

UCHWAŁA Nr X/95/2003
UCHWAŁA Nr X/95/2003

RADY GMINY W USTCE

z dnia 29 sierpnia 2003 roku

w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Ustka dla obszaru działki nr 401/5 w miejscowości Zaleskie gmina Ustka.

Na podstawie:

- art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r., Nr 142, poz. 1590, z 2002 r. Nr 23, poz. 220; Nr 62, poz. 558; Nr 113, poz. 984; Nr 153, poz. 1271 i Nr 214, poz. 1806), 0

- art. 8 ust. 1 i 2, art. 10, 26, 28, art. 36 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 1999 r. Nr 15, poz. 139, Nr 41, poz. 412, Nr 111, poz.1279; z 2000 r. Nr 12, poz.136, Nr 109, poz.1157 i Nr 120, poz.1268; z 2001 r. Nr 5, poz. 42, Nr 14, poz.124, Nr 100, poz.1085, Nr 115 poz.1229, Nr 154, poz. 1804; z 2002 r., Nr 25, poz. 253, Nr 113, poz. 984, Nr 130, poz. 1112) w związku z art.85 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80 poz717),

- uchwały nr V/37/2002 Rady Gminy w Ustce z dnia 30 grudnia 2002 roku w sprawie uchwalenia „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Ustka”,

- uchwały nr VII/58/2002 Rady Gminy w Ustce z dnia 9 października 2002 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Ustka dla obszaru działki nr 401/5 położonej w obrębie Zaleskie

na wniosek Wójta Gminy,

Rada Gminy Ustka

uchwała, co następuje:

§ 1.

Do miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Ustka zatwierdzonego uchwałą Rady Gminy Ustka Nr IV/26/1994 roku z dnia 4 listopada 1994 r. (Dziennik Urzędowy Województwa Słupskiego Nr 38, poz. 210 z dnia 30 listopada 1994 r.) wprowadza się zmianę polegającą na tym, że fragment terenu, obejmujący działkę nr 401/5 położoną w miejscowości Zaleskie, przeznaczony w dotychczas obowiązującym planie na usługi rzemieślnicze i w części na funkcję rolną, przeznacza się pod zabudowę mieszkaniową, usługową i produkcyjno - rzemieślniczą wraz z towarzyszącą infrastrukturą i w części na funkcję rolną.

2. Dla ustalonego w planie przeznaczenia terenu wprowadza się:

- 1) zakaz wszelkiej działalności powodującej zmianę stosunków wodnych,
 - 2) obowiązek rozpoznania geotechnicznych warunków posadowienia obiektów budowlanych.
3. Ustalenia dla terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi, oznaczonego na rysunku planu symbolem **1MN**:

1) funkcja terenu:

- przeznaczenie podstawowe - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wraz z niezbędną infrastrukturą,
- przeznaczenie dopuszczalne - towarzyszące usługi nieuciążliwe,
- obowiązuje zakaz lokalizowania funkcji wyszczególnionych w innych przepisach jako negatywnie oddziałujące na środowisko,

2) realizacja przeznaczenia ustalonego w planie, uzależniona jest od spełnienia wymogów, o których mowa w ust. 4 pkt 2),

3) podział terenu: dopuszczalny, proponowane linie podziału wewnętrznego terenu na działki przedstawia rysunek planu, ustala się min. powierzchnię działki budowlanej 1000 m²,

4) ogrodzenia: jednorodne dla całego terenu,

5) miejsca parkingowe: w granicach własnej działki, w ilości min. 1 miejsce postojowe/1 mieszkanie, oraz min. 2 miejsca postojowe/100 m² pow. użytkowej usług,

6) minimalny udział terenów zieleni w powierzchni działki budowlanej: 40%,

7) zabudowa terenu, wynikająca z przeznaczenia, o którym mowa w pkt 1) na następujących warunkach:

