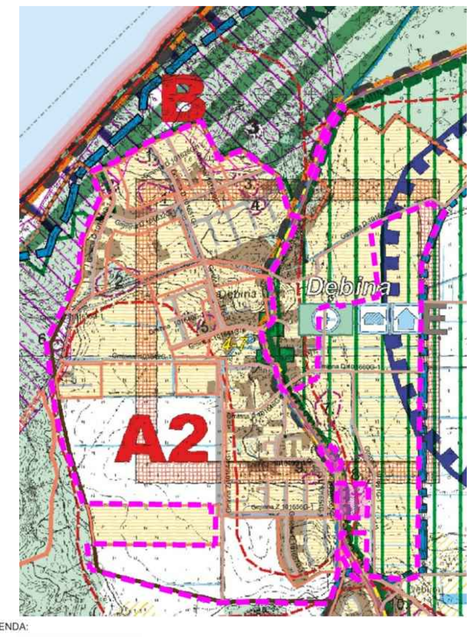
0 50 100 150 200m

RYSUNEK PLANU



układ współrzędnych: EPSG:2177, ETRS89/Poland CS2000 zone 6
Źródło mapy: Starostwo Powiatowe w Słupsku
nr licencji: GK.6642.2825.2021.XVIII_2212_CL1 z dn. 31.08.2021 r.

Wyrys ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Ustka



LEGENDA:



granica opracowania planu miejscowego

OZNACZENIA

- granica opracowania planu miejscowego
- tereny wyłączone z opracowania planu miejscowego
- granice i nazwy obrębów geodezyjnych
- linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- nieprzekraczalne linie zabudowy
- U,MN — oznaczenia liczbowo - literowe identyfikujące tereny w liniach rozgraniczających, gdzie liczba określa numer porządkowy terenu, a symbol literowy - przeznaczenie terenu
- podstawowe przeznaczenie terenów, w tym:
  - MN - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
  - U,MN - tereny zabudowy usługowej lub zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
  - U - tereny zabudowy usługowej
  - U,ZP - tereny zabudowy usługowej i zieleni urządzonej
  - US,U - tereny usług sportu i rekreacji i zabudowy usługowej
  - ML - tereny zabudowy rekreacji indywidualnej
  - ZE - tereny zieleni ekologicznej
  - ZP - tereny zieleni urządzonej
  - R- tereny rolnicze
  - ZL - lasy
  - W - tereny infrastruktury technicznej - wodociąg
  - E - tereny infrastruktury technicznej - elektroenergetyka
  - K - tereny infrastruktury technicznej - kanalizacja
- KDZ - tereny dróg publicznych - klasa techniczna zbiorcza
- KDL - tereny dróg publicznych - klasa techniczna lokalna
- KDD - tereny dróg publicznych - klasa techniczna dojazdowa
- KDW - tereny dróg wewnętrznych
- KDX - tereny ciągów pieszo - jezdnych
- strefa częściowej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych W II ujętych w wojewódzkiej ewidencji zabytków
- strefa ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych W III ujętych w wojewódzkiej ewidencji zabytków
- obiekty zabytkowe ujęte w ewidencji zabytków
- otulina Słowińskiego Parku Narodowego (granica wg Rozp. Rady Ministrów z 2.03.2004 r. w sprawie Słowińskiego parku Narodowego)
- Obszar Chronionego Krajobrazu Pas Pobrzeża na Wschód od Ustki (granica wg zał. 3 do Rozp. nr 10/98 Wojewody Słupskiego z dnia 19.08.1998 r.)
- Specjalny Obszar Ochrony Natura 2000 - Klify Poddębskie, PLH220100
- pomnik przyrody
- granica pasa ochronnego brzegu morskiego
- istniejace szpalery drzew do zachowania
- projektowana zieleń przydrożna
- istniejące rowy melioracyjne (wg ewidencji gruntów)
- napowietrzna linia elektroenergetyczna średnich napięć 15 kV wraz ze strefą ochrony funkcyjnej 15m (po 7,5m od osi linii)

granica opracowania planu miejscowego

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

Załącznik nr 1 do uchwały

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części obrębu geodezyjnego Dębina

Skala 1:2000

Data opracowania: 06. 2021 r. - 01.2025 r.

