

UCHWAŁA NR III/20/2002

RADY GMINY USTKA

z dnia 10 grudnia 2002 r.

**w sprawie zmiany Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Ustka
dla działki nr 33/8 w miejscowości Zaleskie gmina Ustka.**

Na podstawie

- art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 ze zmianami: Dz.U. z 2002 r. Nr 23, poz. 220; Nr 62, poz. 558 i Nr 113, poz. 984)

- art. 8 ust. 1 i 2, art. 9, 10, 26, 28 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r o zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity z 1999 r. Nr 15, poz. 139; ze zmianami z 1999 r. 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 113, poz. 984) na wniosek Wójta Gminy,

Rada Gminy Ustka

uchwała, co następuje:

§ 1.

1. Do Miejscowego Planu Ogólnego Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Ustka zatwierdzonego uchwałą Rady Gminy Ustka nr IV/26/94 z dnia 4 listopada 1994 r oku (Dz.Urz. Woj. Słupskiego Nr 38, poz. 210 z dnia 30 listopada 1994 roku) wprowadza się zmianę polegającą na tym, że fragment terenu, obejmujący część działki nr 33/8 położonej w miejscowości Zaleskie, przeznaczony w dotychczas obowiązującym planie na funkcję rolną, przeznacza się na funkcję usługową i produkcji rzemieślniczej, funkcję mieszkaniową jednorodzinną oraz funkcję komunikacji i infrastruktury.

2. Dla ustalonego w planie przeznaczenia terenu wprowadza się obowiązek:

- 1) zachowania istniejącego zadrzewienia i pojedynczych drzew w wieku powyżej 30 lat, z dopuszczeniem niezbędnych zabiegów pielęgnacyjnych,
- 2) zakaz wszelkiej działalności powodującej zmianę stosunków wodnych,
- 3) rozpoznania geotechnicznych warunków posadowienia obiektów budowlanych.

3. Ustalenia dla terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi, oznaczonego na rysunku planu symbolem UR-P:

1) funkcja terenu:

- *przeznaczenie podstawowe - teren zabudowy usługowej i produkcyjnej 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 całości 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/100m² pow. użytkowej usług),

6) w projekcie budowlanym, związanym z uzyskaniem pozwolenia na budowę, obowiązuje wykonanie projektu zieleni w oparciu o inwentaryzację zieleni istniejącej, obejmujący:

- tereny zieleni o minimalnym udziale w powierzchni terenu UR-P: 20%,

- zieleń izolacyjną wzdłuż granic działki, w tym drzewa koroniaste w minimalnej ilości: 5 sztuk/100 mb,

- pas zieleni izolacyjnej o szerokości min. 10 m położony na granicy z terenem MN,

7) 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 UR-P,*

- 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 charaktery 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 pochylecia i stałym poziomie okapów dla głównych połaci dachowych,*

4. Ustalenia dla terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi, oznaczonego na rysunku planu symbolem MN:

1) funkcja terenu:

- *przeznaczenie podstawowe - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wraz z niezbędną infrastrukturą,*

- *przeznaczenie dopuszczalne - towarzyszące usługi nieuciążliwe,*

2) realizacja przeznaczenia ustalonego w planie, uzależniona jest od spełnienia wymogów, o których mowa w ust. 3 pkt 2),

3) podział terenu: dopuszczalny, ustala się min. powierzchnię działki budowlanej 800 m²,

4) ogrodzenia od strony dróg publicznych: jednorodne dla całego terenu,

5) miejsca parkingowe: w granicach własnej działki w ilości 1 miejsce postojowe/1mieszkanie, oraz min. 2 miejsca postojowe/100 m²pow. użytkowej usług,

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

7) minimalna ilość drzew koroniastych wzdłuż granicy działki od strony dróg publicznych: 1 drzewo/10 mb,

8) 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 15 - 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 materiał dachówkopodobny*,
- materiał i kolor wykończenia elewacji zewnętrznej: *naturalne materiały budowlane- cegła, drewno, tynk, kamień*,
- detal architektoniczny: *nawiązujący do lokalnych tradycji budowlanych*,

5. Ustalenia dla terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi, oznaczonego na rysunku planu symbolem K:

1) funkcja terenu:

- *przeznaczenie podstawowe - teren komunikacji*,
- *przeznaczenie dopuszczalne - infrastruktura techniczna nie związana z funkcją komunikacyjną*

2) ustalenia szczegółowe dla drogi K:

- projektowany pas drogi dojazdowej klasy D1/1,
- szerokość w liniach rozgraniczających LR = 5,0 m,
- dopuszcza się lokalizowanie w pasie drogowym infrastruktury technicznej,
- dopuszczalne zjazdy,
- droga może mieć formę ulicy i chodnika wydzielonego krawężnikiem lub ciągu pieszo - jezdni bez wydzielenia krawężnikami,

6. Zasady obsługi w zakresie komunikacji:

1) obsługa komunikacyjna projektowanych terenów z drogi K-ZW1/2 w oparciu o istniejący zjazd, wspólny dla działki nr 33/8 i działki sąsiedniej nr 29/22,

2) dojazd do działek zapewniony drogami dojazdowymi K i K-Dw1/1

3) ustalenia szczegółowe dla drogi K-ZW1/2:

- istniejąca droga wojewódzka nr 203 (Koszalin - Darłowo - Ustka), droga zbiorcza klasy Z1/2,
- minimalna szerokość w liniach rozgraniczających LR = 15,0 m,
- odległość obiektów budowlanych od zewnętrznej krawędzi jezdni co najmniej 8 m,
- lokalizowanie w pasie drogowym infrastruktury technicznej dopuszcza się na warunkach określonych każdorazowo przez zarządcę drogi,
- obowiązują ograniczenia korzystania ze zjazdu, zgodnie z pkt 1),

4) ustalenia szczegółowe dla drogi K-Dw1/1:

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

- dopuszczalne zjazdy.

7. 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 przed 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,
- 14) w pasie terenu K przebiega istniejący kabel telekomunikacyjny dalekosiężny.

8. Ustalenia dla terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi, oznaczonego na rysunku planu symbolem R:

- 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) nieprzekraczalne linie zabudowy,
- 4) pas zieli izolacyjnej.

§ 3.

Przeznacza się w planie na cele nierolnicze grunty rolne klasy III pochodzenia mineralnego o powierzchni 1,0947 ha.

§ 4.

Ilekroć 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 całkowitej powierzchni terenu,
- 4) budynku głównym - należy przez to rozumieć budynek przeznaczony do wykonania 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 wykonania 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 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 naliczania jednorazowej opłaty w stosunku do wzrostu wartości terenu w momencie zbywania nieruchomości przez obcego właściciela.

§ 6.

Zobowiązuje się Wójta Gminy do:

Umożliwienia zainteresowanym osobom wglądu do dokumentów przedstawiających zmiany w planie i wydania z tych dokumentów na wniosek zainteresowanych, potrzebnych im wyrysów i wypisów na zasadach określonych w art. 29 ust. 2. wymienionej ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym.

Należytego uwidocznienia na rysunku raz 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/26/1994 z dnia 4 listopada 1994 roku (Dz. Urz. Woj. Słupskiego Nr 38, poz. 210 z dnia 30 listopada 1994 r.)

§ 8.

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