

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

Na podstawie:

- art. 18 ust. 2 pkt. 5 i art.40 ust.1 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),

- art. 8 ust. 1, 2, i 3 art. 10, 26, 28, 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 i 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 poz. 717),

na wniosek Wójta Gminy,

Rada Gminy Ustka

uchwala, co następuje:

Rozdział 1

Przepisy ogólne

§ 1.

1.Realizując uchwałę Rady Gminy nr VIII/48/2001 z dnia 14 sierpnia 2001 roku w sprawie przystąpienia do sporządzania zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Dębina, uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Dębina dla części terenu oznaczonego w dotychczasowym planie symbolem 43 UT i stanowiącego działkę nr 80/16.

2. Granice zmiany planu obejmują obszar, który został określony na rysunku planu w skali 1:500 stanowiącym Załącznik nr 1 do niniejszej Uchwały.

3. Przedmiotem ustaleń zmiany planu jest zmiana funkcji terenu określonego w dotychczasowym planie na cele zorganizowanej czasowej formy wypoczynku letniego (obozy); na funkcję rekreacyjną (w tym letniskową), mieszkalną i pensjonatowo-usługową - po zmianie planu.

4. Zmiana planu dotyczy terenu określonego w uchwale Rady Gminy dot. przystąpienia do sporządzania zmiany obowiązującego planu zagospodarowania przestrzennego.

Rozdział 2.

Ustalenia warunków zabudowy i kształtowania architektury

§ 2.

1. Ustala się następujące warunki zagospodarowania terenu:

a) należy zachować istniejący w południowej części terenu rów melioracyjny (w ramach poszczególnych wydzielonych działek budowlanych UT, MN).

2. Ustala się następujące zasady zagospodarowania i zabudowy terenu:

a) przyjmuje się funkcję rekreacyjną /w tym letniskową/, mieszkalną i pensjonatowo-usługową. Uciążliwość prowadzonej działalności usługowej nie może przekraczać granic terenu do którego właściciel posiada tytuł prawny.

b) utrzymuje się chłonność terenu określoną w dotychczasowym planie – maksymalna pojemność terenu 120 osób,

c) w zagospodarowaniu terenu należy w maksymalnym stopniu uwzględnić zieleni towarzyszącą /wysoką i niską/ w postaci zadrzewień oraz żywopłotów. Przyjmuje się jako wymagany standard zagospodarowania terenu zachowanie dla wyznaczonych działek, minimalnego wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej wynoszącego 65%.

d) wzdłuż granicy wschodniej wymagane urządzenie pasa zieleni izolacyjnej przeciwwiatrowej – osłaniającej teren od strony otwartych łąk i pastwisk. Pas ten należy zagospodarować w ramach wyznaczonych działek nr 11, 18 i 19.

e) zabudowa może być sytuowana tylko w granicach nieprzekraczalnych linii zabudowy określonych na rysunku planu,

f) dopuszcza się realizację zabudowy w ramach terenu oznaczonego symbolem UT, MP i z zachowaniem nieprzekraczalnych linii zabudowy /NLZ/ 8m od projektowanej w obowiązującym planie drogi 06 KL, 6m od wyznaczonej w planie drogi dojazdowej KD, 12 m od granicy lasu oraz normatywnych odległości od granic działek sąsiednich,

g) dojazd do terenu objętego zmianą planu z drogi oznaczonej w obowiązującym planie symbolem 06 KL (poprzez drogę gminną stanowiącą działkę nr 80/15 z włączeniem do projektowanej drogi dojazdowej KD).

h) dojazd do poszczególnych działek z drogi dojazdowej KD (z wyłączeniem działek 3, 4 i 19 do których dojazd odbywać się będzie z drogi gminnej stanowiącej działkę nr 80/15). Parkowanie na terenie własnych działek.

3. Ustala się następujące zasady kształtowania architektury:

a) zabudowa parterowa z poddaszem użytkowym lub nieużytkowym, z dachem dwu- lub wielospadowym o nachyleniu symetrycznym względem siebie i nachyleniu połaci około 30°. Całkowita wysokość budynku nie może przekraczać 7,0 m (liczona od projektowanego poziomu terenu do kalenicy). Pokrycie dachu dachówką lub materiałem dachówkopodobnym (zalecane pokrycie dachówką bitumiczną).

b) z uwagi na wysoki poziom wód gruntowych, nie zaleca się podpiwniczania budynków.

c) zabudowa powinna się wpisywać kolorystyką w sposób niekontrastujący z otoczeniem. Przyjęta kolorystyka pokrycia dla całego osiedla jednorodna w kolorze zbliżonym do koloru dachówki ceramicznej. Kolorystyka ścian budynków w kolorach jasnych pastelowych (z wykluczeniem kolorów jaskrawych oraz białego).