Zespół autorski: mgr inż. arch. Maria Kielb-Stańczuk, mgr inż. arch. Mariola Kowalkowska, mgr Karina Mańkowska

Uzasadnienie

1. Podstawa prawna

Art. 15 ust. 1 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym *tj.:*

"Wójt, burmistrz albo prezydent miasta sporządza projekt planu miejscowego, zawierający część tekstową i graficzną, zgodnie z zapisami studium oraz z przepisami odrębnymi, odnoszącymi się do obszaru objętego planem, wraz z uzasadnieniem. W uzasadnieniu przedstawia się w szczególności:

1) sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2 - 4;

2) zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1, wraz z datą uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2 oraz sposób uwzględnienia uniwersalnego projektowania;

3) wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy."

Podstawą dla prac nad sporządzeniem niniejszego planu miejscowego jest Uchwała Rady Gminy Ustka Nr XXI.278.2020 z dnia 28 października 2020 roku o przystąpieniu do sporządzania planu.

W związku z wejściem w życie ustawy z dnia 07 lipca 2023r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. z 2023r. poz. 1688) od dnia 24.09.2023r. mają zastosowanie przepisy przejściowe tej ustawy, w szczególności art. 67 ust. 3

3. Do spraw opracowania i uchwalania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego albo ich zmian:

1) przepisy art. 2 pkt 28–35, art. 15 ust. 2 pkt 6, ust. 3 pkt 11–13, art. 16 ust. 1a oraz art. 17 pkt 6 ustawy zmienianej w art. 1 stosuje się w brzmieniu nadanym niniejszą ustawą – w przypadku gdy nie wystąpiono o opinie i uzgodnienia przed dniem wejścia w życie niniejszej ustawy;

2) przepisy art. 15 ust. 1 i art. 20 ustawy zmienianej w art. 1 stosuje się w brzmieniu dotychczasowym do dnia wejścia w życie planu ogólnego gminy w danej gminie, /.../

3) przepis art. 67a ust. 3b ustawy zmienianej w art. 1 stosuje się w brzmieniu nadanym niniejszą ustawą – w przypadku gdy nie ogłoszono terminu wyłożenia projektów tych planów do publicznego wglądu przed dniem wejścia w życie niniejszego przepisu;

4) przepisy niewymienione w pkt 1–3 stosuje się w brzmieniu dotychczasowym – w przypadku gdy postępowanie zostało wszczęte i niezakończone przed dniem wejścia w życie niniejszej ustawy.

2. Wstęp

Uzasadnienie dotyczy rozwiązań przyjętych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla części obrębu geodezyjnego Dębina, gmina Ustka. Dotychczas dla obszaru opracowania obowiązuje kilka planów miejscowych z lat od 1998 do 2015 r. Plany te mają bardzo różny zakres szczegółowości swoich ustaleń, część z nich, zwłaszcza plan z 1998r wymaga dostosowania do współczesnych wymagań.

Celem opracowania planu miejscowego jest ustalenie przeznaczenia terenów oraz zasad zabudowy i zagospodarowania uwzględniających licznie wnoszone wnioski a także charakter rekreacyjno-turystyczny obszaru. Obszar planu obejmuje tereny już zainwestowane i zabudowane po obu stronach drogi powiatowej Objazda-Rowy, w tym także położone w otulinie Słowińskiego Parku Narodowego (tereny na wschód od drogi powiatowej). W zagospodarowaniu i zabudowie dominuje zabudowa mieszkaniowa oraz rekreacyjna – letniskowa, obsługi turystyki , rekreacji.

