UCHWAŁA NR XXX/307/2005
RADY GMINY USTKA
z dnia 29 listopada 2005 roku

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu działki nr 103 w obrębie geodezyjnym Pęplino gmina 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),*
- *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 102 poz. 1055, Nr 116 poz. 1203; z 2005 r. Nr 172 poz. 1441),*

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 ” Studium oraz w późniejszych uchwałach Rady Gminy Ustka w sprawie zmiany Studium.

2. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu działki nr 103 w obrębie geodezyjnym Pęplino gmina Ustka.

§ 2.

Granice obszaru objętego planem, określone w załączniku do Uchwały Nr XVI/153/2004 z dnia 30 kwietnia 2004 roku Rady Gminy Ustka w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, 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 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:
a) granice obszaru objętego planem miejscowym,
b) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
c) rejon wjazdu na działkę.

§ 4.

1. W granicach obszaru objętego planem ustala się:
1) obowiązujące **zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego** w ustaleniach szczegółowych,

2) obowiązujące **zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego**:
a) zakaz lokalizowania funkcji wyszczególnionych w przepisach jako negatywnie oddziaływujące na środowisko,
b) dopuszczalny zasięg oddziaływania projektowanego zagospodarowania na środowisko winien być zgodny z obowiązującymi w tym zakresie przepisami, co należy udokumentować przed uzyskaniem pozwolenia na budowę,
c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki: 30%,
d) gospodarkę odpadową należy zaplanować i prowadzić zgodnie z ustawą o odpadach,

3) **zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej** - nie określa się,

4) **wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych** - nie określa się,

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 § 4 ust. 2 pkt 1) grunty rolne o łącznej powierzchni 1,023 ha, obejmujące grunty klasy III o pow. 0,611 ha i klasy IV o pow. 0,412 ha,
b) przed uzyskaniem pozwolenia na budowę należy wystąpić o ustalenie warunków wyłączeni w/wym. gruntów z produkcji rolniczej,
c) występujące na obszarze objętym planem grunty pod rowami o powierzchni 0,054 ha pozostawia się w dotychczasowym użytkowaniu,
d) dla ochrony istniejących w granicach obszaru objętego planem urządzeń melioracyjnych oraz umożliwienia wykonywania robót konserwacyjnych:
- przy zainwestowaniu terenu należy chronić istniejącą sieć melioracyjną przed zniszczeniem bądź uszkodzeniem,
- dopuszcza się kanalizowanie sieci w ramach istniejącego systemu melioracyjnego,
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 obszaru objętego planem z układem zewnętrznym, w tym z drogą powiatową DP39123 Duninowo - Bruskowo Wielkie, w oparciu o przebieg istniejących w sąsiedztwie terenu dróg publicznych gminnych,

b) obsługa komunikacyjna związana z planowanym zagospodarowaniem z istniejącej w sąsiedztwie terenu drogi publicznej gminnej **KDg**,

c) rejon lokalizacji dopuszczalnych zjazdów, o szerokości max. 10 m, oznaczono na rysunku planu,

d) miejsca parkingowe w granicach własnych działki: w ilości zaspokajającej potrzeby programu technologiczno - użytkowego, w tym minimum 2 stanowiska postojowe/10 zatrudnionych i minimum 1 stanowisko postojowe/ 1 mieszkanie (dla towarzyszącej zabudowy mieszkaniowej),

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

- do czasu realizacji rozbudowy istniejącej sieci wodociągowej dopuszcza się zaopatrzenie w wodę terenu objętego planem z własnego ujęcia podziemnego,

f) odprowadzenie ścieków:
- odprowadzenie ścieków do projektowanego systemu zbiorczej kanalizacji sanitarnej, zgodnie z przyjętym gminnym programem porządkowania gospodarki ściekowej,
- do czasu zaistnienia możliwości technicznych podłączenia do kanalizacji sanitarnej dopuszcza się tymczasowy zbiornik bezodpływowy na ścieki,

g) 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 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,

h) adaptuje się istniejącą kanalizację drenażową oraz dopuszcza się jej rozbudowę,

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,
- ewentualna rozbudowa zasilania elektroenergetycznego poprzez wybudowanie linii 0,4kV wzdłuż drogi gminnej do istniejącej w odległości ok. 300 m stacji transformatorowej,

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, urządzania i użytkowania terenów**:
a) dopuszcza się dotychczasowy sposób użytkowania terenu do czasu uzyskania pozwolenia na budowę, związanego z realizacją zagospodarowania ustalonego w planie.

