

UCHWAŁA NR XVII/180/2004

RADY GMINY USTKA

z dnia 04 czerwca 2004 roku

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego

dla obszaru części działki nr 429/6 w obrębie geodezyjnym Przewłoka 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

uchwala, 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. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru obejmującego działkę nr 429/6 w obrębie geodezyjnym Przewłoka w gminie Ustka.

§ 2.

Granice obszaru objętego planem, określone w załączniku graficznym do uchwały Nr VII/62/2003 z dnia 30 kwietnia 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) granice i oznaczenia obiektów i terenów chronionych na podstawie przepisów odrębnych,
- c) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania oraz ich oznaczenia,
- d) 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) wprowadzenie uzupełniającej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w pierzei ulicy gen. Stanisława Grota - Roweckiego, z uwzględnieniem istniejących ograniczeń zagospodarowania,
- b) pozostawienie pozostałego obszaru działki jako terenu otwartego, w dotychczasowym rolniczym użytkowaniu, dla umożliwienia eksploatacji złoża borowiny,

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

- a) zakaz lokalizowania funkcji wyszczególnionych w przepisach jako negatywnie oddziałujące na środowisko,
- b) zakaz wznoszenia obiektów tymczasowych,
- c) zakaz stosowania lokalnych odbiorników ścieków (szamb),
- d) 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,

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

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

i) sposób odprowadzenia wód opadowych nie może naruszać stosunków wodnych na terenach przyległych.

3) obowiązujące zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

a) wyznacza się w planie strefę W III ograniczonej ochrony archeologiczno - konserwatorskiej,

obejmującą stanowiska archeologiczne, zarejestrowane w ewidencji organu właściwego w zakresie ochrony dóbr kultury:

- osadę kultury pomorskiej, oznaczoną na rysunku planu symbolem **WIII/1**,

- osadę kultury łużycko - pomorskiej, oznaczoną na rysunku planu symbolem **WIII/2**,

b) dla wszystkich inwestycji lokalizowanych na obszarze wyznaczonej strefy ustala się obowiązek:

- interwencyjnych badań archeologicznych w formie nadzoru archeologicznego prowadzonego w trakcie realizacji inwestycji, w zakresie określonym każdorazowo inwestorowi przez Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w wydany zezwoleniu, po zakończeniu których teren może być trwale zaiwestowany,

- przeprowadzenia archeologicznych badań ratowniczych w przypadku stwierdzenia reliktyw archeologicznych,

- powiadomienia Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w terminie nie krótszym niż dwa tygodnie przed przystąpieniem do prac o zamiarze ich rozpoczęcia,

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. 2.1, grunty rolne klasy V pochodzenia mineralnego o powierzchni 0,49 ha,

b) dla ochrony istniejących w granicach terenu i jego bezpośrednim sąsiedztwie 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,

c) w celu ochrony warunków naturalnych niezbędnych dla prowadzenia i rozwijania leśnictwa

uzdrowiskowego, oraz prawidłowego kształtowania innych czynników środowiskowych na obszarze planu, położonego w granicach obszaru B statutowej ochrony uzdrowiskowej miasta Ustka, obowiązują wymagania określone w statucie uzdrowiska, w szczególności dla terenu objętego planem:

- zachowanie jako powierzchni biologicznie czynnej (tj. niezabudowanej i nieutwardzonej) maksymalnej powierzchni działki,
- realizowanie miejsc postojowych w obrębie własnych działek,
- stosowanie systemów energii zapewniającej niską emisję zanieczyszczeń,
- zakazanie lokalizacji inwestycji szczególnie szkodliwych dla środowiska i zdrowia ludzi,
- zachowanie i odbudowę biologiczną cieków oraz maksymalną ochronę istniejącego drzewostanu,

d) dla obszaru objętego planem obowiązują wymagania wynikające z położenia w granicach terenu i obszaru górniczego „ Ustka ” utworzonego dla wód mineralnych (solanki), wpisanego do rejestru obszarów górniczych Wyższego Urzędu Górniczego w Katowicach,

e) dla obszaru objętego planem obowiązują wymagania wynikające z położenia w granicach terenu i obszaru górniczego „ Ustka I ” utworzonego dla borowiny leczniczej, wpisanego do rejestru obszarów górniczych Wyższego Urzędu Górniczego w Katowicach, w tym w szczególności:

- sposób zagospodarowania terenu winien umożliwić eksploatację udokumentowanego złoża borowiny na warunkach koncesji wydanej przez Ministerstwo Środowiska,
 - granice działek budowlanych nie mogą wkraczać w obręb strefy ochronnej (granicy zerowej złoża),
 - linia zabudowy na działkach budowlanych nie może przekroczyć odległości 5 m od granicy w/w strefy ochronnej,
 - planowane zagospodarowanie winno być realizowane jako zabudowa o parametrach budownictwa jednorodzinnego (bez piwnic) ze względu na możliwe gorsze warunki nośności podłoża i większy potencjalnie wpływ skomplikowanego fundamentowania na środowisko gruntowo - wodne okolicy,
- f) 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) dojazd do projektowanych działek z ulicy gen. Stanisława Grota - Roweckiego:

- istniejąca droga lokalna gminna klasy L1/2,
- szerokość w liniach rozgraniczających LR = 20,0 m,

b) zaopatrzenie w wodę:

- zaopatrzenie w wodę z istniejącego wodociągu komunalnego, na zasadach określonych przez zarządzającego siecią,

c) odprowadzenie ścieków:

- zrzut ścieków do istniejącego systemu zbiorczej kanalizacji sanitarnej, na zasadach określonych przez

zarządzającego siecią,

d) odprowadzenie wód opadowych:

- wody opadowe odprowadzane w sposób zorganizowany z utwardzonych powierzchni dróg, placów i parkingów, winny być podczyszczone (piaskowniki itp.) w stopniu określonym obowiązującymi przepisami,
- dopuszcza się odprowadzanie wód opadowych z połąci 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,

e) 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,

f) zaopatrzenie w ciepłą wodę użytkową:

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

g) zaopatrzenie w energię elektryczną:

- z istniejącej sieci elektroenergetycznej, na zasadach określonych przez zarządzającego siecią,

h) zaopatrzenie w gaz:

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

i) usuwanie odpadów stałych:

- ustala się selektywne gromadzenie odpadów w kontenerach oraz ich wywóz przez specjalistyczne służby na wysypisko komunalne,

j) 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, urządzania i użytkowania terenów:

- a) dla wyznaczonych w planie terenów stanowiący część złoża torfu leczniczego (borowiny), ustala się jako obowiązujący dotychczasowy roniczy sposób użytkowania terenu do czasu rozpoczęcia eksploatacji złoża,
- b) dopuszcza się dotychczasowy sposób użytkowania pozostałych 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 **1MN** i **2MN** ustala się:

1) przeznaczenie terenu:

a) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,

b) dopuszcza się funkcję usługowo - rekreacyjną jako przeznaczenie towarzyszące,

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

a) intensywność zabudowy: maksymalny udział powierzchni zabudowanej 30%,

b) typ zabudowy: zabudowa wolnostojąca na wydzielonych działkach budowlanych,

c) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych budynku głównego (w tym poddasze użytkowe): 3,

d) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych budynku towarzyszącego: 1,

e) podpiwniczenie: niedopuszczalne,

g) użytkowe wykorzystanie poddasza budynku głównego: dopuszczalne,

h) użytkowe wykorzystanie poddasza budynku towarzyszącego: niedopuszczalne,

i) maksymalna wysokość budynku głównego: 12,0 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: dachówka lub inny materiał dachówkopodobny,

n) ogrodzenia:

- 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 750 m²,

- symbolem **3R** ustala się:

1) przeznaczenie terenu:

- teren rolniczy,

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

a) nie określa się,

3) obowiązujące zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

a) nie określa się,

- symbolem **4R/PG** ustala się:

1) przeznaczenie terenu:

a) teren rolniczy stanowiący część złoża torfu leczniczego (borowiny) „Ustka”,

b) docelowa poeksploatacyjna rekultywacja obszaru złoża jako terenu zieleni urządzonej, włączonego w obszar parku zdrojowego,

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

a) nie określa się,

3) obowiązujące zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

a) zakaz podziału terenu do czasu zakończenia eksploatacji złoża.

§ 6.

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

§ 7.

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

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu.

DO UCHWAŁY NR XVII/180/2004

RADY GMINY USTKA

z dnia 04 czerwca 2004 roku

*w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
dla obszaru części działki nr 429/6 w obrębie geodezyjnym Przewłoka w gminie Ustka.*

W wyznaczonym terminie nie wpłynęły uwagi do projektu planu.

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

DO UCHWAŁY NR XVII/180/2004

RADY GMINY USTKA

z dnia 04 czerwca 2004 roku

*w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
dla obszaru części działki nr 429/6 w obrębie geodezyjnym Przewłoka w gminie Ustka.*

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