Zgodnie z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Ustka, przyjętego uchwałą Nr XXVIII.338.2013 Rady Gminy Ustka z dnia 24 maja 2013r. obszar objęty planem obszar objęty opracowaniem znajduje się w zasięgu trzech typów stref:

- Strefy I – obejmuje ona strefy centralnej miejscowości, wielofunkcyjnej z lokalizacją usług publicznych w tym administracji: jest to strefa istniejącej zabudowy z możliwością jej uzupełnień wskazane do lokalizacji w ich zasięgu przestrzeni i obiektów publicznych; dopuszcza się lokalizację szeroko pojętych usług i handlu oraz rzemiosła nieuciążliwego, w wyznaczonych do tego miejscach. Dopuszcza się wydzielenie nowych działek nie mniejszych niż 800m^2; dopuszcza się w indywidualnych przypadkach działki o powierzchni mniejszej niż 800m^2 w linii istniejącej zabudowy, jeżeli w sąsiedztwie występują działki o powierzchni mniejszej niż 800m^2;

- Strefy II – strefy rozwoju zabudowy: strefa o przeważającej funkcji mieszkaniowej z dopuszczeniem usług obsługujących mieszkańców i nieuciążliwej działalności gospodarczej; lokalizacja rzemiosła i produkcji tylko w strefach wyznaczonych lub wzdłuż głównych dróg dojazdowych do miejscowości. Dopuszcza się wydzielenie działek mniejszych niż 1000 m^2 jeżeli w sąsiedztwie występują wydzielone mniejsze niż 1000 m^2 działki uzyskane na podstawie prawomocnej decyzji.

- Strefy III – strefy zabudowy rozproszonej gdzie; dopuszcza się wydzielenie działek budowlanych o powierzchni nie mniejszej niż 1000m^2, pod warunkiem dostępu do drogi publicznej oraz przy istniejących siedliskach rolniczych; dopuszcza się tworzenie i wydzielanie siedlisk rolniczych (zabudowa zagrodowa) pod warunkiem spełnienia przez inwestora średniej wielkości powierzchni gospodarstwa rolnego w gminie Ustka.

Ponadto w całym obszarze gminy studium dopuszcza rozwój zabudowy wzdłuż istniejących ciągów komunikacyjnych przy zachowaniu przepisowych odległości od krawędzi jezdni, z dopuszczeniem wprowadzenia funkcji produkcyjnych i rzemiosła na działkach nie mniejszych niż 2000m^2.

Obszar planu położony jest w podstrefie A2 (równina akumulacji torfowiskowej), dla której Studium dopuszcza takie funkcje jak turystyka i rekreacja, obsługa ruchu turystycznego, a nowe tereny inwestycyjne dopuszcza się na wskazanych terenach rozwojowych (obejmują one większość obszaru opracowania planu). Wieś Dębina jest zgodnie ze Studium wskazywana jako tereny rozwoju różnych form turystyki i rekreacji, w tym także dla turystyki pieszej i rowerowej, agroturystyki i turystyki wiejskiej w oparciu o lokalne walory środowiska przyrodniczego i kulturowego. Funkcje turystyczne, rekreacyjne powinny jednak uwzględniać ograniczenia wynikające z ustanowionych form ochrony przyrody. Fragment obszaru na zachód od drogi powiatowej położony jest w OCHK Pas Pobrzeża na Wschód od Ustki, a tereny na wschód od drogi w otulinie Słowińskiego Parku Narodowego. Fragmenty w części północnej położone są w zasięgu obszaru Natura 2000 PLH220100 Klify Poddębskie.

Plan miejscowy uwzględnia dyspozycje studium. Przedkładany do uchwalenia plan miejscowy spełnia wymóg art. 20 ust 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – nie narusza ustaleń obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego przedkładany do uchwalenia jest realizacją uchwały Nr XXI/278/2020 Rady Gminy Ustka z dnia 28 października 2020 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obrębu geodezyjnego Dębina, gmina Ustka.

3. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

3.1.Wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury.

Projekt planu miejscowego w § 4 zawiera ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego. Podstawowe zasady kształtowania ładu przestrzennego dla terenów zostały także określone poprzez zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu ustalone w § 13, w tym linie zabudowy, wielkości powierzchni zabudowy, minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej, intensywność zabudowy, wysokość zabudowy, geometria dachów. W ustalonych parametrach i wskaźnikach wzięto pod uwagę specyfikę terenu oraz istniejące zainwestowanie, a także ustalenia dotychczas obowiązujących miejscowych planów.

