RADA GMINY USTKA
76-270 USTKA
ul. Dunina 24
tel. (059) 814-60-44, fax (059) 814-42-57

UCHWAŁA NR XXVI/294/2005
RADY GMINY USTKA
z dnia 17 czerwca 2005 roku

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu działek nr 132/20 i 132/17 w obrębie geodezyjnym Lędowo 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),*
- *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; 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),*

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 " oraz Uchwale Nr XXVI/295/2005 Rady Gminy Ustka z dnia 17.06.2005 roku w sprawie zmiany „ Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Ustka ".

2. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu działek nr 132/20 i 132/17 położonych w obrębie geodezyjnym Lędowo w gminie Ustka.

§ 2.

Granice obszaru objętego planem, określone w załączniku graficznym do uchwały Nr VII/64/2003 z dnia 30 kwietnia 2003 roku 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 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) linie zabudowy nieprzekraczalne.

§ 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) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki: 50%,
b) w granicach terenu obowiązuje ochrona istniejącego zadrzewienia,
c) zaleca się pokrycie powierzchni biologicznie czynnej roślinnością niską i krzewami,
d) na granicy działek od strony terenów komunikacji publicznej nasadzić drzewa w rozstawie 5 - 10m, w zależności od spodziewanego rozmiaru drzew,

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 ust. 2 pkt 1) oraz ust. 3 pkt 1), grunty rolne klasy VI o powierzchni 2,0646 ha,
b) przed uzyskaniem pozwolenia na budowę należy wystąpić o ustalenie warunków wyłączenia w/wym. gruntów z produkcji rolniczej,
c) 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,
d) 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) obsługa komunikacyjna terenów:
- z istniejących dróg gminnych dojazdowych,
b) miejsca parkingowe: w granicach własnych działki w ilości minimum 10 stanowisk postojowych/ 100 użytkowników,
c) zaopatrzenie w wodę:
- z komunalnej sieci wodociągowej, w oparciu o istniejące ujęcie i hydrofornię na działce nr 132/17, zapewniające pokrycie potrzeb dla planowanego zagospodarowania,
- zaopatrzenie w wodę z istniejącego wodociągu 90 PVC, oznaczonego na rysunku planu, na zasadach określonych przez zarządzającego siecią,
d) odprowadzenie ścieków:
- docelowo poprzez system zbiorczej kanalizacji sanitarnej do istniejącej oczyszczalni ścieków w Ustce, na zasadach określonych przez zarządzającego siecią,
- do czasu wybudowania kanalizacji zbiorczej dopuszcza się budowę tymczasowego zbiornika bezodpływowego ścieków,
- po wybudowaniu wiejskiej sieci kanalizacji sanitarnej zbiornik bezodpływowy ścieków winien zostać zlikwidowany, a instalacja kanalizacyjna przyłączona do kanalizacji wiejskiej,
- obowiązuje zakaz budowy indywidualnych systemów oczyszczania ścieków z odprowadzaniem ścieków do gruntu,
e) odprowadzenie wód opadowych:
- dopuszcza się odprowadzanie wód opadowych w sposób niezorganizowany powierzchniowo do gruntu,

- wody opadowe odprowadzane w sposób zorganizowany z utwardzonych powierzchni dróg, placów i parkingów, winny być podczyszczone (piaskowniki itp.) w stopniu określonym obowiązującymi przepisami,
- wody opadowe, odprowadzane w sposób powierzchniowy, nie mogą spływać w kierunku istniejącego ujęcia wody na działce nr 132/17,

f) zaopatrzenie w energię elektryczną:
- z istniejącej stacji transformatorowej nr 104/282 Modlinek Wieś,
- dla zasilania elektroenergetycznego należy wybudować linię kablową 0,4kV do istniejącej stacji transformatorowej,
- o warunki przyłączenia należy wystąpić do Rejonu Dystrybucji Słupsk,
- dopuszcza się przebudowę linii napowietrznych 15 i 0,4 kV oraz linii kablowych 0,4kV, o ile będą kolidowały z projektowanym zagospodarowaniem,

g) obsługa telekomunikacyjna:
- z istniejącej sieci telekomunikacyjnej, na warunkach określonych przez gestora sieci,
- dopuszcza się przebudowę napowietrznych i kablowych linii telekomunikacyjnych, o ile będą kolidowały z projektowanym zagospodarowaniem,

h) ewentualne usunięcie kolizji istniejących sieci infrastruktury z projektowanym zagospodarowaniem, dopuszczalne za zgodą i na warunkach ustalonych przez gestorów sieci,

