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 podstawieart. 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 jakiejkolwiek 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 ładu 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 m^2,

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 m^2 dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,

b) 2000 m^2 dla zabudowy usługowej,

c) 2 m^2 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 najniżej 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.

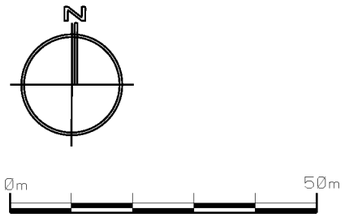
Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Ustka.

§ 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

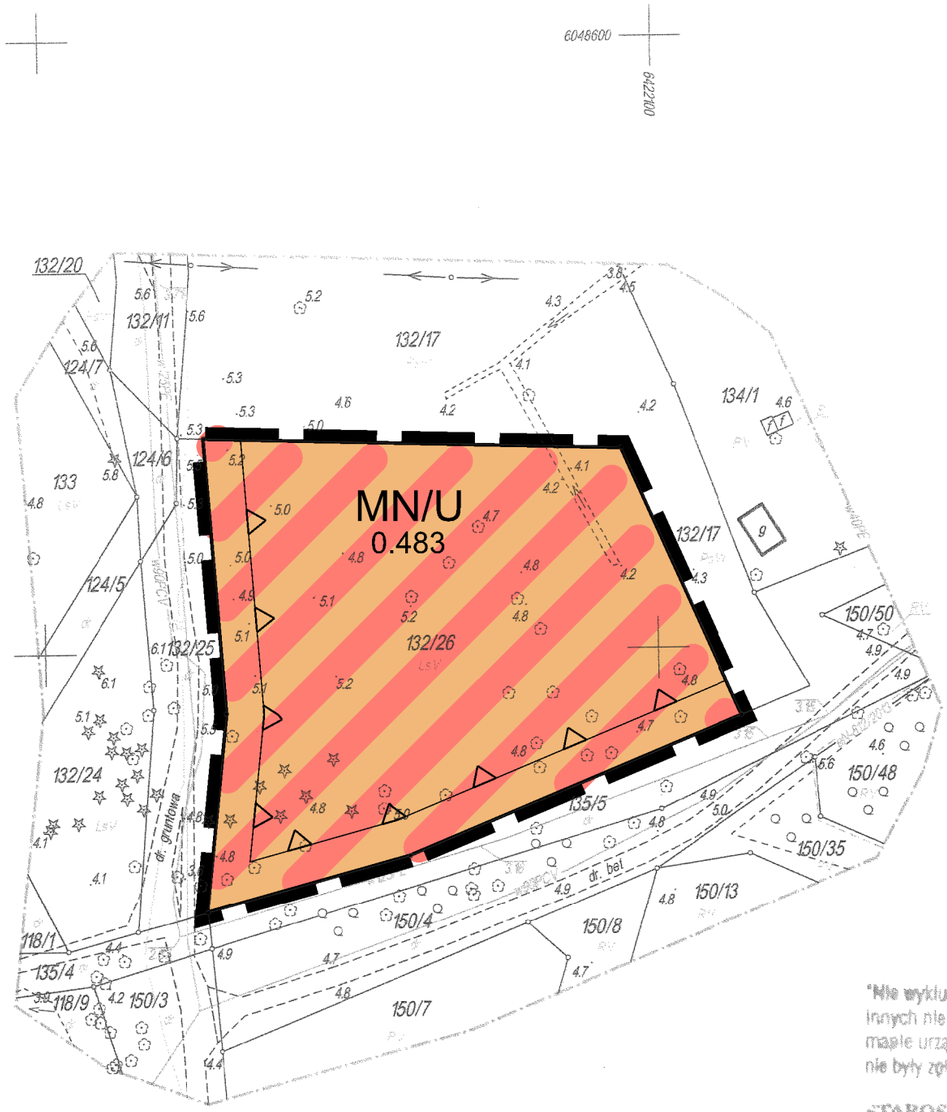
- Granica obszaru objętego planem
- Linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- MN/U — Symbol terenu
- Nieprzekraczalne linie zabudowy

PRZEZNACZENIE TERENU

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

OZNACZENIA INFORMACYJNE

- 0.483 — Powierzchnia terenu w hektarach





Wyrys ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Ustka, uchwała Nr XXVIII.338.2013 Rady Gminy Ustka z dnia 24 maja 2013 r.

6048400
6422000

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 Kruzołek mgr inż. Rafał Odachowski	
USTKA 2015	

MAPA DO CELÓW
SKALA

woj. pomor
gm. Ustka
obr. Lędow

dz. nr

Mapa aktualna na dzień 03

APION - Geodezja Tomasz Aleksa

KERG

Granice działek i klasoużytków naniesiono na pods

Nie ustalano

Mapę sporządzon

Układ
Układ odniesienia

W zakresie sporządzonej mapy znajdują sie

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 zasobu powiatowego w dniu 26.03.2014
i zewiden. pod nr 681.0200-100/2014

Projektowane obiekty budowlane wymagające pozwolenia na budowę podlegają wyłączeniu z inwentaryzacji powykonawczej przez jednostki uprawnione do wykonywania prac geodezyjnych.
D.Z. nr 1085/2014
Słupsk 26.03.2014

Załącznik nr 2
do uchwały Nr VI.52.2015
Rady Gminy Ustka
z dnia 26 marca 2015 r.

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.

Rozstrzygniecie 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.

Uzasadnienie

do projektu uchwały Rady Gminy Ustka w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru położonego w obrębie geodezyjnym Lędowo w Gminie Ustka

Zgodnie z polityką przestrzenną określoną w „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Ustka" oraz na podstawie uchwały 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, sporządzono projekt planu.

Opracowany plan jest odzwierciedleniem realizacji polityki przestrzennej Gminy Ustka dla przedmiotowego obszaru, zainicjowanej wnioskiem lokalnego, prywatnego inwestora.

Obszar planu stanowi teren znajdujący się w północno – zachodniej części gminy Ustka i obejmuje swym zasięgiem działkę nr 132/26, położoną w zachodniej części obrębu geodezyjnego Lędowo, o powierzchni około 0,48 ha.

Głównym celem przedmiotowego planu jest wykorzystanie potencjału wynikającego z uwarunkowań przestrzennych miejscowości Lędowo, poprzez powiększenie oferty terenów przeznaczonych na rozwój zabudowy mieszkaniowej i usługowej.

Dla terenu przeznaczonego pod zabudowę w planie ustalono szczegółowe parametry zabudowy takie jak wysokość, geometria dachu i inne niezbędne do prawidłowego rozwoju elementy kształtowania przestrzeni.

Rysunek planu miejscowego został sporządzony w skali 1:1000, na kopii map zasadniczych, zgodnie z art. 16 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

Plan uzyskał wymaganą zgodę na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne.

Do przedmiotowego planu wyłożonego w terminie od 11 grudnia 2014 r. do 14 stycznia 2015 r. nie wpłynęły uwagi.

Do prognozy oddziaływania na środowisko nie złożono wniosków i uwag, o których mowa w art. 40 ustawy z dnia 3 października 2008 roku o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko.

Ustalenia projektu planu są zgodne z ustaleniami „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Ustka".

Projekt planu przeszedł wymaganą procedurę formalno-prawną, zgodnie z art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym i może być przedmiotem uchwalenia.