Ogólnodostępnymi terenami publicznymi w obszarze planu są tereny komunikacyjne – drogi publiczne o symbolach KDZ, KDL i KDD, ciągi pieszo-jezdne KDX i drogi wewnętrzne KDW. Terenami o charakterze publicznym są tereny usług sportu i rekreacji oraz tereny zieleni urządzonej ZP.

3.2.Walory architektoniczne i krajobrazowe

Walory architektoniczne i krajobrazowe obszaru opracowania są chronione poprzez ustalenia szczegółowe. Ustalono dla części terenów ograniczenia w wysokości zabudowy, a dla terenów położonych na wschód od drogi powiatowej w otulinie Słowińskiego Parku Narodowego ustalono ze względów krajobrazowych dla części terenów zakazy lokalizacji naziemnych obiektów budowlanych oraz nakaz docelowej eliminacji (poprzez skablowanie) istniejących linii elektroenergetycznych SN.

Ze względu na położenie w terenach na wschód od drogi powiatowej ustalenia planu formułowano przy założeniu niezwiększania intensywności zainwestowania, są to bowiem tereny stanowiące przedpole ekspozycji widokowej Słowińskiego Parku Narodowego.

W celu poprawy walorów krajobrazowych ustalono nakaz ochrony istniejących szpalerów drzew, nakaz uzupełnienia zieleni przydrożnej oraz ustala stosunkowo wysoki procent powierzchni biologicznie czynnej w terenach inwestycyjnych.

Audyt krajobrazowy dla województwa pomorskiego nie został dotąd uchwalony, plan nie zawiera zatem żadnych ustaleń w zakresie krajobrazów priorytetowych (brak przesłanek dla takich ustaleń).

3.3.Wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych.

Projekt planu miejscowego w § 5 zawiera kompleksowe ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, natomiast w § 13 znajdują się ustalenia

szczegółowe dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, w tym ustalony wymagany minimalny % powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do działki budowlanej dla poszczególnych terenów. Plan uwzględnia wymagania ochrony dla ustanowionych form ochrony przyrody (otulina Słowińskiego Parku Narodowego, OCHK, obszar Natura 2000, pomnik przyrody).

Zasady gospodarowania wodami uwzględnia § 10, ustala się zaopatrzenie w wodę całego obszaru planu z sieci wodociągowej. Obszar opracowania w całości objęty jest aglomeracją ściekową 2000RLM – Rowy, zatem zabudowa powinna być włączona do zbiorczych sieci kanalizacji sanitarnych z oczyszczalnią w Rowach (poza granicami planu).

Plan reguluje również kwestię odprowadzenia ścieków docelowo do projektowanych kolektorów sanitarnych, przy czym do czasu ich realizacji plan dopuszcza gromadzenie ścieków w szczelnych zbiornikach bezodpływowych - szambach. Rozwiązanie ze zbiornikami traktuje jako przejściowe (do czasu wybudowania przez gminę sieci kanalizacyjnej) i dopuszczalne wyłącznie tam, gdzie budowa sieci kanalizacyjnej jest technicznie lub ekonomicznie nieuzasadniona, a w przypadku wybudowania przez gminę sieci kanalizacyjnej właściciel nieruchomości posiadającej taki zbiornik jest zobowiązany przyłączyć nieruchomość do sieci kanalizacyjnej. Wykluczono możliwość sytuowania przydomowych oczyszczalni ścieków ze względu na warunki gruntowo-wodne obszaru planu.

Dla wód opadowych plan dopuszcza odprowadzenie do gruntu na terenie własnej działki, do zbiorników retencyjnych, dołów chłonnych oraz kanalizacji deszczowej.

Plan nakazuje ochronę istniejących rowów, gdyż stanowią one element lokalnej osnowy ekologicznej obszaru opracowania. Lasy w granicach planu pozostawia się w dotychczasowym leśnym przeznaczeniu.

Sporządzenie planu poprzedzono opracowaniem ekofizjograficznym (kwiecień 2021r. BPiWP „Poeko" Gdańsk). Opracowanie to sugerowało wskazanie nowych większych powierzchniowo terenów w północnej części obszaru jako terenów ogólnodostępnego zespołu obsługi turystyki i rekreacji z dużym udziałem zieleni oraz w centralnej części (na południe od ul. Willowej w postaci „wiejskiego parku rekreacyjnego". Jednak ze względu na własność prywatną, dotychczasowe ustalenia planów obowiązujących oraz dokonane, wcześniejsze podziały geodezyjne nie jest to możliwe bez znaczących kosztów ze strony gminy.