- max intensywność zabudowy: powierzchnia zabudowana nie powinna przekraczać 40% powierzchni działki budowlanej,
- architektura: zabudowa o cechach regionalnych, uwzględniająca, w zakresie skali, proporcji, rodzaju użytych materiałów i zastosowanego detalu architektonicznego, kontynuowanie lokalnych tradycji budowlanych, charakterystycznych dla miejscowego krajobrazu kulturowego,
- typ zabudowy: zabudowa wolnostojąca w formie zespołu zabudowy o jednolitym charakterze,
- maksymalna ilość kondygnacji budynku głównego: 2,
- maksymalna ilość kondygnacji budynku towarzyszącego: 1,
- podpiwniczenie: dopuszczalne,
- użytkowe wykorzystanie poddasza: dopuszczalne,
- maksymalna wysokość cokołu budynku głównego (od strony najwyższego poziomu terenu przy budynku): 0,60 m,
- maksymalna wysokość cokołu budynku towarzyszącego (od strony najwyższego poziomu terenu przy budynku): 0,30 m,
- maksymalna wysokość budynku głównego: 10,0 m,
- maksymalna wysokość budynku towarzyszącego: 7,0 m,
- kształt dachu: dach symetryczny dwu lub wielospadowy o jednakowym kącie pochylenia i stałym poziomie okapów dla głównych połaci dachowych o kącie pochylenia dachu 35 - 50 stopni,
- nadbudowy w dachu: dopuszczalne z jednej strony, odstęp od końców fasady przynajmniej 1/4 długości fasady,

- materiał pokrycia i kolor dachu zalecany: dachówka lub inny ciemny materiał dachówko podobny,
- materiał i kolor wykończenia elewacji zewnętrznej: naturalne materiały budowlane - cegła, drewno, tynk, kamień,
- detal architektoniczny: nawiązujący do lokalnych tradycji budowlanych,
- dopuszcza się adaptację obiektów istniejących na funkcje dopuszczone planem przy spełnieniu wszystkich innych ustaleń planu,

8) stosownie do art. 114 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz.U. Nr 62, poz. 627), w celu określenia dopuszczalnego poziomu hałasu terenu 1MN, wskazuje się jako teren wymieniony w art. 113 ust. 2 poz. 1a - teren przeznaczony pod zabudowę mieszkaniową.

4. Ustalenia dla terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi, oznaczonego na rysunku planu symbolem **2UR**:

1) funkcja terenu:

- przeznaczenie podstawowe - teren zabudowy usługowej i produkcyjno - rzemieślniczej wraz z niezbędną infrastrukturą,

2) eksploatacja instalacji związanych z przeznaczeniem terenu, o którym mowa w pkt 1), nie może powodować przekroczenia standardów jakości środowiska poza granicami terenu,

3) podział terenu: niedopuszczalny, planem zagospodarowania należy objąć całość terenu w liniach rozgraniczających,

4) ogrodzenie terenu: w formie ogrodzenia jednorodnego dla całego terenu; dopuszcza się możliwość realizacji ogrodzenia pełnego w tym również od strony terenów publicznych i nie reguluje się wysokości ogrodzenia,

5) miejsca parkingowe: wyłącznie w granicach własnej działki w ilości stanowisk postojowych zabezpieczających potrzeby użytkowe (min. 2 miejsca postojowe/100 m² pow. użytkowej usług),

6) zabudowa terenu, wynikająca z przeznaczenia, o którym mowa w pkt 1) na następujących warunkach:

- typ zabudowy: zabudowa w układzie wolnostojącym lub zwartym,
- maksymalna ilość kondygnacji budynku głównego: 2,
- maksymalna ilość kondygnacji budynku towarzyszącego: 1,
- max intensywność zabudowy: powierzchnia zabudowana nie powinna przekraczać 40% powierzchni terenu 2UR,
- architektura: zabudowa o wysokim standardzie architektonicznym, pozbawiona elementów dysharmonijnych w zakresie skali, proporcji, rodzaju użytych materiałów i zastosowanego detalu architektonicznego, w stosunku do lokalnych tradycji budowlanych i charakteru miejscowego krajobrazu,
- podpiwniczenie: dopuszczalne,
- użytkowe wykorzystanie poddasza: dopuszczalne,
- maksymalna wysokość cokołu budynku głównego (od strony najwyższego poziomu terenu przy budynku): 0,60 m,
- maksymalna wysokość cokołu budynku towarzyszącego (od strony najwyższego poziomu terenu przy budynku): 0,30 m,

- maksymalna wysokość budynku głównego: 10,0 m,
- maksymalna wysokość budynku towarzyszącego: 10,0 m,
- kształt dachu zalecany: dach symetryczny dwu lub wielospadowy o jednakowym kącie pochylenia i stałym poziomie okapów dla głównych połączeń dachowych,
- dopuszcza się adaptację obiektów istniejących na funkcje dopuszczone planem przy spełnieniu wszystkich innych ustaleń planu.

