

**UCHWAŁA NR VI.52.2015
RADY GMINY USTKA**

z dnia 26 marca 2015 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru położonego w obrębie geodezyjnym Lędowo w Gminie Ustka.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity, Dz. U. z 2013 r. poz. 594 ze zmianami: Dz. U. z 2013 roku poz. 645, poz. 1318, Dz. U. z 2014 poz. 379, poz. 1072) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity, Dz. U. z 2015 r. poz. 199), w związku z uchwałą Nr XXXVI.435.2014 Rady Gminy Ustka z dnia 28 lutego 2014 r. w sprawie przystąpienia do opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru położonego w obrębie geodezyjnym Lędowo w Gminie Ustka, po stwierdzeniu, że przedmiotowy plan nie narusza ustaleń obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Ustka zaktualizowanego uchwałą Nr XXVIII.338.2013 Rady Gminy Ustka z dnia 24 maja 2013 roku

Rada Gminy Ustka
uchwala, co następuje:

**Rozdział 1.
Przepisy ogólne**

§ 1.

1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru położonego w obrębie geodezyjnym Lędowo w Gminie Ustka, zwany dalej planem, obejmujący obszar przedstawiony na rysunku planu w skali 1:1000, będącym integralną częścią planu i stanowiącym załącznik nr 1 do uchwały.

2. Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu stanowi załącznik nr 2 do uchwały.

3. Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji inwestycji, zapisanych w planie, z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych stanowi załącznik nr 3 do uchwały.

4. W planie nie występują ustalenia dotyczące:

- 1) zasad ochrony przyrody – ze względu na brak form ochrony przyrody;
- 2) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych - ze względu na brak takich przestrzeni;
- 3) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – ze względu na brak takich obiektów i dóbr kultury;
- 4) granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych – ze względu na brak takich terenów;
- 5) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów - ze względu na brak takiej potrzeby.

5. Oznaczenia graficzne na rysunku planu:

- 1) obowiązujące ustalenia planu:

- a) granica obszaru objętego planem,
 - b) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
 - c) symbol terenu,
 - d) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 2) oznaczenia informacyjne – powierzchnia terenu w hektarach.

§ 2.

Określenia stosowane w uchwale oznaczają:

- 1) **infrastruktura techniczna** – należy przez to rozumieć sieci, urządzenia i obiekty z zakresu zaopatrzenia w wodę, odprowadzenia ścieków, wód deszczowych, elektroenergetyki (w tym urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii o mocy nie przekraczającej 100 kW), gazownictwa, ciepłownictwa i telekomunikacji;
- 2) **nieprzekraczalna linia zabudowy** – należy przez to rozumieć linię zabudowy ograniczającą fragment terenu, na którym dopuszcza się wznoszenie nadziemnych części budynków, obowiązującą na całej wysokości elewacji; linia ta nie dotyczy: balkonów i wykuszy do 1,5 m przed linię zabudowy, gzymsów, okapów, schodów terenowych, pochylni, zadaszeń nad wejściami do budynków, elementów odwodnienia, zdobień elewacji i innych podobnych elementów;
- 3) **nośnik reklamowy** – należy przez to rozumieć wolnostojące, związane z gruntem urządzenia reklamowe lub urządzenia reklamowe posiadające samodzielną konstrukcję nośną, a także tablice reklamowe na ścianach budynków i innych obiektach budowlanych, służące prezentacji reklamy w jakiegokolwiek postaci;
- 4) **szyld** – należy przez to rozumieć oznaczenie graficzne informujące lub wskazujące miejsce wykonywania działalności, umieszczone nad witryną lub wejściem do miejsca prowadzenia działalności;
- 5) **teren** – należy przez to rozumieć część obszaru objętego planem wyznaczoną liniami rozgraniczającymi i oznaczoną symbolem.

§ 3.

Ustala się następujące przeznaczenia terenów i ich symbole - tereny zabudowy mieszkaniowej i usługowej – MN/U – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zabudowy usługowej.

Rozdział 2.

Ustalenia ogólne dla całego obszaru objętego planem

§ 4.