Tereny położone w otulinie Słowińskiego Parku Narodowego to konsekwencje wcześniejszych ustaleń planistycznych oraz dokonanych podziałów geodezyjnych (np. teren 97.ML), a także wniesionych przez właścicieli nieruchomości wniosków. Presja urbanizacyjna na obszar opracowania jest bardzo duża, gdyż obszar planu jest atrakcyjny komercyjnie dla wszelkich funkcji turystycznych, rekreacyjnych ze względu na bliskość morza Bałtyckiego.

W toku prac planistycznych Wójt Gminy występował o uzyskanie zgody na zmianę rolnego przeznaczenia na cele nierolnicze dla gruntów rolnych klas III. Decyzją Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi nr DNI.tr.602.210.2023 z dnia. z dnia 27 listopada 2023 r. w granicach działek ewidencyjnych o nr 80/51, 80/52, 80/53, 80/54, 80/55, 80/56, 80/57, 121/8, 123, 118, 53/1, 543, 542, 510, 511, 512, 528, 570, 508, 509, 471, 472, 470, 469, 468, 490, 474, 467.uzyskano zgody na zmianę rolnego przeznaczenia dla 4,9180 ha gruntów rolnych klas III . Uwzględniono w planie działki dla których wcześniej uzyskano decyzje o wyłączeniu gruntów rolnych z produkcji.

3.4.Wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

Na obszarze opracowania występują budynki i obszary wpisane do rejestru zabytków województwa pomorskiego, dla których obowiązują przepisy nadrzędne uchwały o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami. Występują w granicach opracowania budynki zabytkowe ujęte w wojewódzkiej ewidencji zabytków: budynek mieszkalny nr 9 na dz. geod. 21 (teren 38.MN wg oznaczeń planu) i budynek mieszkalny nr 17 na dz. geod. nr 85 (teren 64.MN wg oznaczeń planu). Zgodnie z wytycznymi i wnioskami wojewódzkiego konserwatora zabytków budynki te objęto ochroną, określając dla nich zasady ochrony w § 6 ustaleń planu. Dla występujących stref ochrony konserwatorskiej obejmującej stanowiska archeologiczne plan ustalił zasady ochrony zgodnie z wnioskami wojewódzkiego konserwatora zabytków.

3.5.Wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych.

Obszar opracowania nie jest położony w obszarach osuwania się mas ziemnych, nie występują w jego granicach ani w bezpośrednim sąsiedztwie obiekty stwarzające zagrożenie wystąpienia poważnych awarii. Teren objęty granicą opracowania znajduje się poza zasięgiem terenów szczególnego zagrożenia powodzią.

W celu poprawy warunków ochrony zdrowia dla terenu zabudowy mieszkaniowej w terenach o symbolu MN, U,MN, US oraz ML ustalono odpowiednie standardy akustyczne w § 5.

Ponadto w § 5 wykluczono realizacje inwestycji uciążliwych wg ust. 7 oraz wykluczono w całym obszarze planu miejscowego realizację przedsięwzięć zawsze znacząco oddziałujących na środowisko za wyjątkiem inwestycji stanowiących cele publiczne np. związanych z infrastrukturą oraz komunikacją.

Kompleksowa ocena oddziaływania na środowisko ustaleń planu, w tym w zakresie wymagań ochrony zdrowia, jest przedmiotem prognozy oddziaływania na środowisko.

3.6.Walory ekonomiczne przestrzeni

Uchwalenie planu miejscowego pozwoli na lepsze, bardziej racjonalne i efektywniejsze wykorzystanie walorów ekonomicznych terenów, dzięki umożliwieniu procesów inwestycyjnych zgodnie ze stanem istniejącym z uwzględnieniem możliwości rozwojowych wyznaczonych terenów inwestycyjnych. Potencjalne prognozowane korzyści oraz skutki finansowe wynikające z opracowania planu przeanalizowano i przedstawiono w prognozie skutków finansowych uchwalenia planu. Plan wykorzystuje atrakcyjność położenia, większość nieruchomości na obszarze objętym planem utrzymuje swoje dotychczasowe przeznaczenie i możliwości turystycznego, rekreacyjnego wykorzystania.

