

UCHWAŁA NR/...../2010

RADY GMINY USTKA

z dnia 2010 roku

w sprawie: uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu działki nr 4/1 w obrębie geodezyjnym Machowinko w gminie Ustka.

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717; zmiany: Dz. U. z 2004 r. Nr 6, poz. 41, Nr 141, poz. 1492; Dz. U. z 2005 r. Nr 113, poz. 954, Nr 130, poz. 1087; Dz. U. z 2006 r. Nr 45, poz. 319, Nr 225, poz. 1635; Dz. U. z 2007 r. Nr 127, poz. 880; Dz. U. z 2008 r. Nr 123, poz. 803, Nr 199, poz. 1227, Nr 201, poz. 1237, Nr 220, poz. 1413) oraz art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (tekst jednolity: Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591; zmiany: Dz. U. z 2002 r. Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984, Nr 153, poz. 1271, Nr 214, poz. 1806; Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717, Nr 162, poz. 1568; Dz. U. z 2004 r. Nr 102, poz. 1055, Nr 116, poz. 1203, Nr 167, poz. 1759; Dz. U. z 2005 r. Nr 172, poz. 1441, Nr 175, poz. 1457; Dz. U. z 2006 r. Nr 17, poz. 128, Nr 118, poz. 1337; Dz. U. z 2007 r. Nr 48, poz. 327, Nr 138, poz. 974, Nr 173, poz. 1218; Dz. U. z 2008 r. Nr 180, poz. 1111, Nr 223, poz. 1458),

na wniosek Wójta Gminy,

Rada Gminy Ustka uchwała, co następuje:

**Rozdział 1
Ustalenia ogólne.**

§ 1

1. Stwierdza się zgodność planu, o którym mowa w ust. 2, z ustaleniami studium, określonymi w uchwale Rady Gminy Ustka Nr V/37/2002 z dnia 30 grudnia 2002 roku w sprawie uchwalenia „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Ustka” oraz w późniejszych uchwałach Rady Gminy Ustka w sprawie zmiany Studium.
2. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu działki nr 4/1 w obrębie geodezyjnym Machowinko w gminie Ustka.

§ 2

1. Granice obszaru objętego planem, określone w załączniku do uchwały Rady Gminy Ustka Nr XVII/176/2004 z dnia 4 czerwca 2004 roku, w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, przedstawia rysunek planu.
2. Obszar objęty planem, określony w ust. 1, stanowi po dokonaniu podziale działki nr 4/1, teren działek oznaczonych numerami od 4/3 do 4/310 (włącznie) w rejestrze gruntów obręb geodezyjnego Machowinko w gminie Ustka.

§ 3

1. Integralną częścią uchwały są:
 - 1) załączniki graficzne do uchwały:
 - Załącznik Nr 1 - rysunek planu w skali 1:2000,
 - Załącznik Nr 2 - wyrys ze studium w skali 1:25000,
 - 2) rozstrzygnięcie sposobu rozpatrzenia uwag do projektu planu - Załącznik Nr 3,
 - 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji oraz sposobie finansowania zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy - Załącznik Nr 4.
2. Na rysunku planu zastosowano następujące oznaczenia graficzne, stanowiące obowiązujące ustalenia planu:

- 1) granice obszaru objętego planem miejscowym,
 - 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania oraz ich oznaczenia,
 - 3) linie zabudowy nieprzekraczalne,
 - 4) granice i oznaczenia obiektów i terenów podlegających ochronie.
- 3.** Na rysunku planu zastosowano następujące oznaczenia graficzne informacyjne:
- 1) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania poza granicami planu oraz ich oznaczenia,
 - 2) proponowane w planie linie podziału wewnętrznych terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi,
 - 3) elementy istniejących i planowanych systemów infrastruktury technicznej.
- 4.** Ilekroć w ustaleniach tekstu lub na rysunku planu jest mowa o:
- 1) zespole zabudowy o jednolitym charakterze - należy przez to rozumieć wyodrębniony w planie obszar, dla którego obowiązują jednolite zasady kształtowania zabudowy, a w szczególności:
 - a) jednorodny sposób kształtowania brył budynków pod względem skali i proporcji wzajemnych poszczególnych elementów budowlanych (cokołu, fasady, dachu),
 - b) jednakowy kształt, kąt pochylenia, rodzaj pokrycia dachu,
 - c) jednakowy materiał wykończenia elewacji zewnętrznej (cokołów, ścian, nadbudowy w dachach, stolarki zewnętrznej),
 - d) jednorodny charakter zastosowanego detalu architektonicznego (np. zadaszeń, werand, okapów, słupów, zastrzałów, rur spustowych, lukarn, kominów itp.),
 - 2) zabudowie o charakterze rezydencjonalnym - należy przez to rozumieć ekstensywną zabudowę służącą funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej lub rekreacji indywidualnej wraz z towarzyszącymi budynkami gospodarczymi, realizowaną na dużych działkach budowlanych zagospodarowanych towarzyszącą zielenią urządzoną - zgodnie ze wskaźnikami urbanistycznymi określonymi w ustaleniach szczegółowych,
 - 3) wysokości zabudowy - należy przez to rozumieć wysokość liczoną od średniego poziomu terenu wokół budynku do kalenicy dachu; rzędna projektowanego lub urządzonego terenu wokół budynku winna odpowiadać poziomowi niwelety drogi, z której jest zapewniony główny wjazd na działkę budowlaną,
 - 4) nadbudowach w dachu - należy przez to rozumieć pojedyncze okna przebite przez połąć dachu (lukarny) lub okna ujęte we własne ścianki, nakryte osobnym daszkiem, prostopadłym do głównej kalenicy dachu (facjaty, mansardy) służące dla oświetlenia pomieszczeń użytkowych znajdujących się w poddaszu.

Rozdział 2

Ustalenia dla całego obszaru objętego planem.

§ 4

- 1.** Obowiązują **zasady ochrony kształtowania ładu przestrzennego**, o których mowa w ustaleniach szczegółowych.
- 2.** Ustala się następujące **zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego**:
 - 1) obowiązują wymagania wynikające z położenia obszaru objętego planem w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Pas pobraża na wschód od Ustki:
 - a) obowiązuje zakaz wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu:
 - wszelkie prace budowlane należy przeprowadzać z jak najmniejszą ingerencją w ukształtowanie terenu, a po ich zakończeniu teren przywrócić do stanu pierwotnego,
 - b) planowane zagospodarowanie terenu nie może trwale zmieniać stosunków wodnych na obszarze objętym planem i terenach przyległych:
 - wszelkie zmiany stosunków gruntowo-wodnych, towarzyszące realizacji zapisów planu nie mogą trwale, negatywnie oddziaływać na tereny sąsiednie, a sposób odprowadzenia wód opadowych winien uwzględniać uwarunkowania terenów sąsiednich i nie może powodować na nich szkód,
 - 2) w trakcie projektowania i realizacji nowych inwestycji należy:

- a) maksymalnie ograniczać rozmiary placów budów i rygorystycznie przestrzegać zasad ochrony środowiska (w szczególności powstające odpady zbierać w sposób selektywny, magazynować w miejscach do tego przystosowanych, a następnie przekazać uprawnionym podmiotom do odzysku lub unieszkodliwienia),
 - b) zagospodarować zdjętą, w trakcie wykonywania robót, aktywną biologicznie warstwę gleby (np. do kształtowania terenów zielonych),
 - c) do wykonywania nowych nasadzeń wykorzystywać rodzime gatunki roślin, adekwatne siedliskowo i geograficznie, a w rejonie dróg odporne na zanieczyszczenia,
 - d) stosować nawierzchnie umożliwiające infiltrację wody opadowej w podłoże, za wyjątkiem miejsc potencjalnie zanieczyszczonych związkami ropopochodnymi lub innymi szkodliwymi substancjami,
 - e) dążyć do zapewnienia ładu przestrzennego i estetyzacji krajobrazu m.in. przez uporządkowanie terenu, dbałość o detal architektoniczny, wprowadzenie zieleni urządzonej,
- 3) po zakończeniu etapu inwestycji należy:
 - a) sprawdzać stan infrastruktury technicznej, ze szczególnym uwzględnieniem instalacji odprowadzających ścieki bytowe - należy bezwzględnie egzekwować wymóg podłączenia do niej nieruchomości,
 - b) kontrolować sposób zagospodarowania odpadów powstających w wyniku użytkowania nowopowstałych obiektów,
 - 3) w granicach terenu obowiązuje ochrona istniejącego zadrzewienia w wieku powyżej 30 lat,
 - 4) zagospodarowanie terenu przeznaczanego pod zabudowę powinno odbywać się zgodnie z zasadą racjonalnego wykorzystania terenu, oznaczającą w szczególności zachowanie odpowiednich proporcji pomiędzy powierzchniami: zabudowy i biologicznie czynną,
 - 5) przy wdrażaniu ustaleń planu należy zapewnić uwzględnienie właściwych przepisów odrębnych dotyczących ochrony gatunkowej roślin, zwierząt i grzybów.
- 3. Nie określa się zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej** - na obszarze objętym planem nie występują obiekty lub obszary objęte ochroną archeologiczno-konserwatorską.
- 4. Ustala się obowiązujące wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:**
- 1) wzdłuż granic terenów przeznaczonych pod zabudowę wydzielonych liniami rozgraniczającymi od strony dróg, placów i terenów otwartych obowiązuje w granicach własnych działki minimalna ilość drzew koroniastych: 5 sztuk / 100 mb,
 - 2) ogrodzenia wydzielonych liniami rozgraniczającymi terenów przeznaczonych pod zabudowę od strony dróg, placów i terenów otwartych:
 - c) dopuszcza się budowę ogrodzeń nie wyższych niż 1,5 m,
 - d) obowiązują ogrodzenia ażurowe co najmniej powyżej 30 cm od poziomu terenu (łącznie powierzchnia prześwitów co najmniej 50% powierzchni ażurowej części ogrodzenia),
 - e) zakazuje się budowy ogrodzeń z prefabrykowanych płotów betonowych,
 - f) dopuszcza się wykonanie ogrodzeń w formie żywopłotu.
- 5. Ustala się obowiązujące zasady zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów:**
- 1) przeznaczają się w planie na cele nierolnicze grunty rolne pochodzenia mineralnego o łącznej powierzchni 19,512 ha, obejmujące:
 - a) grunty klasy III o powierzchni 5,0595 ha,
 - b) grunty klasy IV o powierzchni 14,4525 ha,
 - 2) grunty klasy III, o których mowa w pkt 1b, wymagają przed uzyskaniem pozwolenia na budowę decyzji zezwalającej na wyłączenie z produkcji rolniczej,
 - 3) przy prowadzeniu prac związanych z robotami ziemnymi należy chronić istniejące urządzenia drenarskie i melioracyjne przed zniszczeniem bądź uszkodzeniem,
 - 4) dopuszcza się miejscową przebudowę i kanalizowanie istniejącego systemu melioracyjnego, niezbędne dla usunięcia kolizji z projektowanym zagospodarowaniem, na warunkach i za zgodą zarządzającego siecią,
 - 5) sposób posadowienia projektowanych obiektów budowlanych należy udokumentować rozpoznaniem geotechnicznych warunków podłoża gruntowego.

6. Obowiązujące sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:

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

Rozdział 3
Ustalenia szczegółowe.

§ 5

1. W granicach terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi, oznaczonych na rysunku planu symbolem 1.UT, ustala się:

1) przeznaczenie terenu:

- a) przeznaczenie podstawowe: teren zabudowy usługowej,
- b) funkcja zalecana: zabudowa usługowa związana z obsługą ruchu rekreacyjnego, turystyki i wypoczynku,
- c) w granicach terenu dopuszcza się lokalizację funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej, związanej z funkcjonowaniem usług,

2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

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

3) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- a) obowiązujące linie rozgraniczające teren objęty określonym przeznaczeniem oraz wspólnymi zasadami zagospodarowania oznaczono na rysunku planu,
- b) obowiązujące zasady podziału w granicach terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi:
 - minimalna powierzchnia działki 1500 m²,
 - minimalna szerokość frontu działki 20 m,
 - kąt położenia co najmniej jednej granicy działki w stosunku do pasa drogowego 75 - 90 stopni,
- c) proponowane linie podziału wewnętrznego terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi przedstawiono na rysunku planu:
 - dopuszczalne łączenie działek, których granice zaproponowano na rysunku planu,
- d) realizacja projektowanego zagospodarowania zgodnie z w/w zasadami może wymagać połączenia istniejących działek, a następnie ponownego dokonania podziału nieruchomości.

