UCHWAŁA Nr VII/57/2003
RADY GMINY W USTCE
z dnia 30 kwietnia 2003 roku

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek 212/3, 220/1 i 220/4 w obrębie geodezyjnym Wytowno w gminie Ustka.

Na podstawie:

- *art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (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 153, poz. 1271 i Nr 214, poz. 1806),*
- *art. 8 ust. 1 i 2, art. 9, 10, 26, 28, art. 36 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r o zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 1999 r. Nr 15, poz. 139; Nr 41, poz. 412, Nr 111, poz. 1279; z 2000 r. Nr 12, poz. 136, Nr 109, poz. 1157 i Nr 120, poz. 1268; z 2001 r. Nr 5, poz. 42, Nr 14, poz. 124, Nr 100, poz. 1085, Nr 115, poz. 1229 i Nr 154, poz. 1804; z 2002 r. Nr 25, poz. 253, Nr 113, poz. 984, Nr 130, poz. 1112),*
- *uchwały Nr V/37/2002 Rady Gminy w Ustce z dnia 30 grudnia 2002 roku w sprawie chwalenia "Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Ustka",*
- *uchwały Nr V/46/2002 Rady Gminy w Ustce z dnia 30 sierpnia 2002 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany Miejscowego Planu Ogólnego Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Ustka dla obszaru działek 212/3, 220/4 i 220/1 położonych w obrębie Wytowno*

na wniosek Wójta Gminy,

Rada Gminy w Ustka

uchwala

miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla działek nr 212/3, 220/1 i 220/4, w obrębie geodezyjnym Wytowno, w gminie Ustka, stanowiący zmianę miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Ustka, zatwierdzonego Uchwałą nr IV/26/94 Rady Gminy Ustka z dnia 4 listopada 1994 r. (Dz.Urz. Woj. Słupskiego z 1994 r Nr 38, poz. 210), zwany dalej w treści Uchwały planem.

Rozdział 1

Przepisy ogólne

§ 1.

Plan obejmuje obszar o łącznej powierzchni 2,73 ha, obejmujący działki nr 212/3, 220/1 i 220/4 położone w obrębie geodezyjnym Wytowno, w gminie Ustka.

§ 2.

Ustalenia planu zawarte są w treści Uchwały oraz na rysunku pn. „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla działek nr 212/3, 220/1 i 220/4 w obrębie geodezyjnym Wytowno", wykonanym na mapie sytuacyjno-wysokościowej w skali 1 : 1 000, stanowiącym załącznik nr 1 do Uchwały.

§ 3.

Na rysunku, o którym mowa w ***§ 2*****,** następujące oznaczenia graficzne są obowiązującymi ustaleniami planu:

- granice opracowania planu,
- linie rozgraniczające tereny o różnych funkcjach lub różnych zasadach zagospodarowania,
- linie zabudowy nieprzekraczalne,
- symbole cyfrowo-literowe terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi.

§ 4.

Ilekroć w uchwale mowa jest o:

1. *linii rozgraniczającej* - oznacza to linię dzielącą tereny o różnych funkcjach lub różnych zasadach zagospodarowania,
2. *nieprzekraczalnej linii zabudowy* - oznacza to linię, której nie może przekroczyć ściana budynku - nie dotyczy ganków, wykuszy, balkonów,
3. *powierzchni zabudowy* - jest to powierzchnia mierzona po obrysie budynku na poziomie posadzki parteru,
4. *powierzchni czynnej biologicznie* – rozumie się przez to grunt rodzimy pokryty roślinnością oraz wodę powierzchniową na działce budowlanej, a także 50% sumy nawierzchni tarasów i stropodachów, urządzonych jako stałe trawniki lub kwietniki na podłożu zapewniającym ich naturalna wegetację, o powierzchni na mniejszej niż 10 m^2,
5. *poziomie posadowienia parteru budynku* - jest to odległość mierzona od posadzki pierwszej kondy gnacji nadziemnej do średniego poziomu przyległego terenu ukształtowanego naturalnie,
6. *wysokości budynku* – lub jego części, służącą do określenia maksymalnego, pionowego wymiaru budynku, liczy się od poziomu terenu przy najniżej położonym wejściu do budynku do górnej krawędzi ściany zewnętrznej, gzymsu lub attyki bądź jako wymiar liczony od poziomu terenu do najwyżej położonej krawędzi dachu (kalenicy) lub punktu zbiegu połaci dachowych,
7. *zabudowie mieszkaniowej* - są to budynki mieszkalne, wraz z przeznaczonym dla potrzeb mieszkających budynkiem gospodarczymi, usytuowane na wydzielonych działkach budowlanych,
8. *budynku mieszkalnym jednorodzinnym* – są to budynki wolno stojące, służące zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych, stanowiące konstrukcyjnie samodzielną całość, w których dopuszcza się wydzielenie nie więcej niż dwóch lokali mieszkalnych albo jednego lokalu mieszkalnego i lokalu użytkowego o powierzchni całkowitej nieprzekraczającej 30% powierzchni całkowitej budynku,
9. *budynku gospodarczym* – jest to budynek który ma być przeznaczony do garażowania samochodów osobowych, niezawodowego wykonywania prac warsztatowych, a także do przechowywania materiałów, narzędzi i sprzętu służących do obsługi budynku mieszkalnego i jego otoczenia,
10. *rzemiośle produkcyjno-usługowym* - jest to działalność prowadzona na niewielką skalę, związana z zatrudnieniem najwyżej kilkunastu osób w branżach: rolno - spożywczej, elektronicznej, elektrotechnicznej, odzieżowej, tworzyw sztucznych, poligraficznej, budowlanej, mechanicznej i motoryzacyjnej, a także magazynów i składów, handlu hurtowego oraz konfekcjonowania produktów,
11. *zieleni izolacyjnej* - jest to zieleń o piętrowym układzie, złożona z gatunków drzew i krzewów pochłaniających hałas, z istotnym udziałem gatunków drzew i krzewów zimozielonych.

Rozdział 2

Ustalenia ogólne dla całego obszaru planu

§ 5.

Ustalenia w zakresie zabudowy, zagospodarowania i użytkowania terenów:

1. Na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej całkowita powierzchnia zabudowy nie może przekroczyć 25% powierzchni działki budowlanej.
2. Na terenach rzemiosła produkcyjno-usługowego całkowita powierzchnia zabudowy nie może przekroczyć 40% powierzchni działki budowlanej.
3. Poziom posadowienia parteru budynków mieszkalnych do 0,6 m powyżej poziomu terenu.
4. Wysokość budynków do 9,0 m.
5. Dachy na budynkach dwuspadowe, forma dachów jednolita dla wszystkich budynków na działce.
6. Biologicznie czynna powierzchnia działki przewidzianej pod zabudowę mieszkaniową winna wynosić nie mniej, niż 70% jej powierzchni. Dla zabudowy rzemiosła produkcyjno-usługowego i magazynowo-składowej, wartość ta zmniejszona jest do 40%.
7. Ustala się wprowadzenie na działkach nasadzeń drzew gatunków liściastych i iglastych.
8. W obszarze planu wyklucza się możliwość lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, określonych w art. 51 ust.1 pkt.1 Prawa ochrony środowiska, wymagających sporządzania raportu o oddziaływaniu na środowisko oraz działalności powodującej emisję odorów.
9. Uciążliwość prowadzonej działalności gospodarczej nie może przekroczyć granic terenu, do którego właściciel posiada tytuł prawny.