Dla terenów dla których utrzymuje się dotychczasowe przeznaczenie nie określa się stawki procentowej powyżej 0%, dla terenów których wartość wzrasta na skutek nowych ustaleń ustalono stawkę w wysokości 30%.

3.7.Prawo własności

Ustalenia planu oraz sposób wyznaczenia terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi określono mając na uwadze poszanowanie prawa własności. Większość obszaru planu to własności prywatne, gmina Ustka jest właścicielem większości wydzielonych dróg oraz części terenów stanowiących fragment wschodni

i południowy obszaru. Jedynie niewielkie fragmenty obszaru to własność Skarbu Państwa.

Generalnie plan przedkładany do uchwalenia nie ogranicza prawa własności poprzez wydzielenie terenów dla realizacji celów publicznych na gruntach prywatnych oprócz niewielkich fragmentów przeznaczonych na poszerzenie dróg gminnych.

3.8.Potrzeby obronności i bezpieczeństwa

Projekt planu nie koliduje z potrzebami obronności i bezpieczeństwa państwa, nie występują tereny zamknięte lub strefy ochronne takich terenów.

3.9.Potrzeby interesu publicznego

Cele publiczne realizowane poprzez zapisy planu to właściwa ochrona krajobrazu i środowiska przyrodniczego. Ponadto w obszarze opracowania wyznaczono tereny o symbolach US,U – tereny usług sportu i rekreacji i tereny usług, które są gminnymi terenami o charakterze publicznym – tereny ogólnodostępne. Wskazano także nowe tereny dla zieleni publicznej na gruntach gminnych – 55.ZP oraz 101.ZP, które pozwolą podnieść jakość przestrzeni miejscowości. Dopuszczono w wybranych terenach U oraz ZP lokalizację zbiorników retencyjnych dla wód opadowych i roztopowych, co pozwoli na racjonalną gospodarkę tymi wodami.

3.10.Potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych

Projekt planu miejscowego w § 10 zawiera ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej. Plan nie ogranicza możliwości realizacji infrastruktury sieci szerokopasmowej.

3.11.Udział społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej.

Zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych

Wójt Gminy Ustka na każdym etapie procedury planistycznej zapewnił jawność i przejrzystość ww. procedury. W szczególności dotyczy to etapów związanych z udziałem społeczeństwa, składania wniosków, uczestnictwa w dyskusji publicznej nad rozwiązaniami w trakcie wyłożenia projektu do publicznego wglądu oraz możliwości składania uwag. Po zawiadomieniu i obwieszczeniu o przystąpieniu do sporządzania planu nie wpłynęły żadne wnioski od osób fizycznych i prawnych w wyznaczonym terminie. Pisma z wnioskami złożyły niektóre z zawiadomionych organów i instytucji.

W toku procedury planistycznej Wójt Gminy Ustka ogłosił o przystąpieniu do sporządzania planu miejscowego w lokalnej prasie, na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy oraz na stronie internetowej Urzędu Gminy, wyznaczając termin składania wniosków do projektu planu w terminie 21 dni od dnia zamieszczenia ogłoszenia.

Ponadto projekt planu miejscowego został wyłożony do publicznego wglądu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko w dniach od 04 stycznia 2024r. do 28 stycznia 2024r., po uprzednim ogłoszeniu o ww. wyłożeniu. Ogłoszenie zamieszczono w lokalnej prasie, na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy oraz na stronie internetowej Urzędu Gminy. W ogłoszeniu został wyznaczony termin wyłożenia projektu wraz z prognozą, termin dyskusji publicznej dnia 23 stycznia 2024r.. oraz ustalono termin składania uwag – do dnia 12 lutego 2024r.. W terminach wyznaczonych przez Wójta Gminy Ustka każdy, kto kwestionował ustalenia przyjęte w projekcie planu miejscowego lub w prognozie

oddziaływania na środowisko, mógł wnieść uwagi. Uwagi mogły być wnoszone w formie pisemnej, w formie ustnej do protokołu z dyskusji publicznej, a także za pomocą poczty elektronicznej.