2. W granicach terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi, oznaczonego na rysunku planu:
- symbolem **P/U** ustala się:

1) **przeznaczenie terenu**:
a) teren obiektów produkcyjnych, składów i magazynów, z towarzyszącą zabudową usługową,
b) jako przeznaczenie podstawowe terenu przyjmuje się utrzymanie dotychczasowego sposobu użytkowania,
c) jako przeznaczenie towarzyszące dopuszcza się zabudowę usługową i socjalno - administracyjną,

d) w granicach terenu dopuszcza się lokalizację funkcji mieszkaniowej, związanej z funkcjonowaniem zakładu,
e) w granicach terenu dopuszcza się modernizację i przebudowę zabudowy istniejącej oraz budowę nowych obiektów budowlanych i urządzeń (w tym niezbędnej infrastruktury technicznej i komunikacyjnej) zgodnych z ustalonym przeznaczeniem,
f) dopuszcza się kontynuację dotychczasowego sposobu użytkowania,
g) lokalizacja funkcji uciążliwych wymaga na etapie uzyskania decyzji o pozwoleniu na budowę zastosowania odpowiednich procedur, określonych we właściwych przepisach szczególnych,

2) obowiązujące **parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu**:
a) dla terenu obowiązują warunki zabudowy jak dla zespołu zabudowy o jednolitym charakterze,
b) dla ustalonego w planie przeznaczenia wprowadza się obowiązek sporządzenia kompleksowego programu przestrzenno - użytkowego całego terenu w liniach rozgraniczających,
c) dopuszcza się etapowanie realizacji zagospodarowania, o którym mowa w ppkt b), wnioskodawca występujący o pozwolenie na budowę na części terenu zobowiązany jest wykazać w jaki sposób planowana inwestycja wiąże się z całością zagospodarowania obszaru w zakresie powiązań infrastrukturalnych i zagospodarowania terenu,
d) typ zabudowy: *zabudowa w układzie wolnostojącym lub zespół budynków, dla funkcji podstawowej o charakterze typowym dla obiektów przemysłowych, dla funkcji towarzyszących należy stosować elementy współgrające z pozostałymi obiektami z dopuszczalnym podkreśleniem poprzez stosowane elementy architektoniczne odrębności przeznaczenia,*
e) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych: *2,*
f) maksymalny udział powierzchni zabudowanej w powierzchni działki: *30%,*
g) minimalna ilość drzew koroniastych wzdłuż granicy działki od strony dróg i terenów otwartych: *5 sztuk / 100 mb,*
h) podpiwniczenie: *dopuszczalne,*
i) użytkowe wykorzystanie poddasza: *dopuszczalne,*
j) maksymalna wysokość zabudowy (mierzona od średniego poziomu terenu przed głównym wejściem do głównej kalenicy dachu lub najwyższego poziomu stropodachu): *10,00 m,*
k) kształt dachu:
- *dachy dwu- lub wielospadowe o kącie pochylenia 25 - 45 stopni,*
- *dopuszczalne dachy płaskie,*
l) materiał pokrycia i kolor dachu zalecany: *pokrycie tym samym materiałem w identycznym kolorze,*
m) ogrodzenia od strony dróg i terenów otwartych: *jednorodne dla całego zespołu,*

3) obowiązujące **zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości**:
a) podział wewnętrzny terenu - nie zalecany,
b) dopuszczalny podział terenu na zasadach wynikających z programu przestrzenno - użytkowego, o którym mowa w pkt 2) ppkt b),

- symbolem **R** ustala się:
1) **przeznaczenie terenu**:
a) tereny rolne,
b) jako przeznaczenie terenu przyjmuje się utrzymanie dotychczasowego rolniczego sposobu użytkowania,

2) obowiązujące **parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu**:
a) obowiązują zasady zagospodarowania określone we właściwych przepisach szczególnych,

3) obowiązujące **zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości**:
a) nie określa się.

§ 5.

Ustala się 3% 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

DO UCHWAŁY NR XXX/307/2005
RADY GMINY USTKA z dnia 29 listopada 2005 roku

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu działki nr 103 w obrębie geodezyjnym Pęplino gmina 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 XXX/307/2005
RADY GMINY USTKA z dnia 29 listopada 2005 roku

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu działki nr 103 w obrębie geodezyjnym Pęplino gmina 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.