2. W granicach terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi, oznaczonych na rysunku planu symbolem 2.UT, 3.UT, ustala się:

1) przeznaczenie terenu:

- a) przeznaczenie podstawowe: teren zabudowy usługowej,
- b) funkcja zalecana: zabudowa usługowa związana z obsługą ruchu rekreacyjnego, turystyki i wypoczynku,
- c) w granicach terenu nie dopuszcza się lokalizacji funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej,

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

- a) dla terenu w liniach rozgraniczających obowiązują warunki zabudowy jak dla zespołu zabudowy o jednolitym charakterze,
- b) typ zabudowy: zabudowa w układzie wolnostojącym lub zespół takich budynków,
- c) obowiązujące nieprzekraczalne linie zabudowy ustalono na rysunku planu,
- d) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych (w tym poddasze użytkowe): 2,
- e) maksymalny udział powierzchni zabudowanej w powierzchni działki: 30%,
- f) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki: 20%,
- g) podpiwniczenie: niedopuszczalne,
- h) użytkowe wykorzystanie poddasza: dopuszczalne,
- i) maksymalna wysokość zabudowy: 8,50 m,
- j) maksymalna wysokość budynku gospodarczego: 6,0 m,
- k) kształt dachu: dach symetryczny dwu- lub wielospadowy o jednakowym kącie pochylenia i stałym poziomem okapów dla głównych połaci dachowych o kącie pochylenia 35 - 45 stopni,
- l) materiał pokrycia i kolor dachu: naturalny ciemny materiał (lub podobny do naturalnego) - dachówka, gont, strzecha,

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

- a) obowiązujące linie rozgraniczające tereny objęte określonym przeznaczeniem oraz wspólnymi zasadami zagospodarowania oznaczono na rysunku planu,
- b) obowiązujące zasady podziału w granicach terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi:
 - minimalna powierzchnia działki 600 m²,
 - minimalna szerokość frontu działki 18 m,
 - kąt położenia co najmniej jednej granicy działki w stosunku do pasa drogowego 75 - 90 stopni,
- c) proponowane linie podziału wewnętrznego terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi przedstawiono na rysunku planu:
 - dopuszczalne łączenie działek, których granice zaproponowano na rysunku planu,
- d) realizacja projektowanego zagospodarowania zgodnie z w/w zasadami może wymagać połączenia istniejących działek, a następnie ponownego dokonania podziału nieruchomości.

3. W granicach terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi, oznaczonych na rysunku planu symbolem **4.US/UT**, **5.US/UT**, ustala się:

1) **przeznaczenie terenu:**

- a) przeznaczenie podstawowe: tereny sportu i rekreacji,
- b) przeznaczenie towarzyszące: zabudowa usługowa związana z obsługą urządzeń sportowych, ruchu rekreacyjnego, turystyki i wypoczynku,
- c) w granicach terenu dopuszcza się lokalizację funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej, związanej z funkcjonowaniem usług,

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

- a) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi: 80%,
- b) w granicach terenów, dopuszcza się realizację obiektów i urządzeń, których postawienie będzie uzasadnione funkcjonowaniem terenów zgodnie z przeznaczeniem podstawowym, maksymalny udział powierzchni zabudowanej w powierzchni terenu: 10%,
- c) dla terenu w liniach rozgraniczających obowiązują warunki zabudowy jak dla zespołu zabudowy o jednolitym charakterze,
- d) typ zabudowy: zabudowa w układzie wolnostojącym lub zespół takich budynków,
- e) obowiązujące nieprzekraczalne linie zabudowy ustalono na rysunku planu,
- f) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych (w tym poddasze użytkowe): 2,
- g) podpiwniczenie: dopuszczalne,
- h) użytkowe wykorzystanie poddasza: dopuszczalne,
- i) maksymalna wysokość zabudowy: 8,50 m,
- j) kształt dachu: dach symetryczny dwu- lub wielospadowy o jednakowym kącie pochylenia i stałym poziomem okapów dla głównych połaci dachowych o kącie pochylenia 35 - 45 stopni,
- k) materiał pokrycia i kolor dachu: naturalny ciemny materiał (lub podobny do naturalnego) - dachówka, gont, strzecha,

- 3) obowiązujące **zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości**:
- e) obowiązujące linie rozgraniczające tereny objęte określonym przeznaczeniem oraz wspólnymi zasadami zagospodarowania oznaczono na rysunku planu,
- f) podział wewnętrzny terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi - nie zalecany,
- g) realizacja projektowanego zagospodarowania zgodnie z w/w zasadami może wymagać połączenia istniejących działek, a następnie ponownego ustalenia granic podziału nieruchomości.

4. W granicach terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi, oznaczonych na rysunku planu symbolem **6.ML/UT, 7.ML/UT, 8.ML/UT, 9.ML/UT, 10.ML/UT, 11.ML/UT, 12.ML/UT, 13.ML/UT** ustala się:

1) **przeznaczenie terenu:**

- a) przeznaczenie podstawowe: teren zabudowy usługowej związanej z rekreacją, turystyką i wypoczynkiem z zespołem zabudowy lotniskowej,
- b) przeznaczenie dopuszczalne: zabudowa lotniskowa na wydzielonych działkach budowlanych,

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

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

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

- a) obowiązujące linie rozgraniczające tereny objęte określonym przeznaczeniem oraz wspólnymi zasadami zagospodarowania oznaczono na rysunku planu,
- b) obowiązujące zasady podziału w granicach terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi:
 - minimalna powierzchnia działki 1500 m²,
 - minimalna szerokość frontu działki 20 m,
 - kąt położenia co najmniej jednej granicy działki w stosunku do pasa drogowego 75 - 90 stopni,
- c) proponowane linie podziału wewnętrznego terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi przedstawiono na rysunku planu:
 - dopuszczalne łączenie działek, których granice zaproponowano na rysunku planu,
- d) realizacja projektowanego zagospodarowania zgodnie z w/w zasadami może wymagać połączenia istniejących działek, a następnie ponownego dokonania podziału nieruchomości.

5. W granicach terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi, oznaczonego na rysunku planu symbolem **14.ML/MN, 15.ML/MN, 16.ML/MN, 17.ML/MN, 18.ML/MN, 19.ML/MN, 20.ML/MN, 21.ML/MN, 22.ML/MN**, ustala się:

1) **przeznaczenie terenu:**

- a) przeznaczenie podstawowe: tereny zabudowy rekreacji indywidualnej,
- b) przeznaczenie dopuszczalne: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,

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

- a) intensywność zabudowy: maksymalny udział powierzchni zabudowanej 20%,
- b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki: 50%,

- c) typ zabudowy: zabudowa wolnostojąca na wydzielonych działkach budowlanych,
- d) obowiązujące linie zabudowy ustalono na rysunku planu,
- e) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych budynku głównego (w tym poddasze użytkowe): 2,
- f) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych budynku towarzyszącego: 1,
- g) podpiwniczenie: dopuszczalne,
- h) użytkowe wykorzystanie poddasza: dopuszczalne,
- i) użytkowe wykorzystanie poddasza budynku głównego: dopuszczalne,
- j) użytkowe wykorzystanie poddasza budynku towarzyszącego: niedopuszczalne,
- k) maksymalna wysokość budynku głównego: 8,5 m,
- l) maksymalna wysokość budynku towarzyszącego: 6,0 m,
- m) kształt dachu: dach symetryczny dwu- lub wielospadowy o jednakowym kącie pochylenia i stałym poziomie okapów dla głównych połaci dachowych o kącie pochylenia 35 - 45 stopni,
- n) nadbudowy w dachu: dopuszczalne z jednej strony, odstęp od końców fasady przynajmniej 1/4 długości fasady,
- o) materiał pokrycia i kolor dachu: naturalny ciemny materiał (lub podobny do naturalnego) - dachówka, gont, strzecha,
 - materiał wykończenia elewacji zewnętrznej: naturalne (lub podobne do naturalnych) materiały budowlane - np. drewno, cegła, kamień, tynk,
- p) ogrodzenia:
 - dopuszcza się budowę ogrodzeń wyłącznie z materiałów pochodzenia naturalnego (lub podobnych do naturalnych) np. drewno, kamień.

3) obowiązujące zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- a) obowiązujące linie rozgraniczające tereny objęte określonym przeznaczeniem oraz wspólnymi zasadami zagospodarowania oznaczono na rysunku planu,
- b) obowiązujące zasady podziału w granicach terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi:
 - minimalna powierzchnia działki 1000 m²,
 - minimalna szerokość frontu działki 20 m,
 - kąt położenia co najmniej jednej granicy działki w stosunku do pasa drogowego 75 - 90 stopni,
- c) proponowane linie podziału wewnętrznego terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi przedstawiono na rysunku planu:
 - dopuszczalne łączenie działek, których granice zaproponowano na rysunku planu,
- d) realizacja projektowanego zagospodarowania zgodnie z w/w zasadami może wymagać połączenia istniejących działek, a następnie ponownego dokonania podziału nieruchomości.

6. W granicach terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi, oznaczonych na rysunku planu symbolem **23.MN/ZP**, **24.MN/ZP** ustala się:

1) przeznaczenie terenu:

- a) przeznaczenie podstawowe: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej o charakterze rezydencjonalnym,
- b) przeznaczenie dopuszczalne: teren zabudowy letniskowej o charakterze rezydencjonalnym,
- c) przeznaczenie towarzyszące: tereny zieleni urządzonej,

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

- a) intensywność zabudowy: maksymalny udział powierzchni zabudowanej 10%,
- b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki: 60%,
- c) typ zabudowy: zabudowa wolnostojąca na wydzielonych działkach budowlanych,
- d) obowiązujące linie zabudowy ustalono na rysunku planu,
- e) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych budynku głównego (w tym poddasze użytkowe): 2,
- f) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych budynku towarzyszącego: 1,
- g) podpiwniczenie: dopuszczalne,
- h) użytkowe wykorzystanie poddasza: dopuszczalne,
- i) użytkowe wykorzystanie poddasza budynku głównego: dopuszczalne,
- j) użytkowe wykorzystanie poddasza budynku towarzyszącego: niedopuszczalne,
- k) maksymalna wysokość budynku głównego: 8,5 m,
- l) maksymalna wysokość budynku towarzyszącego: 6,0 m,
- m) kształt dachu: dach symetryczny dwu- lub wielospadowy o jednakowym kącie pochylenia i stałym poziomie okapów dla głównych połaci dachowych o kącie pochylenia 35 - 45 stopni,

- n) nadbudowy w dachu: dopuszczalne z jednej strony, odstęp od końców fasady przynajmniej 1/4 długości fasady,
 - o) materiał pokrycia i kolor dachu: naturalny ciemny materiał (lub podobny do naturalnego) - dachówka, gont, strzecha,
 - materiał wykończenia elewacji zewnętrznej: naturalne (lub podobne do naturalnych) materiały budowlane - np. drewno, cegła, kamień, tynk,
 - q) ogrodzenia:
 - dopuszcza się budowę ogrodzeń wyłącznie z materiałów pochodzenia naturalnego (lub podobnych do naturalnych) np. drewno, kamień.
- 3) obowiązujące zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:**
- a) obowiązujące linie rozgraniczające tereny objęte określonym przeznaczeniem oraz wspólnymi zasadami zagospodarowania oznaczono na rysunku planu,
 - b) obowiązujące zasady podziału w granicach terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi:
 - minimalna powierzchnia działki 2000 m²,
 - minimalna szerokość frontu działki 20 m,
 - kąt położenia co najmniej jednej granicy działki w stosunku do pasa drogowego 75 - 90 stopni,
 - c) proponowane linie podziału wewnętrznego terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi przedstawiono na rysunku planu:
 - dopuszczalne łączenie działek, których granice zaproponowano na rysunku planu,
 - d) realizacja projektowanego zagospodarowania zgodnie z w/w zasadami może wymagać połączenia istniejących działek, a następnie ponownego dokonania podziału nieruchomości.

Rozdział 4

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

§ 6

- 1.** Powiązanie komunikacyjne obszaru objętego planem z układem zewnętrznym, w tym z drogą powiatową nr 1112G Ustka-Wytowno-Objazda-Gąbino i drogą powiatową nr 1116G Dębina-Machowinko, w oparciu o istniejące i projektowane drogi publiczne gminne, dostępne z obszaru objętego planem.
- 2.** Obsługa komunikacyjna związana z planowanym zagospodarowaniem (w tym bezpośredni wjazd na działki):
 - 1) z położonej w sąsiedztwie terenu drogi publicznej gminnej,
 - 2) z projektowanych dróg wewnętrznych, dla których wyznaczono na rysunku planu linie rozgraniczające.
- 3.** Ustala się zabezpieczenie miejsc parkingowych w granicach własnych działek, w minimalnej ilości stanowisk postojowych:
 - 1) 2 stanowiska postojowe/ 100 m² usług i 2 stanowiska postojowe/10 zatrudnionych (dla zabudowy usługowej),
 - 2) 1 stanowisko/ 1 budynek letniskowy (dla rekreacji indywidualnej),
 - 3) 2 stanowiska/ 1 mieszkanie (dla zabudowy mieszkaniowej).
- 4.** Ustalenia dla terenów komunikacji wewnętrznej, oznaczonych na rysunku planu symbolem **25.KDW**:
 - 1) teren projektowanych dróg wewnętrznych,
 - 2) drogi dojazdowe, szerokość w liniach rozgraniczających LR = 10,0 - 8,0 m,
 - 3) droga w formie ciągu pieszo-jezdnego bez wydzieleni krawężnikami,
 - 4) w pasie drogowym dopuszcza się lokalizowanie infrastruktury technicznej,
 - 5) obowiązujące zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - obowiązujące linie rozgraniczające teren objęty określonym przeznaczeniem oraz wspólnymi zasadami zagospodarowania oznaczono na rysunku planu,
 - podział wewnętrzny terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi - nie zalecany,
 - realizacja projektowanego zagospodarowania zgodnie z w/w zasadami może wymagać połączenia

istniejących działek, a następnie ponownego dokonania podziału nieruchomości.

§ 7

1. Zaopatrzenie w wodę:

- 1) z komunalnej sieci wodociągowej, w oparciu o istniejące ujęcie ze stacją wodociągową oraz sieć rozdzielczą w miejscowości Machowinko, planowane do rozbudowy,
- 2) planowana rozbudowa komunalnej sieci wodociągowej wymaga zbilansowania wszystkich istniejących i planowanych terenów w obrębie Machowinko oraz opracowania koncepcji rozbudowy ujęć, stacji i sieci,
- 3) dostawa wody w ilościach niezbędnych dla terenów objętych planem będzie możliwa po wykonaniu w/w rozbudowy komunalnej sieci wodociągowej,
- 4) zaopatrzenie w wodę terenu objętego planem wymaga na koszt i staraniem zainteresowanych właścicieli nieruchomości lub inwestorów:
 - a) budowy (dla zaopatrzenia w wodę potrzeb socjalno-bytowych oraz ppoż.) wodociągu osiedlowego, ułożonego w drogach dojazdowych do działek, którego orientacyjny projektowany przebieg oznaczono na rysunku planu,
 - b) umieszczenia na trasie wodociągu zewnętrznych hydrantów ppoż.,

2. Odprowadzenie ścieków:

- 1) do istniejącej komunalnej oczyszczalni ścieków w miejscowości Rowy za pośrednictwem istniejącego systemu kanalizacyjnego grawitacyjno-tłocznego, planowanego do rozbudowy,
- 2) planowana rozbudowa wymaga zbilansowania ilości ścieków i sprawdzenia przepustowości systemu dla wszystkich istniejących i planowanych terenów w obrębie Machowinko oraz opracowania koncepcji rozbudowy systemu kanalizacyjnego grawitacyjno-tłocznego,
- 3) odprowadzenie ścieków z terenów objętych planem będzie możliwe po wykonaniu w/w rozbudowy systemu komunalnego,
- 4) odprowadzenie ścieków z terenu objętego planem wymaga na koszt i staraniem zainteresowanych właścicieli nieruchomości lub inwestorów:
 - a) ułożenia rurociągu kanalizacji grawitacyjnej w drogach dojazdowych do działek,
 - b) budowy pompowni ścieków,
 - c) ułożenia rurociągu tłocznego od projektowanej pompowni ścieków do istniejącego i planowanego (w ramach w/w rozbudowy) komunalnego systemu kanalizacyjnego grawitacyjno-tłocznego, którego przebieg winien uwzględniać m. in. miejsce projektowanej w ustaleniach odrębnie sporządzonego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu sąsiednich działek nr 135, 137/1 ... 141/1 ..., przepompowni ścieków,
- 5) na rysunku planu oznaczono symbolem **26.Kps** orientacyjnie lokalizację projektowanej pompowni ścieków oraz projektowany przebieg sieci kanalizacji grawitacyjnej i tłocznej,
- 6) w ramach prowadzonej gospodarki ściekowej należy dążyć do zminimalizowania możliwości wystąpienia zagrożeń dla wód powierzchniowych, podziemnych i gruntu.

3. Odprowadzenie wód opadowych:

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

4. Zaopatrzenie w ciepło:

- 1) w celu zapewnienia właściwych warunków aerosanitarnych należy stosować urządzenia grzewcze wykorzystujące ekologiczne nośniki energii,
- 2) rozwiązania indywidualne w oparciu o niskoemisyjne czynniki grzejne np. olej opałowy, gaz, energia elektryczna, biopaliwa, alternatywne źródła energii,
- 3) ustala się zakaz ogrzewania paliwem stałym nowo wznoszonych budynków.

5. Zaopatrzenie w ciepłą wodę użytkową:

1) rozwiązania indywidualne w oparciu o niskoemisyjne czynniki grzejne np. olej opałowy, gaz, energia elektryczna, biopaliwa.

6. Zaopatrzenie w energię elektryczną:

- 1) z istniejącej i projektowanej sieci elektroenergetycznej,
- 2) ewentualną budowę stacji transformatorowej 15/0,4 kV, niezbędnej dla zasilania elektroenergetycznego projektowanej zabudowy, planuje się na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **27.Eg pz**,
- 3) od projektowanej stacji transformatorowej należy wybudować linie kablowe 0,4kV ze złączami kablowymi, których orientacyjny przebieg oznaczono na rysunku planu,
- 4) stanowisko przeznaczone pod lokalizację transformatora w granicach terenu 27.Eg pz należy wyposażyć w rozwiązania gwarantujące zabezpieczenie gruntu oraz wód powierzchniowych i podziemnych przed skutkami awarii urządzenia, w tym wycieku oleju izolacyjnego.

7. Zaopatrzenie w sieć telekomunikacyjną:

- 1) z istniejącej i projektowanej sieci telekomunikacyjnej,
- 2) w granicach obszaru objętego planem dopuszcza się lokalizację infrastruktury telekomunikacyjnej o nieznacznym oddziaływaniu, o której mowa we właściwych przepisach odrębnych.

8. Zaopatrzenie w gaz:

- 1) z planowanej sieci gazowniczej,
- 2) do czasu wybudowania gazociągu, z butli gazowych.

9. Usuwanie odpadów stałych:

- 1) ustala się selektywne gromadzenie odpadów w kontenerach oraz ich wywóz przez specjalistyczne służby na wysypisko komunalne,
- 2) zaleca się prowadzenie selektywnej zbiórki odpadów z podziałem na frakcje suchą i moką.

10. Dopuszcza się przebudowę istniejących sieci infrastruktury, w tym dla usunięcia ewentualnych kolizji z projektowanym zagospodarowaniem; zamierzenia inwestycyjne w tym zakresie wymagają współdziałania inwestora, użytkownika lub właściciela obiektu lub gruntu z właściwym zarządcą infrastruktury, na zasadach określonych przepisami szczególnymi.

11. Zabudowa terenów objętych ustaleniami planu może nastąpić po wcześniejszej realizacji niezbędnej dla ich funkcjonowania infrastruktury technicznej, związanej z zaopatrzeniem w wodę i odprowadzeniem ścieków, oraz infrastruktury komunikacyjnej, w zakresie niezbędnym dla zapewnienia dostępu do drogi publicznej.

Rozdział 5 Postanowienia końcowe.

§ 8

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

§ 9

1. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Ustka.
2. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego i podlega publikacji na stronie internetowej Gminy Ustka.