

**UCHWAŁA NR XVII/181/2004  
RADY GMINY USTKA  
z dnia 04 czerwca 2004 roku**

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu działek  
nr: 135, 137/1, 137/2, 137/3, 137/4, 137/5, 137/6, 137/7, 137/8, 137/9, 137/10, 137/11,  
137/12, 137/13, 137/14, 137/15, 137/16, 137/17, 137/18, 137/19, 137/20, 137/21i 141/1,  
141/2, 141/3, 141/4, 141/5, 141/6, 141/7, 141/8, 141/9, 141/10, 141/11, 141/12,  
141/13, 141/14, 141/15, 141/16, 141/17, 141/18, 141/19, 141/20, 141/21  
położonych w obrębie geodezyjnym Machowinko w gminie Ustka.**

Na podstawie:

- art. 20 ust. 1 i art. 29 ust. 1 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2003 r. Nr 80 poz. 717; z 2004 r. Nr 6 poz. 41),
- art. 18 ust. 2 pkt. 5 Ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (jednolity tekst w Dz.U. z 2001 r. Nr 142 poz. 1591; z 2002 r. Nr 23 poz. 220, Nr 62 poz. 558, Nr 113 poz. 984, Nr 214 poz. 1806 i z 2003 r. Nr 80 poz. 717, Nr 153 poz. 1271, Nr 162 poz. 1568),

na wniosek Wójta Gminy,

**Rada Gminy Ustka  
uchwała, co następuje:**

**§ 1.**

1. Stwierdza się zgodność planu, o którym mowa w ust. 2 z ustaleniami studium, określonymi w Uchwale Nr V/37/2002 Rady Gminy Ustka z dnia 30 grudnia 2002 roku w sprawie uchwalenia „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Ustka”.

2. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu działek nr: 135, 137/1, 137/2, 137/3, 137/4, 137/5, 137/6, 137/7, 137/8, 137/9, 137/10, 137/11, 137/12, 137/13, 137/14, 137/15, 137/16, 137/17, 137/18, 137/19, 137/20, 137/21i 141/1, 141/2, 141/3, 141/4, 141/5, 141/6, 141/7, 141/8, 141/9, 141/10, 141/11, 141/12, 141/13, 141/14, 141/15, 141/16, 141/17, 141/18, 141/19, 141/20, 141/21 położonych w obrębie geodezyjnym Machowinko w gminie Ustka.

**§ 2.**

Granice obszaru objętego planem, określone w załączniku graficznym do uchwały Nr X/97/2003 z dnia 29 sierpnia 2003 r. Rady Gminy Ustka w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu, przedstawia rysunek planu.

**§ 3.**

1. Integralną częścią uchwały jest:

- a) załącznik graficzny do uchwały w skali 1:1000, nazywany w treści uchwały rysunkiem planu- Załącznik Nr 1,
- b) rozstrzygnięcie sposobu rozpatrzenia uwag do projektu planu - Załącznik Nr 2,
- c) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji oraz zasadach finansowania zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy - Załącznik Nr 3.

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

- a) granice obszaru objętego planem miejscowym,
- b) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
- c) linie zabudowy oraz oznaczenia elementów zagospodarowania przestrzennego terenu.

#### § 4.

1. W granicach obszaru objętego planem ustala się:

1) obowiązujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

a) zagospodarowanie terenu zabudową mieszkalno - rekreacyjną w formie zamkniętej kompozycji zespołów o spójnym charakterze zabudowy, z uwzględnieniem cech architektury regionalnej,

2) obowiązujące zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

a) dla obszaru objętego planem obowiązują wymagania wynikające z położenia w granicach Obszaru

Chronionego Krajobrazu Pas pobraża na wschód od Ustki,

b) zakaz lokalizowania funkcji wyszczególnionych w przepisach jako negatywnie oddziałujące na środowisko,

c) zakaz wznoszenia obiektów tymczasowych,

d) zakaz stosowania lokalnych odbiorników ścieków ( szamb ),

e) powierzchnie utwardzone na terenie posesji o przepuszczalnej nawierzchni zapewniającej penetrację wód opadowych w grunt,

f) stosowanie zabudowy i elementów zagospodarowania terenu o wysokich walorach użytkowych i estetycznych, nawiązujących charakterem do wzorów regionalnych,

g) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki: 60%,

h) zaleca się na maksymalne pokrycie powierzchni gruntu roślinnością niską, drzewami i krzewami,

i) na granicy działki wzdłuż ciągów komunikacyjnych należy nasadzić drzewa i krzewy, minimalna ilość drzew koroniatych: 2 sztuki / 10 mb,

3) nie określa się zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej,

4) nie określa się wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych,

5) obowiązujące zasady zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów:

a) przeznacza się w planie na cele nierolnicze, o których mowa w ust. 2, grunty rolne o łącznej powierzchni 5,2517 ha, obejmujące grunty klasy III o pow. 0,2199 ha i klasy IV o pow. 5,0318 ha,

b) przed uzyskaniem pozwolenia na budowę grunty obejmujące w/wym. użytki rolne kl. III i IV wymagają decyzji zezwalającej na wyłączenie z produkcji rolniczej,

c) dla ochrony istniejących w bezpośrednim sąsiedztwie terenu objętego planem urządzeń melioracyjnych oraz umożliwienia wykonywania robót konserwacyjnych należy:

- w zagospodarowaniu terenów uwzględnić zapewnienie spływu wód powierzchniowych i drenarskich z obszarów wyżej położonych,

- budynki i ogrodzenia należy lokalizować nie bliżej niż 1,5 m licząc od górnej krawędzi skarpy cieku,

- ewentualne odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do rowów melioracyjnych szczegółowych uzgodnić z właścicielami działek, przez które te urządzenia przebiegają,

- niedopuszczalne jest podłączanie kanalizacji deszczowej i sanitarnej do istniejących rurociągów melioracyjnych,

d) w celu ochrony warunków naturalnych niezbędnych dla prowadzenia i rozwijania lecznictwa uzdrowiskowego, oraz prawidłowego kształtowania innych czynników środowiskowych na obszarze planu, położonego w granicach obszaru C ochrony uzdrowiskowej miasta Ustka, obowiązują wymagania określone w statucie uzdrowiska,

e) sposób posadowienia projektowanych obiektów budowlanych należy udokumentować rozpoznaniem geotechnicznych warunków podłoża gruntowego,

6) obowiązujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

a) powiązanie komunikacyjne projektowanego terenu z układem zewnętrznym, w tym z drogą powiatową DP39127 Ustka - Gąbino i drogą powiatową DP39130 Dębina - Machowino, w oparciu o istniejące drogi gminne,

b) ustalenia dla terenu komunikacji publicznej, oznaczonego na rysunku planu symbolem **10.KDg**:

- teren przeznaczony na poszerzenie istniejącej drogi gminnej, drogi lokanej klasy L1/2,

- adaptacja istniejącego przebiegu,

- docelowa szerokość w liniach rozgraniczających LR = 15,0 m,
  - w ciągu drogi przebieg turystycznej trasy rowerowej ( trasa Hanzeatycka R10 ),
  - c) dojazd do działek z istniejących i projektowanych dróg dojazdowych, dla których wyznaczono na rysunku planu linie rozgraniczające,
  - d) ustalenia dla terenów komunikacji wewnętrznej, oznaczonych na rysunku planu symbolem **7.KDW**:
    - teren projektowanej drogi dojazdowej wewnętrznej klasy D1/1,
    - szerokość w liniach rozgraniczających LR = 10,0 m,
    - droga w formie ulicy i chodników wydzielonych krawężnikami lub ciągu pieszo - jezdni bez wydzielenia krawężnikami,
  - e) ustalenia dla terenów komunikacji wewnętrznej, oznaczonych na rysunku planu symbolem **8.KDWx** i **9.KDWx**:
    - teren projektowanego ciągu pieszo - jezdni,
    - szerokość w liniach rozgraniczających LR = 5,0 m,
  - f) zaopatrzenie w wodę:
    - zaopatrzenie w wodę z istniejącego wodociągu komunalnego, na zasadach określonych przez zarządzającego siecią,
  - g) odprowadzenie ścieków:
    - zrzut ścieków do istniejącego systemu zbiorczej kanalizacji sanitarnej, na zasadach określonych przez zarządzającego siecią,
    - obowiązuje zakaz stosowania lokalnych odbiorników ścieków ( szamb ),
  - h) odprowadzenie wód opadowych:
    - wody opadowe odprowadzane w sposób zorganizowany z utwardzonych powierzchni dróg, placów i parkingów, winny być podczyszczane ( piaskowniki itp. ) w stopniu określonym obowiązującymi przepisami,
    - dopuszcza się odprowadzanie wód opadowych z połaci dachowych powierzchniowo do gruntu w granicach własnych działek,
    - dopuszcza się powierzchniowe odprowadzenie wód opadowych z dróg i placów w sposób niezorganizowany, w tym poprzez stosowanie przepuszczalnej nawierzchni,
  - i) zaopatrzenie w ciepło:
    - rozwiązania indywidualne w oparciu o niskoemisyjne czynniki grzejne np. olej opałowy, gaz, energia elektryczna, biopaliwa,
    - ustala się zakaz ogrzewania paliwem stałym nowowznoszonych budynków,
  - j) zaopatrzenie w ciepłą wodę użytkową:
    - rozwiązania indywidualne w oparciu o niskoemisyjne czynniki grzejne np. olej opałowy, gaz, energia elektryczna, biopaliwa,
  - k) zaopatrzenie w energię elektryczną:
    - z istniejącej i projektowanej sieci elektroenergetycznej, na zasadach określonych przez zarządzającego siecią,
  - l) zaopatrzenie w gaz:
    - z sieci gazowniczej, na zasadach ustalonych przez zarządzającego siecią.,
    - do czasu wybudowania gazociągu, z butli gazowych,
  - ł) usuwanie odpadów stałych:
    - ustala się selektywne gromadzenie odpadów w kontenerach oraz ich wywóz przez specjalistyczne służby na wysypisko komunalne,
  - m) ewentualne usunięcie kolizji istniejących sieci infrastruktury z projektowanym zagospodarowaniem, dopuszczalne za zgodą i na warunkach ustalonych przez gestora sieci, na koszt i staraniem inwestora,
- 7) obowiązujące sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów:
- a) dopuszcza się dotychczasowy sposób użytkowania terenów do czasu uzyskania pozwolenia na budowę, związanego z realizacją zagospodarowania ustalonego w planie.

2. W granicach terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi, oznaczonych na rysunku planu symbolem **1.MN/ZR**, **2.MN/ZR**, **3.MN/ZR**, **4.MN/ZR**, **5.MN/ZR** i **6.MN/ZR** ustala się:

1) przeznaczenie terenu:

- a) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i rekreacyjnej,
  - b) dopuszcza się usługi nieuciążliwe jako przeznaczenie towarzyszące,
- 2) obowiązujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
- a) intensywność zabudowy: maksymalny udział powierzchni zabudowanej 20%,
  - b) typ zabudowy: zabudowa wolnostojąca na wydzielonych działkach budowlanych,
  - c) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych budynku głównego ( w tym poddasze użytkowe ): 2,
  - d) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych budynku towarzyszącego: 1,
  - e) podpiwniczenie: dopuszczalne,
  - f) użytkowe wykorzystanie poddasza: dopuszczalne,
  - g) użytkowe wykorzystanie poddasza budynku głównego: dopuszczalne,
  - h) użytkowe wykorzystanie poddasza budynku towarzyszącego: niedopuszczalne,
  - i) maksymalna wysokość budynku głównego: 8,0 m,
  - j) maksymalna wysokość budynku towarzyszącego: 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) nadbudowy w dachu: dopuszczalne z jednej strony, odstęp od końców fasady przynajmniej 1/4 długości fasady,
  - m) materiał pokrycia dachu: naturalne ( niesyntetyczne ) materiały budowlane - np. dachówka, gont, strzecha,
  - n) materiał wykończenia elewacji zewnętrznej: naturalne ( niesyntetyczne ) materiały budowlane - np. drewno, cegła, kamień, tynk,
  - o) detal architektoniczny: nawiązujący do lokalnych tradycji budowlanych,
  - p) ogrodzenia:
    - dopuszcza się budowę ogrodzeń wyłącznie z materiałów pochodzenia naturalnego np. drewno, kamień, nie wyższych niż 1,5 m,
    - obowiązują ogrodzenia ażurowe co najmniej powyżej 30 cm od poziomu terenu ( łączna powierzchnia prześwitów co najmniej 50% powierzchni ażurowej części ogrodzenia ),
    - ogrodzenia od strony terenów komunikacji o jednorodnym charakterze, wysokości, materiale i stylistyce,
- 3) obowiązujące zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
- a) proponowane linie podziału wewnętrznego terenu przedstawia rysunek planu,
  - b) minimalna powierzchnia działki 700 m<sup>2</sup>.

## § 5.

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

## § 6.

Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego.

**ZAŁĄCZNIK NR 2**

**Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu.**

**DO UCHWAŁY NR XVII/181/2004  
RADY GMINY USTKA  
z dnia 04 czerwca 2004 roku**

***w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu działek  
nr: 135, 137/1, 137/2, 137/3, 137/4, 137/5, 137/6, 137/7, 137/8, 137/9, 137/10, 137/11,  
137/12, 137/13, 137/14, 137/15, 137/16, 137/17, 137/18, 137/19, 137/20, 137/21i 141/1,  
141/2, 141/3, 141/4, 141/5, 141/6, 141/7, 141/8, 141/9, 141/10, 141/11, 141/12,  
141/13, 141/14, 141/15, 141/16, 141/17, 141/18, 141/19, 141/20, 141/21  
położonych w obrębie geodezyjnym Machowinko w gminie Ustka.***

W wyznaczonym terminie nie wpłynęły uwagi do projektu planu.

**ZAŁĄCZNIK NR 3**

**Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji oraz zasadach finansowania zapisanych  
w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących  
do zadań własnych gminy.**

**DO UCHWAŁY NR XVII/181/2004  
RADY GMINY USTKA  
z dnia 04 czerwca 2004 roku**

***w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu działek  
nr: 135, 137/1, 137/2, 137/3, 137/4, 137/5, 137/6, 137/7, 137/8, 137/9, 137/10, 137/11,  
137/12, 137/13, 137/14, 137/15, 137/16, 137/17, 137/18, 137/19, 137/20, 137/21i 141/1,  
141/2, 141/3, 141/4, 141/5, 141/6, 141/7, 141/8, 141/9, 141/10, 141/11, 141/12,  
141/13, 141/14, 141/15, 141/16, 141/17, 141/18, 141/19, 141/20, 141/21  
położonych w obrębie geodezyjnym Machowinko w gminie Ustka.***

Na obszarze objętym przedmiotowym planem nie znajdują się inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, których realizacja należy do zadań własnych gminy.