Protokół z dyskusji publicznej został zamieszczony na stronie internetowej gminy oraz na tablicy ogłoszeń. W wyznaczonym terminie wniesiono 25 pism z uwagami, a po terminie jeszcze jedno dodatkowe pismo. Wójt Gminy rozstrzygnął uwagi i o swoim rozstrzygnięciu poinformował poprzez publikację zarządzenia z wykazem uwag w Biuletynie Informacji Publicznej.

Ponieważ część uwag uwzględniono przez odpowiednie wprowadzenie zmian na rysunku oraz w tekście uchwały, dokonano powtórzenia uzgodnień oraz ponownego publicznego wyłożenia.

Projekt planu po wprowadzeniu zmian ponownie uzgodniono i wyłożono powtórnej do publicznego wglądu w dniach od 24lipca 2024r. do dnia 19 sierpnia 2024r.m z dyskusja w dniu 19.08.2024r. i terminem na wnoszenie uwag do dnia 03.09.2024r. W wyznaczonym terminie wniesiono 10 pism z uwagami. O rozstrzygnięciu uwag Wójt poinformował zarządzeniem opublikowanym w BIP dnia 23.09.2024r. Uwzględniono przez odpowiednie zmiany w tekście i na rysunku planu jedynie część uwag , pozostałych nie uwzględniono.

Kolejne publiczne wyłożenie zmienionego projektu Mpzp z prognozą odbyło się w dniach od 14 października 2024r. do dnia 05 listopada 2024r. z dyskusją publiczną w dniu 05 listopada i terminem na wnoszenie uwag do dnia 20 listopada 2024r. W terminie tym wpłynęły 4 uwagi .O rozstrzygnięciu uwag Wójt poinformował zarządzeniem opublikowanym w BIP dnia 2 grudnia 2024r. Wójt uwzględnił jedną uwagę dot. dz. 136, pozostałych uwag nie uwzględniono. Zmieniony projekt został wysłany do ponownych uzgodnień w niezbędnym zakresie - w tym z Dyrektorem Słowińskiego Parku Narodowego. Dyrektor Słowińskiego Parku Narodowego postanowieniem DU.941.9.2022/2024.AK z dnia 20 grudnia 2024r. odmówił uzgodnienia zmienionego na skutek uwagi projektu Mpzp. W konsekwencji ostateczny projekt miejscowego planu nie mógł uwzględniać tej uwagi.

3.12.Zapewnienie odpowiedniej ilości i jakości wody do celów zaopatrzenia ludności.

Projekt planu miejscowego w § 10 zawiera ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej, w tym systemów zaopatrzenia w wodę. Nakazuje się docelowo włączenie zabudowy istniejącej i projektowanej do sieci wodociągowej.

4. Przeznaczenie terenów w odniesieniu do interesu publicznego i interesów prywatnych

Ustalenia przyjęte w planie miejscowym równoważą interes publiczny z interesem właścicieli prywatnych. Ustalone przeznaczenie nowych terenów inwestycyjnych umożliwi właścicielom prowadzenie i rozwój inwestycji, w większości wypadków jest wynikiem zgłoszonych wniosków dotyczących zagospodarowania i zabudowy. Ustalenia planu w maksymalnie możliwy sposób uwzględniają także dotychczasowe zapisy planistyczne aby ograniczyć potencjalne roszczenia odszkodowawcze ze względu na zmniejszenie wartości nieruchomości czy nadmierne w stosunku do dotychczas obowiązujących ograniczenia inwestycyjne, mające wpływ na możliwości komercyjnego wykorzystania nieruchomości.

Zaprojektowany system dróg publicznych jest wystarczający dla prawidłowej obsługi całego obszaru objętego planem.

Tereny o symbolach US – ogólnodostępne tereny usług sportu i rekreacji (o charakterze publicznym) odpowiadają na potrzeby społeczności Dębiny i zaspokajają potrzebę rekreacji.