4. Przyjmuje się następujące ustalenia szczegółowe dla wyróżnionych jednostek urbanistycznych:

LP	SYMBOL	TREŚĆ USTALEŃ
	USTALEŃ	
1	UT, MP	Powierzchnia terenu 1,65 ha. Teren projektowanej funkcji rekreacyjnej (w tym letniskowej), mieszkalnej i pensjonatowo-usługowej. Liczba działek w ramach podziału wewnętrznego – 19. Północną i wschodnią granicę terenu należy zagospodarować jako pas zieleni izolacyjnej przeciwwiatrowej (niskiej i wysokiej) – w ramach 1 ZI i 2 ZI. Przy północnej granicy działki oznaczonej numerem porządkowym 19 zrealizować lokalną przepompownię ścieków.
2	1 ZI	Powierzchnia terenu 0,20 ha. Teren projektowanej zieleni izolacyjnej średniej i wysokiej (o szerokości 12m). Zalecane nasadzenia drzew liściastych i iglastych dostosowanych gatunkowo do siedliska. Pas projektowanej zieleni przebiega poprzez działki 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18 (utrzymanie i pielęgnowanie zieleni należy do właścicieli działek). Zachowanie istniejącego rowu oraz istniejących w rejonie rowu drzew i zakrzaczeń. Należy zachować drożność i przebieg rowu w granicach działki nr 85/16.
3	2 ZI	

		Powierzchnia terenu 0,10 ha. Teren projektowanej zieleni izolacyjnej średniej i wysokiej (o szerokości 8m). Zalecane nasadzenia drzew liściastych i iglastych dostosowanych gatunkowo do siedliska. Pas projektowanej zieleni przebiega poprzez działki 11, 18, 19 (utrzymanie i pielęgnowanie zieleni należy do właścicieli tych działek).
4	KD	Powierzchnia terenu 0,21 ha. Teren projektowanej drogi dojazdowej.
5	NOp	Teren projektowanej lokalnej przepompowni ścieków (w granicach działki 19).

Rozdział 3

Ustalenia dotyczące uzbrojenia w infrastrukturę techniczną

§ 4.

Ustala się następujące zasady obsługi obszaru urządzeniami i sieciami infrastruktury technicznej:

1. Zaopatrzenie w wodę z grupowych urządzeń wodociagowych Dębina – Rowy rozbudowanych o sieć wodociagową na trasie Poddąbie -Dębina – Objazda – Wytowno oraz ujęcia wody w Objeździe i Wytownie. W warunkach specjalnych zaopatrzenie w wodę z ujęcia wody w Machowinku.
2. Odprowadzenie ścieków bytowych planowaną do wykonania siecią kanalizacji sanitarnej w drodze dojazdowej oznaczonej symbolem KD na lokalną przepompownię ścieków położoną w obszarze działki nr 19. Z przepompowni ścieków kolektorem tłocznym ścieki odprowadzić do grupowych urządzeń kanalizacyjnych Poddąbie - Dębina – Rowy, którymi spłyną na oczyszczalnię ścieków w Rowach..
3. Zakaz stosowania zbiorników bezodpływowych do gromadzenia ścieków bytowych.
4. Odprowadzenie wód opadowych na własny nieutwardzony teren z zachowaniem naturalnego spływu wód opadowych. W przypadku jego zakłócenia, wykonać zabezpieczenia uniemożliwiające zalewanie sąsiednich działek. Możliwe jest wykorzystywanie wód deszczowych dla uzupełnienia bilansu wodnego w obszarze poszczególnych nieruchomości.
5. Odpady komunalne zbierać w szczelnych pojemnikach z zaleceniem ich segregacji i wywozić na składowisko odpadów innych niż niebezpieczne i obojętne;
6. Zaopatrzenie w ciepło z kotłowni indywidualnych, z preferencją wykorzystania do spalania paliw ekologicznych np. gaz ziemny, gaz płynny, olej opałowy, drewno itp. lub niekonwencjonalnych źródeł energii (z wyłączeniem energii wiatru).
7. Zaopatrzenie w gaz ziemny z sieci gazowej (planowanej) średniego ciśnienia;