10. Ustala się obowiązek wyposażenia obiektów i pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi w techniczne środki ochrony przed uciążliwościami związanymi z prowadzoną działalnością.
11. Dopuszczalny poziom hałasu na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolem **MN** nie może przekroczyć wartości ustalonych dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową oraz na granicy terenów oznaczonych symbolem **UR/MN** z terenami zabudowy mieszkaniowej, poziom hałasu nie może przekraczać wartości ustalonych dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową.
12. Ustala się obowiązek określenia geotechnicznych warunków posadowienia projektowanych budynków.
13. Należy zaprojektować i wykonać oświetlenie wewnętrzne i zewnętrzne projektowanych budynków w sposób umożliwiający szybkie przystosowanie dla wymagań obrony cywilnej.
14. Zagospodarowanie działki budowlanej winno zapewniać miejsca postojowe dla pojazdów jej użytkowników. Nawierzchnie dojazdów i miejsc postojowych w obrębie działki mieszkaniowej, oznaczonej symbolem **1MN** winny zapewniać możliwość przenikania wód opadowych do gruntu.

§ 6.

Ustalenia w zakresie zaopatrzenia w wodę, odprowadzenia ścieków i wód opadowych oraz usuwania odpadów:

1. Zaopatrzenie w wodę ze zbiorowych wiejskich urządzeń wodociągowych wsi Wytowno. W warunkach specjalnych zaopatrzenie w wodę z ujęcia wody w Machowinku.
2. Odprowadzenie ścieków komunalnych do zbiorowych wiejskich urządzeń kanalizacyjnych, którymi spłyną na oczyszczalnię ścieków w Rowach.
3. Odprowadzenie wód opadowych z terenu zabudowy mieszkaniowej na własny nieutwardzony teren z zachowaniem naturalnego spadku terenu. W przypadku jego zakłócenia, wykonać zabezpieczenia uniemożliwiające zalewanie sąsiednich działek. Możliwe jest wykorzystywanie wód deszczowych dla uzupełnienia bilansu wodnego w obszarze poszczególnych nieruchomości.
4. Odprowadzenie wód opadowych z terenów zabudowy rzemieślniczej produkcyjno-usługowej do sieci kanalizacji deszczowej, przewidzianej do realizacji w przylegających drogach publicznych. Do czasu wykonania kanalizacji deszczowej dopuszcza się odprowadzenie ich do odbiornika, po uprzednim oczyszczeniu do wartości spełniających wymagania określone w obowiązujących przepisach. Wskazanym odbiornikiem jest zbiornik retencyjny, planowany do wykonania na sąsiadującej działce nr 214/1.
5. Pozostawia się do dalszej eksploatacji urządzenia melioracji wodnych szczegółowych (zbieracze i sieci przewodów drenarskich). Ustala się obowiązek odtworzenia sieci drenarskiej, w przypadku jej przerwania w trakcie prowadzenia robót budowlanych.
6. Zakazuje się odprowadzenia wód deszczowych do istniejącej sieci przewodów melioracji szczegółowej.
7. Zmiana stanu wód na terenie objętym planem nie może powodować szkód na gruntach sąsiednich.
8. Odpady komunalne gromadzić w szczelnych pojemnikach z zaleceniem ich segregacji i wywozić na składowisko odpadów.
9. Odpady inne niż komunalne gromadzić w odrębnych szczelnych pojemnikach i przekazywać do najbliżej położonych miejsc, w których mogą być poddane odzyskowi lub unieszkodliwione.

§ 7.

Ustalenia w zakresie zaopatrzenia w ciepło, gaz i energię elektryczną:

1. Zaopatrzenie w ciepło z kotłowni indywidualnych, z preferencją wykorzystania do spalania paliw ekologicznych np. gaz ziemny, gaz płynny, olej opałowy, drewno itp. lub niekonwencjonalnych źródeł energii (z wyłączeniem energii wiatru).
2. Zaopatrzenie w gaz ziemny z sieci gazowej (planowanej) średniego ciśnienia.
3. Dostawa mocy i energii elektrycznej za pomocą sieci kablowych nn. na podstawie warunków technicznych przyłączenia i umowy o przyłączenie.
4. Ustala się budowę małogabarytowej stacji transformatorowej na terenie oznaczonym symbolem **4EE.**

Rozdział 3

Ustalenia szczegółowe dla terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi.

§ 8.