7) obowiązujące **sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów**:
- 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 **US** ustala się:
1) **przeznaczenie terenu**:
a) przeznaczenie podstawowe - tereny sportu i rekreacji,
b) przeznaczenie dopuszczalne - tereny zieleni urządzonej,
c) urządzenie terenu jako ogólnodostępnego otwartego terenu sportu i rekreacji z towarzyszącą zielenią urządzoną o charakterze parkowym,
d) w granicach terenu dopuszcza się lokalizację zabudowy i urządzeń zgodnych z ustalonym przeznaczeniem wraz z towarzyszącą infrastrukturą techniczną i komunikacyjną.
e) obowiązuje zakaz lokowania funkcji uciążliwych dla środowiska, a ewentualna uciążliwość związana z przeznaczeniem terenu lub prowadzoną działalnością winna zamykać się w granicach działki,

2) obowiązujące **parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu**:
a) dla realizacji przeznaczenia, o którym mowa w pkt 1), należy sporządzić projekt budowlany obejmujący zagospodarowanie całości terenu w liniach rozgraniczających na podstawie kompleksowego programu przestrzenno - użytkowego,
b) w projekcie budowlanym, związanym z uzyskaniem pozwolenia na budowę, obowiązuje wykonanie projektu zieleni,
c) 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,
- obowiązuje zakaz stawiania ogrodzeń w pasie do 5 m od granicy lasu,
d) intensywność zabudowy: maksymalny udział powierzchni zabudowanej 30%,
e) dla kubaturowych obiektów budowlanych, o których mowa w pkt 1) d), ustala się:
- nieprzekraczalna linia zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
- typ zabudowy: zabudowa wolnostojąca lub zabudowa zwarta,

- w granicach terenu obowiązują warunki zabudowy jak dla zespołu zabudowy o jednolitym charakterze,
- architektura: zabudowa o wysokim standardzie architektonicznym, pozbawiona elementów dysharmonijnych w zakresie skali, proporcji, rodzaju użytych materiałów i zastosowanego detalu architektonicznego, w stosunku do lokalnych tradycji budowlanych i charakteru miejscowego krajobrazu,
- maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych: 2,
- maksymalna wysokość cokołu (od strony najwyższego poziomu terenu przy budynku): 0,60 m,
- podpiwniczenie: dopuszczalne,
- użytkowe wykorzystanie poddasza: dopuszczalne,
- maksymalna wysokość: 10,0 m,
- kształt dachu: dach symetryczny dwu- lub wielospadowy o jednakowym kącie pochylenia i stałym poziomie okapów dla głównych połaci dachowych o kącie pochylenia 15 - 45 stopni,
- materiał pokrycia dachu: dachówka lub inny materiał dachówkopodobny,
- materiały wykończeniowe: naturalne materiały budowlane - np. cegła, drewno, tynk, kamień,
- detal architektoniczny: nawiązujący do lokalnych tradycji budowlanych.

3) obowiązujące **zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości**:
a) podział terenu - niezalecany,
b) w uzasadnionych przypadkach dopuszczalny podział terenu wynikający z projektu budowlanego, o którym mowa w pkt 2) a).

3. W granicach terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi, oznaczonego na rysunku planu symbolem **TI** ustala się:
1) **przeznaczenie terenu**:
a) przeznaczenie podstawowe - tereny infrastruktury technicznej w zakresie zaopatrzenia w wodę i odprowadzenia ścieków,
b) przeznaczenie dopuszczalne - tereny zieleni urządzonej,
c) adaptuje się istniejące ujęcie wody i hydrofornię z dopuszczeniem możliwości rozbudowy,
d) w granicach terenu dopuszcza się lokalizację nowych obiektów budowlanych i urządzeń zgodnych z przeznaczeniem podstawowym, o którym mowa w pkt 1) a) wraz z niezbędną infrastrukturą.

2) **parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu** - nie określa się.

3) obowiązujące **zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości**:
a) podział terenu - dopuszczalny,
b) proponowane linie podziału wewnętrznego terenu przedstawia rysunek planu.

§ 5.