5. Wymagania ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni, w przypadku sytuowania nowej zabudowy.

Plan miejscowy reguluje stan prawny na całym obszarze opracowania. W planie miejscowym wyznaczono nowe tereny inwestycyjne dla rozwoju zabudowy mieszkaniowej, mieszkaniowo – usługowej, letniskowej.

W obszarze wyznaczono również tereny US – tereny usług sportu i rekreacji tereny te znajdują się na gruntach gminnych i służą rozwojowi funkcji publicznych (w części terenów znajdują się istniejące urządzenia sportowe), a także nowe tereny dla zieleni publicznej parkowej 55.ZP i 101.ZP.

Uwarunkowania i skutki ekonomiczne zostały przeanalizowane w prognozie skutków finansowych.

6. Uzasadnienie dotyczące sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów

Zgodnie z art. 15 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustalenia dotyczące sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów są obligatoryjnym elementem planu miejscowego. Z uwagi na charakter terenu i aktualne zagospodarowanie zgodnie z procedowanym przeznaczeniem w niniejszym planie – nie wprowadza się ww. ustaleń o czym mowa w § 15 zmiany planu miejscowego. Natomiast dopuszczenie sytuowania tymczasowych obiektów budowlanych ustalono jedynie dla wybranych terenów, określono to w ustaleniach szczegółowych.

7. Uzasadnienie dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym

Zgodnie z art. 15 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustalenie dotyczące zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości jest obligatoryjnym elementem planu miejscowego, w związku z czym zostały one zawarte w § 11 oraz w rozdziale 3 zmiany planu miejscowego.

8. Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1, wraz z datą uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2.

Plan miejscowy jest zgodny z wynikami analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy, przyjętej uchwałą nr VI.77.2019 Rady Gminy Ustka z dnia 22 maja 2019r.

9. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy

Sporządzona w trakcie procedury „Prognoza skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obrębu geodezyjnego Dębina, gmina Ustka” wykazała, że: prognozowane w okresie 5 - letnim koszty przewyższą spodziewane przychody (np. z tytułu opłat planistycznych, adiacenckich, podatków od nieruchomości czy opłat cywilno-prawnych).

Wnioski z prognozy:

- Uchwalenie planu miejscowego może skutkować koniecznością poniesienia przez Gminę kosztów rozbudowy sieci wodociągowej i kanalizacji sanitarnej;

- Uchwalenie planu miejscowego będzie wiązało się z koniecznością poniesienia kosztów wykupu gruntów pod poszerzenia pasów dróg gminnych i ewentualnego ich urządzenia – dotyczy to dróg 032.KDD, 033.KDD, 035.KDD;

- Uchwalenie planu miejscowego nie spowoduje konieczności realizacji roszczeń, o których mowa w art. 36 ust.1 i 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.;

- Uchwalenie planu miejscowego może wiązać się z możliwością pozyskania dochodów z opłaty planistycznej oraz z podatku od czynności cywilnoprawnych;

- Uchwalenie planu miejscowego może skutkować możliwością pozyskania dochodów ze sprzedaży gruntów gminnych – tereny 1.ML, 54.ML, 53.U, 20.U,ZP;

- Uchwalenie planu miejscowego może skutkować możliwością pozyskania dochodów z opłaty adiacenckiej z tytułu podziału nieruchomości;

- Uchwalenie planu miejscowego może skutkować możliwością pozyskania dochodów z opłaty adiacenckiej z tytułu budowy infrastruktury technicznej – sieci wodociągowej, sieci kanalizacji sanitarnej;

- Uchwalenie planu miejscowego może wiązać się ze wzrostem dochodów z podatku od nieruchomości;

- Realizacja ustaleń planu miejscowego może wiązać się z koniecznością poniesienia kosztów podziałów geodezyjnych oraz wyceny nieruchomości.

Ze względu na atrakcyjność inwestycyjną większości terenów w obszarze objętym planem miejscowym szacowane przy przyjętych założeniach w prognozie skutków finansowych dochody jakie może pozyskać gmina mogą znacznie przekroczyć konieczne do poniesienia wydatki.

Wójt Gminy Ustka
Rafał Konon