

UCHWAŁA NR XXXVII/372/2006

RADY GMINY USTKA

z dnia 29 sierpnia 2006 roku

***w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
dla terenu działek nr 146/1, 149, 150/1, 150/2, 218/1, 218/2, 218/3, 218/4, 218/5,
218/6, 218/7, 218/8, 218/9, 218/10, 218/11, 218/12, 218/13, 218/14, 218/15, 218/16,
219, 220/2, 220/3, 220/4, 220/5, 220/6, 220/7, 220/8, 220/9 i 221/1
w obrębie geodezyjnym Grabno w gminie Ustka.***

Na podstawie:

- art. 20 ust. 1 i art. 29 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2003 r. Nr 80 poz. 717; zmiana: Dz.U. z 2004 r. Nr 6 poz. 41, Dz.U. Nr 141 poz. 1492; z 2005 r. Nr 113 poz. 954, Nr 130 poz. 1087; z 2006 r. Nr 45 poz. 319),
- art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (jednolity tekst w Dz.U. z 2001 r. Nr 142 poz. 1591; zmiana: z 2002 r. Nr 23 poz. 220, Nr 62 poz. 558, Nr 113 poz. 984, Nr 153 poz. 1271, Nr 214 poz. 1806; z 2003 r. Nr 80 poz. 717, Nr 162 poz. 1568; z 2004 r. Nr 116 poz. 1203; z 2005 r. Nr 172 poz. 1441; z 2006 r. Nr 17 poz. 128),

na wniosek Wójta Gminy,

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

Rozdział 1 Ustalenia ogólne.

§ 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 ” oraz w późniejszych uchwałach Rady Gminy Ustka w sprawie zmiany Studium.
2. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu działek nr 146/1, 149, 150/1, 150/2, 218/1, 218/2, 218/3, 218/4, 218/5, 218/6, 218/7, 218/8, 218/9, 218/10, 218/11, 218/12, 218/13, 218/14, 218/15, 218/16, 219, 220/2, 220/3, 220/4, 220/5, 220/6, 220/7, 220/8, 220/9 i 221/1 w obrębie geodezyjnym Grabno w gminie Ustka.

§ 2.

Granice obszaru objętego planem, określone w załącznikach do Uchwały Nr XVI/146/2004 z dnia 30 kwietnia 2004 roku Rady Gminy Ustka oraz do Uchwały Nr XIX/205/2004 z dnia 27 sierpnia 2004 roku, w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, przedstawia rysunek planu.

§ 3.

1. Integralną częścią uchwały jest:
 - 1) załącznik graficzny do uchwały w skali 1:1000, nazywany w treści uchwały rysunkiem planu – Załącznik Nr 1,
 - 2) rozstrzygnięcie sposobu rozpatrzenia uwag do projektu planu – Załącznik Nr 2,
 - 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji oraz sposobie 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:
 - 1) granice obszaru objętego planem miejscowym,
 - 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania oraz ich oznaczenia,
 - 3) linie zabudowy nieprzekraczalne.

Rozdział 2

Ustalenia dla całego obszaru objętego planem.

§ 4.

1. Obowiązujące **zasady ochrony kształtowania ładu przestrzennego**, o których mowa w ustaleniach szczegółowych.
2. Obowiązujące **zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego**:
 - 1) zakaz lokalizowania funkcji wyszczególnionych w przepisach jako negatywnie oddziałujące na środowisko,
 - 2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działek budowlanych: 50%,
 - 3) w granicach terenu obowiązuje ochrona istniejącego zadrzewienia w wieku powyżej 30 lat.
3. Nie określa się **zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej**.
4. Obowiązujące **wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych**:
 - 1) ogrodzenia od strony terenów komunikacji o jednorodnym charakterze, wysokości, materiale i stylistyce:
 - a) dopuszcza się budowę ogrodzeń wyłącznie z materiałów pochodzenia naturalnego np. drewno, kamień, nie wyższych niż 1,5 m,
 - b) obowiązują ogrodzenia ażurowe co najmniej powyżej 30 cm od poziomu terenu (łącznie powierzchnia prześwitów co najmniej 50% powierzchni ażurowej części ogrodzenia),
 - c) dopuszcza się wykonanie ogrodzeń w formie żywopłotu.

5. Obowiązujące **zasady zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów:**
- 1) przeznaczają się w planie na cele nierolnicze grunty rolne o łącznej powierzchni 7,0837 ha, obejmujące grunty klasy IV o pow. 0,36 ha i klasy V i VI o pow. 6,7237 ha,
 - 2) przed uzyskaniem pozwolenia na budowę należy wystąpić o ustalenie warunków wyłączenia w/wym. gruntów z produkcji rolniczej,
 - 3) 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,
 - 4) sposób posadowienia projektowanych obiektów budowlanych należy udokumentować rozpoznaniem geotechnicznych warunków podłoża gruntowego,
6. Obowiązujące **sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:**
- 1) dopuszcza się dotychczasowy sposób użytkowania terenu do czasu uzyskania pozwolenia na budowę, związanego z realizacją zagospodarowania ustalonego w planie.

Rozdział 3 **Ustalenia szczegółowe.**

§ 5.

1. W granicach terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi, oznaczonych na rysunku planu symbolem **1.MN, 2.MN, 3.MN, 4.MN, 5.MN i 6.MN** ustala się:
 - 1) **przeznaczenie terenu:**
 - a) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - b) dopuszcza się kontynuację dotychczasowego sposobu użytkowania,
 - 2) **parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:**
 - a) intensywność zabudowy: maksymalny udział powierzchni zabudowanej 25%,
 - b) typ zabudowy: zabudowa wolnostojąca na wydzielonych działkach budowlanych,
 - c) obowiązujące nieprzekraczalne linie zabudowy ustalono na rysunku planu,
 - d) na rysunku planu określono tymczasowe nieprzekraczalne linie zabudowy od istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia obowiązujące do czasu jej skablowania,
 - e) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych budynku głównego (w tym poddasze użytkowe): 2,
 - f) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych budynku towarzyszącego: 1,
 - g) podpiwniczenie: dopuszczalne,
 - h) użytkowe wykorzystanie poddasza: dopuszczalne,
 - i) użytkowe wykorzystanie poddasza budynku głównego: dopuszczalne,
 - j) użytkowe wykorzystanie poddasza budynku towarzyszącego: niedopuszczalne,
 - k) maksymalna wysokość budynku głównego: 8,5 m,
 - l) maksymalna wysokość budynku towarzyszącego: 6,0 m,

- m) 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,
- n) nadbudowy w dachu: dopuszczalne z jednej strony, odstęp od końców fasady przynajmniej 1/4 długości fasady,
- o) materiał pokrycia dachu: naturalne (niesyntetyczne) materiały budowlane - np. dachówka, gont, strzecha,
- p) materiał wykończenia elewacji zewnętrznej: naturalne (niesyntetyczne) materiały budowlane - np. drewno, cegła, kamień, tynk,
- q) detal architektoniczny: nawiązujący do lokalnych tradycji budowlanych.

3) **zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:**

- proponowane linie podziału wewnętrznego terenu przedstawia rysunek planu,
- minimalna powierzchnia nowowydzielonej działki 900 m².

Rozdział 4
Ustalenia zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji
i infrastruktury technicznej.

§ 6.

1. Powiązanie komunikacyjne z układem zewnętrznym, w tym z drogą wojewódzką nr 210 Ustka-Słupsk-Unichowo, zapewniają istniejące drogi publiczne gminne nr 101165G, dostępne z obszaru objętego planem.
2. Obsługa komunikacyjna związana z planowanym zagospodarowaniem (bezpośredni wjazd na działki):
 - a) z istniejącej w sąsiedztwie terenu drogi publicznej gminnej nr 101165G, dla której ustala się lokalne miejscowe poszerzenia, oznaczone na rysunku planu symbolem **7.KD**,
 - b) z projektowanych dróg wewnętrznych w granicach terenu objętego planem.
3. Miejsca parkingowe w granicach własnych działki:
 - w ilości minimum 2 stanowiska postojowe/ 1 mieszkanie.
4. Ustalenia dla terenów komunikacji wewnętrznej, oznaczonych na rysunku planu symbolem **8.KDW, 9.KDW, 10.KDW**:
 - 1) teren projektowanych dróg wewnętrznych,
 - 2) drogi dojazdowe, szerokość w liniach rozgraniczających LR = 8,0 - 13,0 m,
 - 3) droga w formie ciągu pieszo - jezdni bez wydzieleni krawężnikami,
 - 4) w pasie drogowym dopuszcza się lokalizowanie infrastruktury technicznej.
5. Ustalenia dla terenu komunikacji wewnętrznej, oznaczonego na rysunku planu symbolem **11.KDWx, 12.KDWx**:
 - 1) teren projektowanych ciągów pieszo - jezdni,
 - 2) szerokość w liniach rozgraniczających LR = 5,0 m,
 - 3) droga w formie ciągu pieszego bez wydzieleni krawężnikami,
 - 4) dopuszczalne lokalizowanie infrastruktury technicznej.

§ 7.

1. Zaopatrzenie w wodę:

- 1) z komunalnej sieci wodociągowej, w oparciu o istniejące ujęcie ze stacją wodociągową oraz sieć rozdzielczą w miejscowości Grabno-Zimowiska, planowanej do rozbudowy,
- 2) dla zaopatrzenia w wodę potrzeb socjalno - bytowych oraz ppoż. planowanego zagospodarowania:
 - a) należy wybudować wodociąg osiedlowy, połączony w pętlę z istniejącą i projektowaną (zgodnie z planami w/w rozbudowy komunalnej sieci wodociągowej) wodociągową siecią rozdzielczą w tej części m. Grabno,
 - b) wodociąg osiedlowy, którego orientacyjny projektowany przebieg oznaczono na rysunku planu, należy ułożyć w chodnikach i drogach dojazdowych do działek,
 - c) na trasie wodociągu należy umieścić zewnętrzne hydranty ppoż.

2. Odprowadzenie ścieków:

- 1) do istniejącej komunalnej oczyszczalni ścieków w Ustce za pośrednictwem istniejącego w miejscowości Grabno systemu kanalizacyjnego grawitacyjno-tłocznego, planowanego do rozbudowy,
- 2) dla odprowadzenia ścieków z terenu objętego planem:
 - a) należy wybudować osiedlowy rurociąg kanalizacji grawitacyjnej, ułożony w drogach dojazdowych do działek,
 - b) należy wybudować lokalną przepompownię ścieków, zlokalizowaną orientacyjnie na rysunku planu,
 - c) od projektowanej lokalnej przepompowni ścieków należy zaprojektować rurociąg tłoczny do istniejącej w sąsiedztwie terenu komunalnej przepompowni ścieków (zgodnie z planami w/w rozbudowy komunalnego systemu kanalizacyjnego),
- 3) orientacyjny przebieg projektowanych sieci kanalizacji grawitacyjnej i tłocznej oznaczono na rysunku planu.

3. Odprowadzenie wód opadowych:

- 1) wody opadowe odprowadzane w sposób zorganizowany z utwardzonych powierzchni dróg, placów i parkingów, winny być podczyszczone (piaskowniki itp.) w stopniu określonym obowiązującymi przepisami,
- 2) dopuszcza się odprowadzanie wód opadowych z połąci dachowych powierzchniowo do gruntu w granicach własnych działek,
- 3) dopuszcza się powierzchniowe odprowadzenie wód opadowych z dróg i placów w sposób niezorganizowany, w tym poprzez stosowanie przepuszczalnej nawierzchni.

4. Zaopatrzenie w ciepło:

- 1) rozwiązania indywidualne w oparciu o niskoemisyjne czynniki grzejne np. olej opałowy, gaz, energia elektryczna, biopaliwa,
- 2) ustala się zakaz ogrzewania paliwem stałym nowowznoszonych budynków.

5. Zaopatrzenie w ciepłą wodę użytkową:

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

6. Zaopatrzenie w energię elektryczną:

- 1) dla zasilania elektroenergetycznego należy wybudować na terenie oznaczony symbolem **13.Etrafo** stację transformatorową 15/0,4 kV, która podłączona będzie do przebiegającej w pobliżu linii napowietrznej 15 kV,
- 2) od projektowanej stacji transformatorowej należy wybudować linie kablowe 0,4kV ze złączami kablowymi.

7. Zaopatrzenie w gaz:

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

8. Usuwanie odpadów stałych:

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

9. Istniejące w granicach planu linie napowietrzne elektroenergetyczne średniego napięcia planowane do skablowania.

10. Ewentualne usunięcie kolizji istniejących sieci infrastruktury z projektowanym zagospodarowaniem, dopuszczalne za zgodą i na warunkach ustalonych przez gestorów sieci.

Rozdział 5

Postanowienia końcowe.

§ 8.

Ustala się 10 % stawkę służącą do naliczenia jednorazowej opłaty w stosunku do wzrostu wartości terenu w momencie zbywania nieruchomości przez obecnego właściciela.

§ 9.

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

ZAŁĄCZNIK NR 2

**DO UCHWAŁY NR XXXVII/372/2006
Rady Gminy Ustka z dnia 29.08.2006 roku**

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu działek nr 146/1, 149, 150/1, 150/2, 218/1, 218/2, 218/3, 218/4, 218/5, 218/6, 218/7, 218/8, 218/9, 218/10, 218/11, 218/12, 218/13, 218/14, 218/15, 218/16, 219, 220/2, 220/3, 220/4, 220/5, 220/6, 220/7, 220/8, 220/9 i 221/1 w obrębie geodezyjnym Grabno w gminie Ustka.

Rozstrzygnięcie sposobu rozpatrzenia uwag do projektu planu:

- w określonym czasie nie wpłynęły żadne uwagi do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu miejscowego.

ZAŁĄCZNIK NR 3

**DO UCHWAŁY NR XXXVII/372/2006
Rady Gminy Ustka z dnia 29.08.2006 roku**

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu działek nr 146/1, 149, 150/1, 150/2, 218/1, 218/2, 218/3, 218/4, 218/5, 218/6, 218/7, 218/8, 218/9, 218/10, 218/11, 218/12, 218/13, 218/14, 218/15, 218/16, 219, 220/2, 220/3, 220/4, 220/5, 220/6, 220/7, 220/8, 220/9 i 221/1 w obrębie geodezyjnym Grabno w gminie Ustka.

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

- na obszarze objętym przedmiotowym planem nie ustalono inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, których realizacja należy do zadań własnych gminy.