5. Zasady obsługi w zakresie komunikacji:

1) obsługa komunikacyjna projektowanego terenu w oparciu o istniejący układ drogowy,

2) dojazd do terenu 1MN i 2UR od istniejącej drogi gminnej dz. nr 402,

3) ustalenia szczegółowe dla drogi **4K.Dw1/1**:

- projektowana droga wewnętrzna, droga dojazdowa klasy D1/1,
- minimalna szerokość w liniach rozgraniczających LR = 5,0 m,
- dopuszcza się lokalizowanie w pasie drogowym infrastruktury technicznej,
- dopuszczalne zjazdy,

4) ustalenia szczegółowe dla drogi **5K.DG1/1**:

- istniejąca droga gminna (dz. nr 402), droga dojazdowa klasy D1/1,
- minimalna szerokość w liniach rozgraniczających LR = 10,0 m,
- dopuszcza się lokalizowanie w pasie drogowym infrastruktury technicznej,
- dopuszczalne zjazdy,
- odległość obiektów budowlanych od zewnętrznej krawędzi jezdni co najmniej 6 m,

3) ustalenia szczegółowe dla drogi **6K.DG1/2**

- istniejąca droga gminna (dz. nr 460), droga dojazdowa klasy D1/2,
- minimalna szerokość w liniach rozgraniczających LR = 10,0 m,
- dopuszcza się lokalizowanie w pasie drogowym infrastruktury technicznej,
- dopuszczalne zjazdy,
- odległość obiektów budowlanych od zewnętrznej krawędzi jezdni co najmniej 6 m.

6. Zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:

1) zaopatrzenie w wodę z wodociągu komunalnego, na zasadach określonych przez zarządzającego siecią,

2) obowiązuje zakaz odprowadzania ścieków do gruntu i wód powierzchniowych,

3) odprowadzenie ścieków do systemu zbiorczej kanalizacji sanitarnej, na zasadach określonych przez zarządzającego siecią,

4) dopuszczalne indywidualne systemy zagospodarowania ścieków wyłącznie przy braku możliwości podłączenia do systemów zbiorczych.

5) odprowadzenie wód opadowych z nawierzchni utwardzonych (układu drogowego, parkingów, placów) w sposób zorganizowany do publicznego systemu kanalizacji deszczowej lub zrzutem w sposób i miejscu, dla którego uzyskano pozwolenie wodno - prawne; przed odprowadzeniem wody opadowe winny być oczyszczane w stopniu, określonym przepisami szczegółowymi,

6) dopuszcza się odprowadzanie wód opadowych z połąci dachowych i nieutwardzonych nawierzchni powierzchniowo do gruntu na teren własnej działki,

7) zaopatrzenie w ciepło - rozwiązanie indywidualne w oparciu o niskoemisyjne czynniki grzejne,

8) zaopatrzenie w ciepłą wodę użytkową - rozwiązanie indywidualne w oparciu o niskoemisyjne czynniki grzejne,

9) zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejącej sieci energetycznej, na zasadach określonych przez zarządzającego siecią,

10) zaopatrzenie w gaz:

- z sieci gazowniczej, na zasadach ustalonych przez zarządzającego siecią,
- do czasu wybudowania gazociągu, z butli gazowych,

11) usuwanie odpadów stałych przez specjalistyczne przedsiębiorstwo,

12) czasowe gromadzenie odpadów przez wywiezieniem (w tym odpadów poprodukcyjnych) w granicach własnej działki, w sposób zgodny z określonymi przepisami szczegółowymi,

13) ewentualne kolizje z istniejącymi sieciami infrastruktury uzgodnić na etapie projektu budowlanego z jej gestorami.

7. Ustalenia dla terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi, oznaczonego na rysunku planu symbolem **3RP**:

1) przeznaczenie terenu - teren rolny,

2) obowiązują ustalenia jak dla terenów rolnych w dotychczas obowiązującym planie.

§ 2.

1. Integralną częścią planu jest rysunek miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w skali 1:1000, stanowiący załącznik Nr 1 do niniejszej uchwały.

2) Następujące oznaczenia graficzne zastosowane na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

1) granice terenu objętego planem,

2) linie rozgraniczające tereny o różnym sposobie użytkowania lub zagospodarowania.

§ 3.

Przeznacza się w planie na cele nierolnicze grunty rolne klasy IV pochodzenia mineralnego o powierzchni 0,029 ha.

§ 4.

Ilekoć w ustaleniach tekstu lub na rysunku planu jest mowa o:

1) *przeznaczeniu terenu* - należy przez to rozumieć funkcję ustaloną w planie dla terenu wyznaczonego liniami rozgraniczającymi; przeznaczenie jest zamiennie określane jako użytkowanie lub wykorzystanie terenu; tereny mogą być w całości wykorzystane na cele zgodne z ich przeznaczeniem podstawowym lub częściowo na cele przeznaczenia podstawowego i dopuszczalnego, przeznaczenie dopuszczalne nie może w żaden sposób ograniczać przeznaczenia podstawowego,

2) *zabudowie* - należy przez to rozumieć obiekty budowlane, których budowa wymaga pozwolenia na budowę,

3) *intensywności zabudowy* - należy przez to rozumieć miarę uzasadnionej zabudowy terenu mierzoną % udziałem sumy powierzchni zabudowanej wszystkich budynków składających się na zabudowę danego terenu w całkowitej powierzchni terenu,

4) *budynku głównym* - należy przez to rozumieć budynek przeznaczony do wykonywania głównych funkcji zgodnych z przeznaczeniem podstawowym lub dopuszczalnym dla danego terenu (np. budynek mieszkalny na terenach zabudowy mieszkaniowej; budynek produkcyjny, handlowy, usługowy na terenach usług),

5) *budynku towarzyszącym* - należy przez to rozumieć budynek przeznaczony do wykonywania funkcji służących do obsługi przeznaczenia podstawowego lub dopuszczalnego dla danego terenu (np. garaż, budynek gospodarczy na terenach zabudowy mieszkaniowej; budynek magazynowy, budynek infrastruktury technicznej, socjalnej, administracyjnej na terenach usług),

6) *zespole zabudowy o jednolitym charakterze* - należy przez to rozumieć zespół budynków, dla którego obowiązuje spójny charakter kształtowania zabudowy, a w szczególności jednorodny:

- sposób kształtowania brył budynków pod względem skali i proporcji wzajemnych poszczególnych elementów budowlanych (cokołu, fasady, dachu),

- charakter dachów (w tym kierunek kalenicy, kąt pochylenia i materiał pokrycia dachu),

- charakter stosowanego detalu architektonicznego (np. zadaszeń, okapów, słupów, zastrzałów, rur spustowych, kominów itp.).

§ 5.

Ustala się 0 % stawkę służącą do naliczenia jednorazowej opłaty w stosunku do wzrostu wartości terenu w momencie zbywania nieruchomości przez obecnego właściciela.

§ 6.

Zobowiązuje się Wójt Gminy Ustka do:

- 1) umożliwienia zainteresowanym osobom wglądu do dokumentów przedstawiających zmiany w planie i wydawania z tych dokumentów, na wniosek zainteresowanych potrzebnych im wyrysów i wypisów na zasadach określonych w art. 29 ust. 2 wymienionej ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym,
- 2) należytego uwidocznienia na rysunku oraz w tekście planu wymienionych w § 1 zmian wprowadzonych do niego niniejszą uchwałą.

§ 7.

We fragmencie objętym granicami niniejszych zmian planu traci moc Miejscowy Plan Ogólny Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Ustka zatwierdzony uchwałą Rady Gminy Ustka Nr IV/26/94 z dnia 4 listopada 1994 r. (Dz.Urz. Województwa Słupskiego Nr 38, poz. 210 z dnia 30 listopada 1994 r.).

§ 8.

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

Przewodniczący Rady

Waldemar Gąsiorski