Ustala się podział obszaru planu na 5 terenów wydzielonych liniami rozgraniczającym i oznaczonych symbolami cyfrowo - literowymi, w tym:

- 1 teren zabudowy mieszkaniowej, oznaczony symbolem **MN,**
- 2 tereny dla funkcji produkcyjno-usługowo-składowej, z możliwą uzupełniającą funkcją mieszkaniową, oznaczone symbolem **UR/MN,**
- 1 teren infrastruktury technicznej, oznaczony symbolem **EE,**
- 1 teren zieleni izolacyjnej, oznaczony symbolem **ZI.**

1. <u>Teren oznaczony symbolem 1MN</u> - *o powierzchni ok. 0,3 ha.*

1.1. Funkcja: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

1.2. Zasady i warunki podziału terenu: teren można podzielić na działki budowlane o powierzchni nie mniejszej, niż 1 500 m^2.

1.3. Warunki urbanistyczne i kształtowanie zabudowy:

a) ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 5,0 m od granicy planu, zgodnie z rysunkiem planu (załącznik nr 1),

b) ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 10,0 m od linii rozgraniczających z terenem zieleni **5ZI**, zgodnie z rysunkiem planu (załącznik nr 1),

c) ustala się zachowanie okazałych drzew o obwodzie pnia przekraczającym 100 cm, mierzonym na wysokości 130 cm oraz egzemplarzy drzew o interesującym pokroju, które znajdą się poza obrysem projektowanych budynków, powiększonym o 5 m.

1.4. Ustalenia w zakresie komunikacji: dojazd do działek z drogi planowanej do wykonania na działce 214/1.

2. <u>Teren oznaczony symbolem 2UR/MN</u> - *o powierzchni ok. 0,64 ha.*

2.1. Funkcja: teren rzemiosła produkcyjno-usługowego, składów i magazynów, z możliwą zabudową mieszkaniową.

2.2. Zasady i warunki podziału terenu: teren stanowi jedną działkę budowlaną; dopuszcza się jednak wydzielenie z niej części i sprzedaż na rzecz właścicieli sąsiednich nieruchomości jeżeli działka nie zostanie podzielona w całości, pozostała część winna mieć powierzchnię nie mniejszą, niż 0,4 ha i posiadać dojazd z drogi gminnej.

2.3. Warunki urbanistyczne i kształtowanie zabudowy:

a) ustala się na działce realizację zabudowy dla funkcji magazynowo-składowej lub produkcyjnej z mieszkaniem dla jednej rodziny lub osobnym budynkiem jednorodzinnym; dopuszcza się połączenie brył budynków na działce, a także na granicy z terenem **3UR/MN**,

b) wyklucza się na działce możliwość lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko,

c) ustala się wznoszenie budynków bez podpiwniczenia,

d) ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy, w odległości 10,0 m od linii rozgraniczającej z terenem **5ZI**, zgodnie z rysunkiem planu (załącznik nr 1),

e) ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy, w odległości 10,0 m od linii rozgraniczającej z drogą gminną, zgodnie z rysunkiem planu (załącznik nr 1),

f) ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy, w odległości 15,0 m od linii rozgraniczającej z działkami 212/2 i 220/3, zgodnie z rysunkiem planu (załącznik nr 1); w przypadku sprzedaży części terenu na rzecz właściciela jednej z wymienionych działek, lub obu właścicieli, ustalenie to nie obowiązuje w stosunku do linii rozgraniczającej z działką nabywającego.

g) ustala się nasadzenie pasa zieleni izolacyjnej na terenie, od strony działek 212/2 i 220/3, w przypadku sprzedaży części terenu na rzecz właściciela jednej z wymienionych działek, lub obu właścicieli, ustalenie to nie obowiązuje w stosunku do działki nabywającego.