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

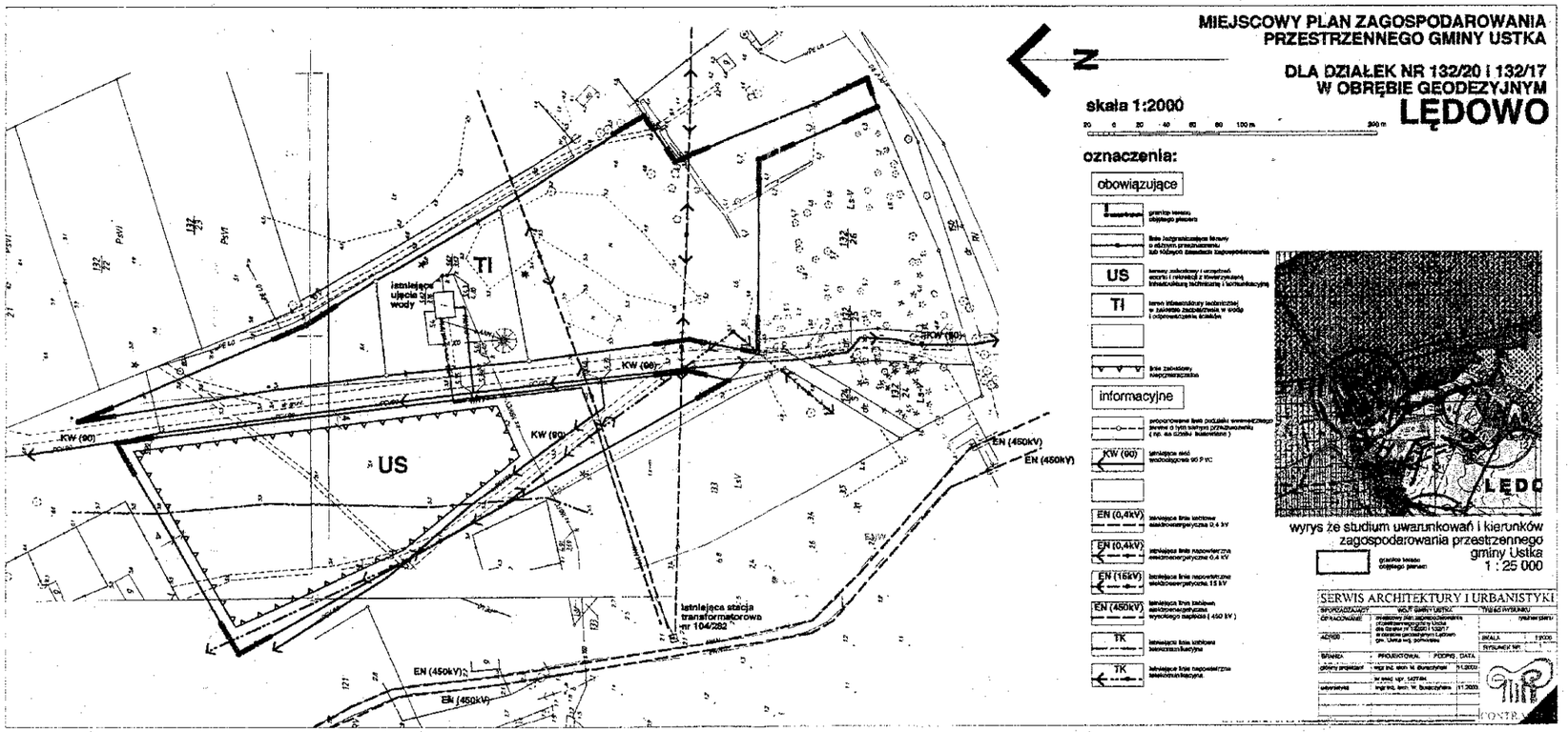
§ 6.

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

OPINIA
Uchwała pod względem
formalno-prawnym nie budzi zastrzeżeń
Ustka dnia 24-05-2005 r.

RADCA PRAWNY
Mariola Radke

PRZEWODNICZĄCY RADY
Waldemar Gąsiorski



ZAŁĄCZNIK NR 1
DO UCHWAŁY NR XXVI/294/2005
RADY GMINY USTKA z dnia 12.06.2001

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu działki nr 132/20 i 132/17 położonych w obrębie geodezyjnym Lędowo gmina Ustka.

PRZEWODNICZĄCY RADY
Waldemar Cieślerski

ZAŁĄCZNIK NR 2

DO UCHWAŁY NR XXVI/294/2005
RADY GMINY USTKA z dnia 27.06. **2005 roku**

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu działek nr 132/20 i 132/17 w obrębie geodezyjnym Lędowo 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.

PRZEWODNICZĄCY RADY
Waldemar Gąsiorski

ZAŁĄCZNIK NR 3

DO UCHWAŁY NR XXVI/294/2005
RADY GMINY USTKA z dnia 17.06. 2005 roku

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu działek nr 132/20 i 132/17 w obrębie geodezyjnym Lędowo 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.

PRZEWODNICZĄCY RADY
Waldemar Gąsiorski