8. Zaopatrzenie w energię elektryczną zgodnie z warunkami technicznymi określonymi przez Zakład Energetyczny S.A. Rejon Dystrybucji w Słupsku. Zasilanie linią napowietrzną lub kablową z podłączeniem alternatywnie do przebiegającej przez działkę 80/12 istniejącej linii napowietrznej 15kV nr 191 albo do stacji transformatorowej w ramach wydzielonego w obowiązującym planie terenu 50 EE. W ramach zagospodarowania terenu objętego zmianą planu uwzględnić potrzebę realizacji słupowej stacji transformatorowej.

9. Oświetlenie zewnętrzne kablowe z zastosowaniem latarni parkowych (w tym wzdłuż planowanych dróg dojazdowych KD).

10. Podłączenie do sieci telekomunikacyjnej zgodnie z warunkami technicznych określonymi przez Rejon Telekomunikacyjny Telekomunikacji Polskiej S.A. Słupsk,

11. Powiązanie komunikacyjne terenu objętego zmianą planu z układem zewnętrznym - z drogi publicznej oznaczonej w obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego symbolem 06 KL (poprzez drogę gminną stanowiącą działkę nr 80/15).

12. Obsługa komunikacyjna planowanego zespołu zabudowy, w oparciu o projektowane drogi dojazdowe KD oraz z drogi gminnej stanowiącej działkę 80/15.

13. Parkowanie w granicach poszczególnych działek (w dostosowaniu do programu potencjalnej funkcji usługowej).

Rozdział 5.

Ustalenia w zakresie ochrony gruntów rolnych i leśnych

§ 5.

1. Zmiana planu obejmuje grunty o łącznej powierzchni 2,1586 ha w tym:

- ter. zurb. niezabudowany /PsIII o powierzchni 0,2610 ha,
- rowy /PsIV o powierzchni 0,0520 ha,
- ter. zurb. niezabudowany /PsIV o powierzchni 1,8456 ha

2. W stosunku do w/w gruntów uzyskano wcześniej zezwolenie na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze i nieleśne w ramach miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Ustka (zgoda Ministra Rolnictwa i Gospodarki Żywnościowej nr GZ.tr.0602/Z-77661/94 z 31 maja 1994 roku).

Rozdział 6.

Inne ustalenia

§ 6.

1. Dopuszczalny poziom hałasu dla terenów UT, MP nie powinien przekraczać wartości ustalonych dla terenów przeznaczonych na cele rekreacyjno-wypoczynkowe poza miastem.

2. Obiekty i pomieszczenia przeznaczone na stały pobyt ludzi wyposażać w techniczne środki ochrony przed uciążliwościami związanymi z prowadzoną działalnością.
3. Należy zachować warunki i wymagania niezbędne dla ochrony interesów osób trzecich.
4. Dla zainwestowania kubaturowego na etapie projektu budowlanego wymagane jest sporządzenie szczegółowych badań geotechnicznych.
5. Wyklucza się możliwość lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko.

Rozdział 7.

Przepisy końcowe

§ 7.

Zgodnie z art. 10 ust. 3 ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym ustala się jednorazową opłatę od wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 0 %.

§ 8.

W granicach terenu objętego zmianą planu (określonych na Załączniku graficznym nr 1 do niniejszej uchwały) tracą moc ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Dębina – zatwierdzonego Uchwałą Nr I/4/98 Rady Gminy Ustka z dnia 6 kwietnia 1998 roku oraz Nr II/22/98 z dnia 8 czerwca 1998 roku (Dziennik Urzędowy Województwa Słupskiego nr 17, poz. 70 z dnia 10 sierpnia 1998 roku).

§ 9.

Zobowiązuje się Wójta Gminy do:

- 1) umożliwienia zainteresowanym osobom wglądu do dokumentów przedstawiających zmiany w planie i wydawania z tych dokumentów, na wniosek zainteresowanych potrzebnych im wyrysów o 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.

§ 10.

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Ustka.

§ 11.

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

Przewodniczący Rady

Waldemar Gąsiorski