Obowiązują następujące ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ład przestrzennego:

- 1) wysokość obiektów budowlanych nie będących budynkami, w tym urządzeń infrastruktury telekomunikacyjnej nie większa niż 14 m;
- 2) zakazuje się lokalizacji:
 - a) stanowisk postojowych dla przyczep samochodowych, kempingowych lub podobnych pojazdów do prowadzenia działalności usługowej,
 - b) garaży i budynków gospodarczych w formie blaszanych kontenerów;
- 3) ustalenia dotyczące kolorystyki obiektów budowlanych oraz pokrycia dachów:

- a) kolorystyka elewacji, zbliżona do kolorów tradycyjnych materiałów budowlanych, takich jak: drewno, kamień i cegła, z wykluczeniem jaskrawej kolorystyki,
 - b) zakazuje się stosowania pokrycia elewacji w formie: paneli z tworzyw sztucznych i blachy,
 - c) pokrycie dachów spadzistych dachówką lub materiałem imitującym dachówkę, w kolorze ceglastym, szarym lub brązowym;
- 4) zasady i warunki sytuowania obiektów małej architektury, tablic i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń, ich gabaryty, standardy jakościowe oraz rodzaje materiałów budowlanych, z jakich mogą być wykonane:
- a) dopuszcza się lokalizację:
 - obiektów małej architektury,
 - szyldów,
 - nośników reklamowych wyłącznie na elewacjach budynków usługowych, o powierzchni nie większej niż 5 m²,
 - b) dla szyldów umieszczanych w strefie wejściowej budynku obowiązuje zgrupowanie w pionie lub poziomie, oraz jednakowe tło i wymiary,
 - c) zakazuje się lokalizacji ogrodzeń w formie betonowych prefabrykowanych przęseł od strony przestrzeni publicznych.

§ 5.

Obowiązują następujące ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) teren MN/U kwalifikuje się, zgodnie z przepisami dotyczącymi ochrony środowiska, w zakresie ochrony przed hałasem jako tereny przeznaczone na cele mieszkaniowo – usługowe;
- 2) oddziaływanie planowanych funkcji nie może przekroczyć wielkości dopuszczalnych dla terenu inwestycji i terenów sąsiadujących, określonych w przepisach szczególnych, w odniesieniu do hałasu, zanieczyszczenia powietrza, wody, gleby itp.;
- 3) na terenie objętym planem przed posadowieniem obiektów budowlanych obowiązuje przeprowadzenie badań geologicznych podłoża oraz wykonanie prac inżynierskich w celu zwiększenia nośności gruntu i zapobiegnięciu jego osiadania.

§ 6.

Obowiązują następujące ustalenia dotyczące zasad scalania i podziału nieruchomości:

- 1) nie określa się granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości;
- 2) powierzchnia działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości, nie mniejsza niż:
 - a) 2000 m² dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - b) 2000 m² dla zabudowy usługowej,
 - c) 2 m² dla infrastruktury technicznej;
- 3) szerokość frontu działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości, nie mniejsza niż:
 - a) 20 m dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - b) 10 m dla zabudowy usługowej,
 - c) 1 m dla infrastruktury technicznej;

- 4) kąt położenia granicy działki w stosunku do pasa drogowego w przedziale pomiędzy 30° a 90°.

§ 7.

Obowiązują następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i obsługi komunikacyjnej:

- 1) obsługę komunikacyjną terenu należy zapewnić w oparciu o drogi znajdujące się poza granicami planu;
- 2) dopuszcza się drogi wewnętrzne o szerokości nie mniejszej niż 6 m;
- 3) obowiązują następujące ustalenia dotyczące minimalnej liczby miejsc postojowych:
 - a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – 2 miejsca postojowe na 1 budynek mieszkalny,
 - b) dla zabudowy usługowej – 3 miejsca postojowe na 100 m² powierzchni użytkowej;
- 4) dla zabudowy usługowej obowiązuje zapewnienie stanowisk postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, w liczbie nie mniejszej niż:
 - a) 1 stanowisko, jeżeli liczba miejsc postojowych wynosi ogólnie od 6 do 20,
 - b) 2 stanowiska, jeżeli liczba miejsc postojowych wynosi więcej niż 20;
- 5) miejsca postojowe, o których mowa w pkt 3 i 4, należy sytuować na terenie, na którym usytuowany jest obiekt, któremu te miejsca towarzyszą.

§ 8.

Obowiązują następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej oraz zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:

- 1) dopuszcza się budowę, przebudowę, remont i likwidację istniejącej oraz planowanej infrastruktury technicznej;
- 2) dopuszcza się sieci i urządzenia infrastruktury technicznej oraz obiekty z nimi związane;
- 3) sieci infrastruktury technicznej obowiązują jako podziemne, z wyjątkiem tych elementów sieci, które ze względów technicznych i zgodnie z przepisami odrębnymi wymagają sytuowania nadziemnego;
- 4) w zakresie zaopatrzenia w wodę obowiązuje:
 - a) zaopatrzenie z sieci wodociągowej, z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) dopuszcza się korzystanie z indywidualnych ujęć wody, do czasu budowy sieci wodociągowej,
 - c) awaryjne zaopatrzenie w wodę należy zapewnić zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) w zakresie odprowadzania ścieków obowiązuje:
 - a) odprowadzenie ścieków siecią kanalizacji sanitarnej, z zastrzeżeniem lit. b i c,
 - b) dopuszcza się odprowadzenie ścieków do szczelnych, tymczasowych zbiorników bezodpływowych i wywożenie do oczyszczalni ścieków, do czasu budowy sieci kanalizacyjnej,
 - c) dopuszcza się budowę własnej oczyszczalni pod warunkiem zachowania wymogów usytuowania urządzeń, wynikających z przepisów odrębnych;
- 6) w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych obowiązuje:
 - a) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych siecią kanalizacji deszczowej, z zastrzeżeniem lit. b,

- b) dopuszcza się retencjonowanie wód opadowych i roztopowych w celu ich gospodarczego wykorzystania lub ich infiltracji do gruntu w obrębie działki,
 - c) objęcie systemami odprowadzającymi wody opadowe i roztopowe terenów utwardzonych,
 - d) usunięcie z wód opadowych i roztopowych substancji określonych w przepisach odrębnych, za pomocą urządzeń do podczyszczania przed ich wprowadzeniem do kanalizacji deszczowej lub odbiornika;
- 7) w zakresie zaopatrzenia w gaz obowiązuje:
- a) zaopatrzenie z indywidualnych zbiorników zlokalizowanych na działce budowlanej, z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) w przypadku realizacji sieci gazowej obowiązuje zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej;
- 8) w zakresie zaopatrzenia w energię cieplną obowiązuje:
- a) zaopatrzenie w energię cieplną z lokalnych i indywidualnych źródeł ciepła,
 - b) wymóg stosowania do celów grzewczych paliw charakteryzujących się niskimi wskaźnikami emisyjnymi, takich jak: gaz, olej opałowy, drewno, biomasa, a także energii elektrycznej, słonecznej (o mocy nieprzekraczającej 100kW) lub urządzeń do niskoemisyjnych technologii spalania oraz wysokosprawnych urządzeń opalanych paliwem stałym;
- 9) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną obowiązuje:
- a) zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznych średniego i niskiego napięcia,
 - b) budowa stacji transformatorowych wykonanych, w zależności od sposobu zagospodarowania terenów, jako obiekty wolnostojące, wbudowane lub słupowe;
- 10) w zakresie dostępności telekomunikacyjnej - ustala się możliwość budowy sieci telekomunikacyjnej oraz lokalizację innych inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej;
- 11) w zakresie gromadzenia i usuwania odpadów obowiązuje:
- a) stosowanie zasad określonych w przepisach odrębnych i aktach prawa miejscowego,
 - b) sytuowanie miejsc gromadzenia odpadów na działce budowlanej, na której usytuowany jest obiekt, któremu te miejsca towarzyszą;
- 12) w obszarze planu występują elementy łączności Ministerstwa Obrony Narodowej - projekty i prace ziemne należy prowadzić tak, aby nie wystąpiła kolizja z podziemną infrastrukturą wojskową.

§ 9.

Obowiązują następujące ustalenia dotyczące stawek procentowych, na podstawie których ustala się jednorazową opłatę, określoną w stosunku procentowym od wzrostu wartości nieruchomości:

Określa się stawkę służącą do naliczania jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu w wysokości 30%.

Rozdział 3. Ustalenia szczegółowe dla terenu

§ 10.

Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem MN/U obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
 - b) zabudowa usługowa;
- 2) zasady zagospodarowania terenu – budynek mieszkalny jednorodzinny wyłącznie jako wolnostojący;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - a) nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości 6 m od linii rozgraniczającej terenu, zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) maksymalna wysokość budynków mierzona od poziomu terenu przy najniższym położonym wejściu do budynku do najwyższego punktu pokrycia dachu:
 - mieszkalnych i usługowych - 9 m,
 - gospodarczych i garaży - 5 m,
 - c) liczba kondygnacji nadziemnych budynków – nie większa niż 2,
 - d) intensywność zabudowy:
 - minimalna – 0,01,
 - maksymalna – 0,6,
 - e) geometria dachu – dachy spadziste, o symetrycznych połaciach bryły głównej budynku i kącie nachylenia połaci dachowych od 35° do 45°,
 - f) powierzchnia zabudowy – nie większa niż 30% powierzchni działki budowlanej,
 - g) powierzchnia biologicznie czynna - nie mniejsza niż 50% powierzchni działki budowlanej;
- 4) zasady ochrony środowiska i przyrody - obowiązuje zachowanie minimum 50% istniejącego drzewostanu.

Rozdział 4. Przepisy końcowe

§ 11.

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Ustka.

§ 12.

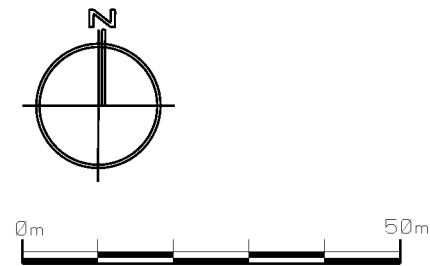
Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego.



MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA CZĘŚCI OBSZARU POŁOŻONEGO W OBRĘBIE GEODEZYJNYM LĘDOWO W GMINIE USTKA

RYSUNEK PLANU

skala 1:1000



- LEGENDA**
- Granica obszaru objętego planem
 - Linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania

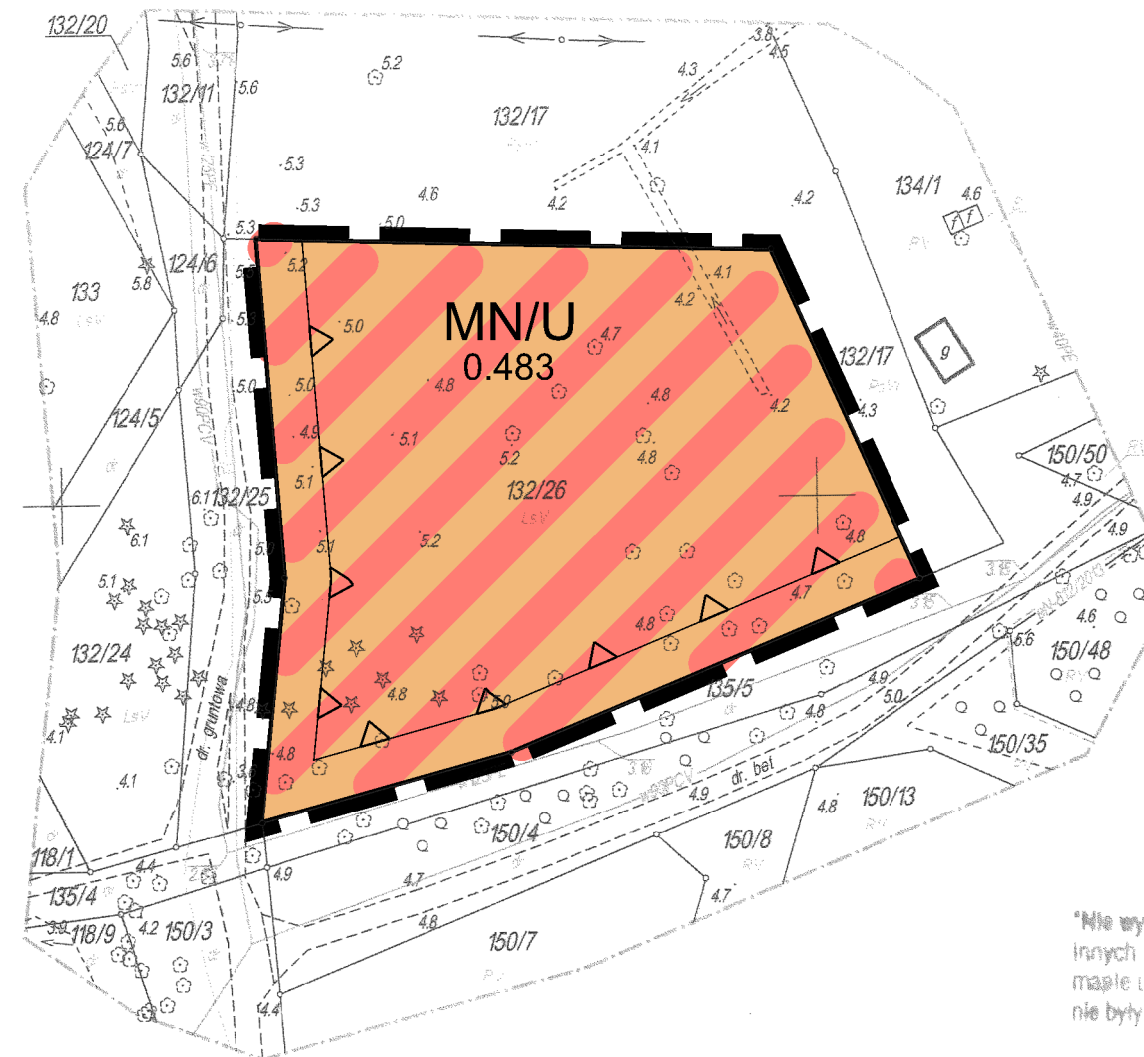
- MN/U** Symbol terenu
- Nieprzekraczalne linie zabudowy

PRZEZNACZENIE TERENU

- MN/U** Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zabudowy usługowej

OZNACZENIA INFORMACYJNE

- 0.483 Powierzchnia terenu w hektarach



MAPA DO CELÓW
SKALA

woj. pomor.
gm. Ustka
obr. Lędowo

dz. nr

Mapa aktualna na dzień 03 r.

APION - Geodezja Tomasz Aleksander

KERG

Granice działek i klasoużytków naniesiono na podstawie

Nie ustalano

Mapę sporządził

Układ c

Układ odniesienia

W zakresie sporządzonej mapy znajdują się

Sporządził:

Tomasz Aleksandrowicz

"Nie wyklucza się istnienia w terenie innych nie wykazanych na niniejszej mapie urządzeń podziemnych, które nie były zgłoszone do inwentaryzacji"

STAROSTWO POWIATOWE W SŁUPSKU

W obszarze oznaczonym linią
Dokonano aktualizacji treści mapy zasadniczej.
Dokumenty z pomiaru uzupełniającego przyjęto do
zbioru powiatowego w dniu 26.03.2014
i zezwolen. pod nr 661.09202-100/2014

Projektem obiektu budowlanego wykonał, nie podlega
na budowę podlegają wytyczeniu i inwentaryzacji powyżej
nowoży przez jednostki uprawnione do wykonania prac
geodezyjnych.
O.Z. nr 1085/2014

Słupsk 26.03.2014
(miejscowość i data) (imię i nazwisko, podpis, stanowisko)



Granice obszaru objętego planem
Wyrus ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego
Gminy Ustka, uchwała Nr XXVIII.338.2013 Rady Gminy Ustka z dnia 24 maja 2013 r.

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA CZĘŚCI OBSZARU POŁOŻONEGO W OBRĘBIE GEODEZYJNYM LĘDOWO W GMINIE USTKA	
SKALA 1:1000	Załącznik nr 1 do uchwały Nr VI.52.2015 Rady Gminy Ustka z dnia 26 marca 2015 r.
ZESPÓŁ AUTORSKI: mgr inż. Wojciech Kotla mgr inż. Grzegorz Szewczyk mgr inż. Monika Krużolek mgr inż. Rafał Odachowski	
USTKA 2015	

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu

Do wyłożonego projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru położonego w obrębie geodezyjnym Lędowo w Gminie Ustka nie wniesiono uwag.

Załącznik nr 3
do uchwały Nr VI.52.2015
Rady Gminy Ustka
z dnia 26 marca 2015 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych.

W obszarze objętym planem nie przewiduje się realizację inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należącej do zadań własnych gminy służących zaspokajaniu zbiorowych potrzeb wspólnoty, oraz nie określa się sposób ich realizacji oraz zasady finansowania.