2.4. Ustalenia w zakresie komunikacji: dojazd do działki z drogi gminnej.

3. <u>Teren oznaczony symbolem 3UR/MN</u> - *o powierzchni ok. 0,78 ha.*

3.1. Funkcja: teren rzemiosła produkcyjno-usługowego z możliwą zabudową mieszkaniową.

3.2. Zasady i warunki podziału terenu: teren można podzielić na dwie działki o powierzchni nie mniejszej, niż 0,38 ha.

3.3. Warunki urbanistyczne i kształtowanie zabudowy:

a) ustala się na działce realizację zabudowy dla funkcji magazynowo-składowej lub produkcyjnej z mieszkaniem dla jednej rodziny lub osobnym budynkiem jednorodzinnym, dopuszcza się połączenie brył budynków na działce, a także na granicy z terenem **2UR/MN**,

b) ustala się na działce możliwość lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, dla których raport oddziaływania na środowisko może być wymagany,

c) ustala się wznoszenie budynków bez podpiwniczenia,

d) ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy, w odległości 10,0 m od linii rozgraniczającej z terenem **5ZI**, zgodnie z rysunkiem planu (załącznik nr 1),

e) ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy, w odległości 10,0 m od granicy opracowania, zgodnie z rysunkiem planu (załącznik nr 1),

f) ustala się nasadzenie pasów zieleni izolacyjnej na terenie, od strony terenów komunikacji.

3.4. Ustalenia w zakresie komunikacji: dojazd do działek z drogi gminnej i drogi projektowanej na działce 214/1.

4. **Teren oznaczony symbolem 4EE**-***o powierzchni ok. 0,01 ha.***

4.1. Funkcja: teren infrastruktury technicznej - projektowana stacja transformatorowa 15/04kV.

4.2. Zasady i warunki podziału terenu: teren nie może być przedmiotem podziału.

4.3. Warunki urbanistyczne i kształtowanie zabudowy: ustala się lokalizację małogabarytowej stacji transformatorowej.

4.4. Ustalenia w zakresie komunikacji: dojazd z drogi gminnej.

4.5. Ustalenia w zakresie infrastruktury technicznej: wg warunków wydanych przez gestora sieci elektroenergetycznej 15kV.

5. **Teren oznaczony symbolem 5ZI - *o powierzchni ok. 1,0 ha.***

5.1. Funkcja: teren zieleni izolacyjnej.

5.2. Zasady i warunki podziału terenu: teren może być podzielony na rzecz właścicieli sąsiednich działek.

5.3. Ustalenia w zakresie sposobu zagospodarowania i użytkowania:

a) ustala się zakaz zabudowy na terenie,

b) ustala się możliwość częściowej wycinki istniejącego zadrzewienia i zakrzaczenia oraz wprowadzenie nowych nasadzeń, izolujących uciążliwość funkcji rzemiosła produkcyjno-usługowego na terenach **2UR/MN** i **3UR/MN** dla zabudowy mieszkaniowej na terenie **1MN** oraz na działce 214/1,

c) pozostawia się teren naturalnej retencji wodnej, dopuszcza się jego zagospodarowanie służące wykorzystaniu rekreacyjno – wędkarskiemu,

d) ustala się zachowanie drzew o obwodzie pnia przekraczającym 50 cm, mierzonym na wysokości 130 cm oraz drzew o interesującym pokroju.

Rozdział 4

Przepisy przejściowe i końcowe

§ 9.

Dla obszaru objętego planem uzyskano, na etapie wcześniejszych opracowań planistycznych, zgodę na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze i nieleśne.

§ 10.

Ustala się stawkę w wysokości 20%, służącą naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości.

§ 11.

Dla obszaru objętego zmianą planu uchyla się ustalenia miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Ustka, zatwierdzonego Uchwałą nr IV/26/94 Rady Gminy Ustka z dnia 4 listopada 1994r. (Dz.Urz. Woj. Słupskiego z 1994 r Nr 38, poz.210).

§ 12.

Zobowiązuje się Wójta Gminy Ustka do:

1. Umożliwienia zainteresowanym osobom wglądu do dokumentów planu i wydawania z tych dokumentów, na wniosek zainteresowanych, wyrysów i wypisów.
2. Należytego uwidocznienia w tekście planu wymienionego w **§ 11** zmian, wprowadzonych niniejszą uchwałą.

§ 13.

Uchwała obowiązuje po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego.