Uchwała Nr V.66.2019
Rady Gminy Ustka

z dnia 17 kwietnia 2019 r.

w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zatwierdzonego uchwałą Nr XXX/306/2005 Rady Gminy Ustka z dnia 29 listopada 2005 roku w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części działek nr 15/2 i 16/2 położonych w obrębie geodezyjnym Machowino w gminie Ustka.

Na podstawie **art. 20 ust. 1 i art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym** (tekst jednolity: Dz. U. z 2018 roku poz. 1945 ze zmianami: Dz. U. z 2019 r. poz. 60) oraz **art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym** (tekst jednolity: Dz. U. z 2019 r. poz. 506)

Rada Gminy Ustka
uchwala, co następuje:

Rozdział 1.
Przepisy ogólne

§ 1.

Stosownie do uchwały Nr XXIII.295.2016 Rady Gminy Ustka z dnia 25 listopada 2016 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zatwierdzonego uchwałą Nr XXX/306/2005 Rady Gminy Ustka z dnia 29 listopada 2005 roku w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części działek 15/2 i 16/2 położonych w obrębie geodezyjnym Machowino w gminie Ustka, po stwierdzeniu zgodności z ustaleniami „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Ustka", uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w granicach opracowania oznaczonych na rysunku planu stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

§ 2.

Integralną część niniejszej uchwały stanowią:

1) załącznik nr 1 – rysunek planu, wyrys ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Ustka,
2) załącznik nr 2 – rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania,
3) załącznik nr 3 – rozstrzygniecie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu.

§ 3.

1. Obszar planu obejmuje teren wydzielony liniami rozgraniczającymi – zgodnie z rysunkiem planu.

2. Wszystkie określenia zdefiniowane w planie należy rozumieć zgodnie z podaną definicją, niezależnie od miejsca zastosowania w ustaleniach planu. W przypadku pozostałych określeń użytych, a niezdefiniowanych w planie, obowiązują definicje z aktów prawnych obowiązujących w chwili uchwalania planu.

3. Wyjaśnienie określeń i pojęć użytych w niniejszym planie:

1) Plan – ustalenia planu, o którym mowa w §1 niniejszej uchwały;

2) Rysunek planu – rysunek planu na mapie w skali 1:1000, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;

3) Granice opracowania – granice opracowania pokazane na rysunku planu;

4) Teren – obszar wydzielony liniami rozgraniczającymi o jednakowych zasadach zagospodarowania, którego przeznaczenie zostało określone w odpowiedniej karcie terenu, przeznaczony także pod sieci i urządzenia sieciowe infrastruktury technicznej (w tym drogi i stacje przekaźnikowe telefonii komórkowej) oraz zieleń;

5) Przeznaczenie podstawowe – przeznaczenie, które przeważa w danym terenie wyznaczonym liniami rozgraniczającymi;

6) Przeznaczenie towarzyszące – przeznaczenie towarzyszące przeznaczeniu podstawowemu, uzupełniające i występujące w związku z przeznaczeniem podstawowym nie zaś jako odrębne mogące występować samodzielnie na danym terenie;

7) Powierzchnia zabudowy – suma powierzchni zabudowy budynków zlokalizowanych na działce budowlanej;

8) Nieprzekraczalna linia zabudowy – linia ograniczająca obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków. Linia ta nie dotyczy elementów takich jak: balkony, tarasy, loggie, wykusze zlokalizowane na kondygnacjach wyższych niż poziom parteru/przyziemia, przy czym elementy te nie mogą przekraczać linii nieprzekraczalnej zabudowy o więcej niż 1,5 m;

9) Usługi nieuciążliwe – usługi, których funkcjonowanie nie powoduje przekroczenia żadnego z parametrów dopuszczalnego poziomu szkodliwych lub uciążliwych oddziaływań na środowisko poza zajmowanym obiektem; nie powoduje nieodwracalnych zmian w środowisku przyrodniczym w obrębie zajmowanej działki; w żaden inny znaczący sposób nie pogarsza warunków użytkowania terenów sąsiadujących; w szczególności nie przekracza dopuszczalnego poziomu hałasu zgodnie z obowiązującymi przepisami szczegółowymi; nie powoduje wibracji o natężeniu oddziałującym szkodliwie na środowisko, a zwłaszcza na zdrowie ludzi oraz otaczające obiekty budowlane; nie powoduje powstawania promieniowania niejonizującego, stwarzającego zagrożenie zdrowia i życia ludzi, uszkodzenie albo zniszczenie środowiska; nie powoduje emisji substancji zanieczyszczających powietrze atmosferyczne lub emisji nieprzyjemnych zapachów;

10) Nośnik reklamowy – należy przez to rozumieć reklamę, tablicę reklamową, urządzenie reklamowe, szyld;

11) Przepisy szczególne – przepisy obowiązujących ustaw wraz z aktami wykonawczymi;

12) Zagospodarowanie tymczasowe – należy przez to rozumieć sposób wykorzystania i urządzenia terenu, a także sposób użytkowania obiektu inny niż przeznaczenie terenu ustalone w planie, dopuszczone w na czas określony tj. do czasu zagospodarowania zgodnie z planem;

13) Ustawa – ustawa z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity: Dz. U. z 2018 roku poz. 1945 ze zmianami: Dz. U. z 2019 r. poz. 60)

Rozdział 2.
Przeznaczenie terenów

§ 4.

1. Ustala się obszar objęty planem jako teren wydzielony liniami rozgraniczającymi, oznaczony na rysunku planu:

1) numerem 1,

2) symbolem literowym oznaczającym przeznaczenie podstawowe zgodnie z poniższą klasyfikacją:

- **MN** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,

2. W ramach zagospodarowania wyżej wymienionego terenu dopuszcza się ponadto lokalizację:

1) obiektów i urządzeń o przeznaczeniu towarzyszącym przeznaczeniu podstawowemu,

2) sieci i urządzeń sieciowych infrastruktury technicznej (w tym dróg, stacji transformatorowych, studni ujęć wody, podczyszczalni ścieków, stacji przekaźnikowych telefonii komórkowej) oraz zieleni.

Rozdział 3.
Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

§ 5.

Elementami kształtującymi ład przestrzenny na obszarze objętym planem są:

1) nieprzekraczalna linia zabudowy ustalona na rysunku planu,

2) ustalenia w zakresie struktury funkcjonalno-przestrzennej obszaru planu ,

3) ustalenia dla terenu zawarte w karcie terenu.

Rozdział 4.
Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

§ 6.

1. Obszar planu nie jest objęty żadna formą ochrony przyrody w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody. Nie jest włączony, a także nie ma w planie włączenia tego obszaru, do Europejskiej Sieci Ekologicznej Natura 2000.

2. Zakazuje się lokalizowania na obszarze planu wszelkich funkcji związanych z użytkowaniem obiektów lub działalnością usługową mogących naruszyć istniejące przepisy w zakresie ochrony środowiska.

3. Zakazuje się lokalizowania na obszarze planu inwestycji mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko.

4. Uciążliwość prowadzonej działalności winna zamykać się w granicach terenów,

do których prowadzący działalność posiada tytuł prawny z wyjątkiem inwestycji celu publicznego z zakresu łączności.

5. Ustala się, że funkcje i sposób ich realizacji na terenach objętych opracowaniem nie spowoduje:

1) przekroczenia dopuszczalnego poziomu hałasu,

2) emisji substancji zanieczyszczających powietrze atmosferyczne w ilościach ponadnormatywnych,

3) wystąpienia wibracji o natężeniu oddziałującym szkodliwie na środowisko a zwłaszcza na zdrowie ludzi oraz otaczające obiekty budowlane,

4) wystąpienia promieniowania niejonizującego, stwarzającego zagrożenie zdrowia i życia ludzi, bądź uszkodzenia albo zniszczenia środowiska,

5) zrzutu ścieków, które mogłyby zakłócić istniejącą równowagę systemu ekologicznego najbliższego otoczenia oraz wywołać pogorszenie jakości środowiska przyrodniczego.

6. Ustala się obowiązek zapewnienia ochrony dziko występujących roślin, zwierząt i grzybów oraz ich siedlisk zgodnie z przepisami o ochronie przyrody.

7. Nowe nasadzenia zieleni należy tworzyć z wykorzystaniem gatunków roślin rodzimych zgodnych geograficznie i siedliskowo w celu zapobiegania rozprzestrzenianiu się obcych gatunków inwazyjnych w środowisku.

8. Wody opadowe spływające z terenów zanieczyszczonych oraz dróg, winny być podczyszczane w stopniu zapewniającym spełnienie wymagań obowiązujących przepisów; sposób odprowadzenia wód opadowych winien uwzględniać uwarunkowania terenów sąsiednich i nie może powodować na nich szkód.

9. Ustala się nakaz prowadzenia prac w sposób, który nie spowoduje zmiany stosunków wodnych na terenie objętym inwestycją oraz na przyległych terenach leśnych.

Rozdział 5.
Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

§ 7.

Na obszarze objętym planem nie występują obiekty zabytkowe – nie ustala się zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej. W przypadku odkrycia podczas prowadzenia prac ziemnych przedmiotu posiadającego cechy zabytku, zastosowanie mają przepisy odrębne dotyczące ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

Rozdział 6.
Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

§ 8.

1. Przestrzenie publiczne należy aranżować w sposób zapewniający warunki publicznej aktywności, m.in. poprzez czytelną organizację ciągów pieszych, placów; wyposażenie przestrzeni w niezbędne obiekty małej architektury, urządzoną zieleń; zapewnienie odpowiedniego oświetlenia przestrzeni.

2. Zasady umieszczania nośników reklamowych:

1) dopuszcza się lokalizowanie reklam stanowiących kompozycję z elewacją budynku, wskazuje się by zewnętrzne nośniki informacji wizualnej, znajdujące się na elewacjach jednego budynku, miały rozmiary ujednolicone i dostosowane do kompozycji elewacji i wielkości elementów detalu architektonicznego,
w szczególności by uwzględniały osie pionowych i poziomych podziałów elewacji (wyznaczonych np. otworami okiennymi czy drzwiowymi oraz elementami artykulacji architektonicznej i pilastrami, lizenami, gzymsami itp.), jak również by współgrały z formą już istniejących reklam,

2) dopuszcza się lokalizowanie szyldów reklamowych mocowanych prostopadle do elewacji frontowej, o charakterze stylowym, dostosowanym do wystroju elewacji, zawierających wizerunek oddający charakter usługi; dopuszcza się zainstalowanie po jednym szyldzie na jedną firmę zlokalizowaną w budynku; przy większej liczbie szyldów wymagane jest ich zgrupowanie w jednym miejscu, przy wejściu, przy czym ich wielkości powinny stanowić modularną wielokrotność,

3) kształt, wielkość i miejsce umieszczenia reklamy na budynku powinien być dostosowany do architektury budynku, lokalizacja w miejscu wynikającym z projektu budowlanego; formę i kolorystykę nośników reklamowych należy dostosować do rozwiązania architektonicznego, tak aby stanowiły kompozycyjną całość.

3. Zasady kształtowania ogrodzeń od strony terenów publicznych:

1) dla ogrodzeń ustala się nakaz stosowania przęseł ażurowych, o wysokościach nie wyższych niż 1,5 m, pełne ogrodzenie dopuszczalne jedynie na fragmentach, nie dłuższych niż 30% długości

całego ogrodzenia, w przypadku, gdy jest to uzasadnione funkcjonalnie (np. przesłona miejsca na pojemniki do gromadzenia odpadów),

2) forma ogrodzenia, zastosowane materiały i rozwiązania kolorystyczne winny harmonizować z budynkami usytuowanymi (istniejącymi lub planowanymi) na działce/terenie; ogrodzenie dostosowane do charakteru zabudowy, w formie i wysokości wynikającej z projektu budowlanego.

Rozdział 7.
Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy

§ 9.

1. Wysokość zabudowy określona w kartach terenu dotyczy wysokości budynków zgodnie z definicją ustaloną w przepisach odrębnych.

2. Dla istniejącej zabudowy, która w momencie wejścia w życie planu przekracza parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy dozwolone w karcie terenu, dopuszcza się adaptację z zakazem jej rozbudowy i nadbudowy, powodujących dalsze przekroczenie dopuszczalnych wskaźników lub parametrów.

Rozdział 8.
Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych

§ 10.

Na obszarze objętym planem nie występują tereny górnicze, tereny narażone na niebezpieczeństwo powodzi ani tereny zagrożone osuwaniem się mas ziemnych.

Rozdział 9.
Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym.

§ 11.

1. Obowiązuje zakaz wydzielania jako odrębnych działek, terenów pod budynkami po obrysie tych budynków, bez wydzielenia terenu przynależnego niezbędnego do racjonalnego korzystania z budynku.

2. Podział nieruchomości jest możliwy tylko w przypadku, gdy powstałe w wyniku podziału działki spełniają wymogi określone w karcie terenu (wskaźniki maksymalnej powierzchni zabudowy i minimalnej powierzchni biologicznie czynnej).

3. Obowiązuje zakaz dokonywania podziałów i wydzielania nowych działek wynikających z potrzeb lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych.

4. Na obszarze objętym planem dopuszcza się wydzielanie nowych działek na potrzeby lokalizacji stacji transformatorowych.

5. Nie ustala się minimalnej wielkości działek przeznaczonych pod trafostacje, których wydzielenie jest dopuszczalne na obszarze objętym planem.

6. Dla terenu opracowania nie przewiduje się procedury scalania i podziału w rozumieniu przepisów Ustawy o gospodarce gruntami

Rozdział 10.
Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy

§ 12.

1. Dla całego obszaru opracowania wprowadza się ograniczenia w użytkowaniu terenów związane z funkcjonowaniem przyszłej bazy obrony przeciwrakietowej w Redzikowie:

1) ograniczenia w użytkowaniu nadajników elektromagnetycznych:

   a) zabronione jest użytkowanie nadajników elektromagnetycznych, które generują pole magnetyczne przekraczające natężenie 3V/m wartości skutecznej dla wszystkich zakresów częstotliwości od 9 kHz do 300 GHz mierzonych 2 m nad poziomem gruntu w punkcie o współrzędnych 54º28´46,354”N oraz 17º06´38,046”E.

   b) zakaz obejmuje stałe radary wysokiej mocy, radary mobilne, nadajniki lotnicze, przekaźniki telewizyjne i radiowe. Nie obejmuje powszechnie używanych urządzeń domowych, takich jak kuchenki mikrofalowe, telefony komórkowe, urządzenia Wi-Fi i piloty bezprzewodowe.

2. Dopuszcza się dotychczasowy sposób użytkowania terenu do czasu realizacji ustaleń planu.

Rozdział 11.
Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

§ 13.

1. Ustalenia w zakresie komunikacji:

1) powiązanie komunikacyjne obszaru planu z układem zewnętrznym przez drogę gminną,

2) wnętrza terenu skomunikować należy drogami wewnętrznymi powiązanymi z parkingami zapewniającymi bilans miejsc postojowych dla poszczególnych nieruchomości,

3) ustala się następujący wskaźnik parkingowy do obliczania zapotrzebowania na miejsca postojowe dla samochodów osobowych:

   - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej ustala się minimum 1 miejsce parkingowe (w tym garaż) na każdy wydzielony lokal mieszkalny,

   - minimum 1 miejsce postojowe na każde 50 m^2 powierzchni użytkowej usług.

2. Ustalenia w zakresie infrastruktury technicznej:

1) adaptuje się istniejące sieci infrastruktury technicznej z możliwością ich rozbudowy i budowy nowych, na warunkach określonych przez zarządzających sieciami,

2) dopuszcza się lokalizację sieci w liniach rozgraniczających dróg oraz terenach o innym przeznaczeniu na podstawie warunków określonych przez zarządcę sieci,

3) należy uwzględnić konieczność usunięcia ewentualnych kolizji lub przebudowę istniejącej sieci i urządzeń elektroenergetycznych,

4) ustalenia w zakresie zaopatrzenia w wodę:

   a) zaopatrzenie w wodę z istniejącej sieci wodociągowej po rozbudowie stacji wodociągowej o blok uzdatniania wody oraz ujęcia wody o drugą studnię,

5) ustalenia w zakresie odprowadzenia ścieków:

   a) odprowadzenie ścieków sanitarnych z terenu objętego planem systemem zbiorczej kanalizacji sanitarnej zlokalizowanym w przyległym do granic planu pasie drogowym, do istniejącej oczyszczalni na zasadach określonych przez zarządzającego siecią,

6) ustalenia w zakresie odprowadzenia wód opadowych:

a) odprowadzenie wód opadowych do gruntu w obrębie granic własnych działek,

b) ustala się zakaz odprowadzania wód opadowych i roztopowych do kanalizacji sanitarnej,

c) wody opadowe z dróg po podczyszczeniu odprowadzić do kanalizacji deszczowej po jej wybudowaniu.

7) ustalenia w zakresie zaopatrzenia w ciepło:

a) zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych źródeł w oparciu o ekologiczne nieemisyjne lub niskoemisyjne czynniki grzejne np. olej opałowy, gaz, energia elektryczna, biopaliwa, pompy cieplne.

8) ustalenia w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną – zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejącej sieci, na zasadach określonych przez zarządzającego siecią,

9) ustalenia w zakresie zaopatrzenia w gaz:

a) ustala się możliwość zaopatrzenia w gaz ziemny do celów technologicznych, socjalno-gospodarczych lub grzewczych w oparciu o przyszłą sieć niskiego/średniego ciśnienia, na warunkach określonych przez zarządzającego siecią. Do czasu wybudowania sieci dopuszcza się zaopatrzenie w gaz z indywidualnych zbiorników gazu.

b) dla projektowanych sieci gazowych wyznaczane są strefy (odległości), w których nie wolno wznosić obiektów budowlanych, urządzać składów i magazynów oraz podejmować działań mogących spowodować uszkadzanie gazociągu podczas jego użytkowania. W strefach tych nie mogą występować drzewa oraz zakazuje się też ich sadzenia. Wymagania w zakresie stref zawarte są w odrębnych przepisach.

10) ustalenia w zakresie telekomunikacji:

a) ustala się rozwój systemów telekomunikacyjnych i teleinformatycznych przewodowych i bezprzewodowych stosownie do wzrostu zapotrzebowania na usługi telekomunikacyjne i teleinformatyczne,

b) zakłada się zapewnienie pełnej dostępności do łączy telekomunikacyjnych.

3. Ustalenia w zakresie gospodarki odpadami:

1) wprowadza się bezwzględny obowiązek selektywnego postępowania z odpadami komunalnymi, ich wywóz przez uprawnione podmioty do miejsc odzysku oraz unieszkodliwiania, zgodnie ze wskazaniami przepisów prawa w tym zakresie,

2) ustala się gromadzenie odpadów innych niż komunalne, ich wywóz przez uprawnione podmioty do miejsc odzysku oraz unieszkodliwiania, zgodnie ze wskazaniami przepisów prawa w tym zakresie.

Rozdział 12.
Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 Ustawy

§ 14.

Ustala się 30% stawkę służącą naliczaniu jednorazowej opłaty w stosunku do wzrostu wartości terenu w momencie obrotu nieruchomością zgodnie z art. 36 pkt 2 ustawy, z wyłączeniem terenów będących w zasobie nieruchomości w rozumieniu art. 4 pkt. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, dla których ustala się stawkę w wysokości 0%.

Rozdział 13.
Ustalenia szczegółowe dla obszarów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi

§ 15.

1. Ustalenia, o których mowa w art.15 ust. 2 i 3 Ustawy, dla poszczególnych terenów wyrażone są w formie karty terenu.

2. Powierzchnia terenu wymieniona w karcie terenu jest daną informacyjną i nie stanowi ustaleń planu.

§ 16.

Karta terenu:

Karta terenu numer: 1		
01	**PRZEZNACZENIE:** **1.MN** POWIERZCHNIA – 5,59ha	**tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej**
02	PARAMETRY I WSKAŹNIKI KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY ORAZ ZAGOSPODAROWANIA TERENU:	
	— przeznaczenie towarzyszące	— dopuszcza się obiekty i urządzenia związane z funkcją podstawową w tym sieci urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej.
	— linia zabudowy	— zgodnie z rysunkiem planu.
	— wielkości powierzchni zabudowy	— ustala się maks. 30% w stosunku do powierzchni działki budowlanej.
	— powierzchnia biologicznie czynna	— ustala się min. 45% w stosunku do powierzchni działki budowlanej.
	— gabaryty projektowanej zabudowy	— nie ustala się.
	— wysokości projektowanej zabudowy	— do 8,5 m, do 2 kondygnacji nadziemnych.
	— geometria, wykończenie dachu	— dachy spadziste, połacie dachowe o spadku 35°- 45°, — ustala się stosowanie pokryć dachowych ceramicznych, dachówki betonowe i cementowe, blacho-dachówki w odcieniach ceglanych, czerwonych, brązowych, grafitowych i czarnych, — dla zabudowy gospodarczej i towarzyszącej dopuszcza się dachy płaskie i pokrycia papowe, — dopuszcza się stosowanie okien połaciowych, lukarn, elementów typu panele kolektorów słonecznych.
	— zabudowa na granicy z działką budowlaną	— dopuszcza się zabudowę na granicy działki w przypadku zabudowy bliźniaczej i szeregowej.
03	SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW ORAZ OGRANICZENIA W ICH UŻYTKOWANIU, W TYM ZAKAZ ZABUDOWY:	
	— nie ustala się	
04	ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO:	
	— elementy zagospodarowania przestrzennego, które wymagają ochrony	— nie ustala się
	— cechy elementów zagospodarowania przestrzennego, które wymagają ukształtowania lub rewaloryzacji	— nie ustala się
	— określenie nakazów, zakazów, dopuszczeń i ograniczeń w zagospodarowaniu terenów	— dopuszcza się budynki mieszkaniowe jednorodzinne wolnostojące i bliźniacze, — dopuszcza się zabudowę jednorodzinną szeregową w przypadku realizacji zabudowy kompleksowo przez dewelopera, — dopuszcza się usługi nieuciążliwe na obszarze zaznaczonym czerwonym szrafem na rysunku planu, — dopuszcza się lokalizację maksymalnie jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego na działce budowlanej, — dopuszcza się zabudowę gospodarczą i garażową obsługującą funkcję podstawową, — do czasu realizacji ustaleń planu dopuszcza się dotychczasowe wykorzystywanie terenów, w tym rolnicze.
05	ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU KULTUROWEGO: — ustala się zgodnie z Rozdziałem 4 § 6,	

	— dojścia i dojazdy w miarę możliwości utwardzać drobnowymiarowymi elementami zapewniającymi infiltrację wód opadowych w głąb gleby.	
06	ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ: — ustala się zgodnie z Rozdziałem 5 § 7,	
07	WYMAGANIA WYNIKAJĄCE Z POTRZEB KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI PUBLICZNYCH:	
	— zasady umieszczania obiektów małej architektury	— nie ustala się
	— zasady umieszczania nośników reklamowych	— dopuszcza się lokalizowanie nośników reklamowych o powierzchni nie większej niż 2 m^2
	— zasady umieszczania tymczasowych obiektów usługowo-handlowych	— nie ustala się
	— zasady umieszczania urządzeń technicznych	— nie ustala się
	— zasady umieszczania zieleni	— nie ustala się
	— określenie nakazów, zakazów, dopuszczeń i ograniczeń w zagospodarowaniu terenów	— nie ustala się
08	GRANICE I SPOSOBY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW LUB OBIEKTÓW PODLEGAJĄCYCH OCHRONIE, A TAKŻE NARAŻONYCH NA NIEBEZPIECZEŃSTWO POWODZI ORAZ ZAGROŻONYCH OSUWANIEM SIĘ MAS ZIEMNYCH:	
	— nie ustala się	
09	SZCZEGÓŁOWE ZASADY I WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI OBJĘTYCH PLANEM MIEJSCOWYM:	
	— obowiązują zapisy Rozdziału 9 § 11	
	— minimalna/maksymalna szerokość frontów działek	— nie ustala się
	— minimalna/maksymalna powierzchnia działek	— ustala się minimum 700m^2 dla działek powstałych w wyniku nowych podziałów dla zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej, — ustala się minimum 500m^2 dla działek powstałych w wyniku nowych podziałów dla zabudowy jednorodzinnej bliźniaczej, — ustala się minimum 250m^2 dla działek powstałych w wyniku nowych podziałów dla zabudowy jednorodzinnej szeregowej.
	— kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego	— nie ustala się
10	ZASADY MODERNIZACJI, ROZBUDOWY I BUDOWY SYSTEMÓW KOMUNIKACJI I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ:	
	— układ komunikacyjny i sieci infrastruktury technicznej, parametry, klasyfikacja ulic i innych szlaków komunikacyjnych	— obowiązują zapisy Rozdziału 11 § 13
	— warunki powiązań układu komunikacyjnego i sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym	— obowiązują zapisy Rozdziału 11 § 13
	— wskaźniki w zakresie komunikacji i sieci infrastruktury technicznej	— obowiązują zapisy Rozdziału 11 § 13
11	SPOSÓB I TERMIN TYMCZASOWEGO ZAGOSPODAROWANIA, URZĄDZANIA I UŻYTKOWANIA TERENÓW:	
	— ustala się zakaz tymczasowego zagospodarowania terenu.	

Rozdział 14.
Ustalenia końcowe

§ 17.

1. W granicach objętych niniejszym planem tracą moc ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zatwierdzonego uchwałą Nr XXX/306/2005 Rady Gminy Ustka z dnia 29 listopada 2005 roku w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części działek nr 15/2 i 16/2 położonych w obrębie geodezyjnym Machowino w gminie Ustka.

2. Dokonuje się zmiany przeznaczenia gruntów rolnych o powierzchni 5,59 ha na cele nierolnicze.

3. Przed uzyskaniem pozwolenia na budowę należy uzyskać decyzję zezwalającą na wyłączenie gruntów rolnych z produkcji rolnej, na podstawie art. 11 ust.4 ustawy z dnia 3 lutego 1995 o ochronie gruntów rolnych i leśnych.

§ 18.

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Ustka.

§ 19.

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

Załącznik Nr 1 do uchwały Nr V.66.2019
Rady Gminy Ustka
z dnia 17 kwietnia 2019r.

6047200.00
6433900.00

MAPA DO PLANOWANIA PRZESTRZENNEGO
SKALA 1:1000

woj. pomorskie, gm. Ustka – id. 221210_2,
obr. Machowino – id. 221210_2.0011, dz.: 15/7, 15/8, 16/2,
sporządzona przez:
Usługi Geodezyjne "GEOWEKTOR" Jacek Rudnicki
ID. PRACY: 6640.1100.2017,
data sporządzenia mapy wywiadu terenowego: 05.05.2017
data opracowania mapy : 08.05.2017
– – – – zakres opracowania matrycy
Geodezyjny układ współrzędnych prostokątnych "2000 str. 6(18)"
Układ wysokości "KRONSZTADT 86"

W zakresie mapy znajdują się prawem chronione przed zniszczeniem punkty osnowy geodezyjnej nr: brak,
Mapę sporządzono bez ustalenia służebności ujawnionych w księgach wieczystych

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

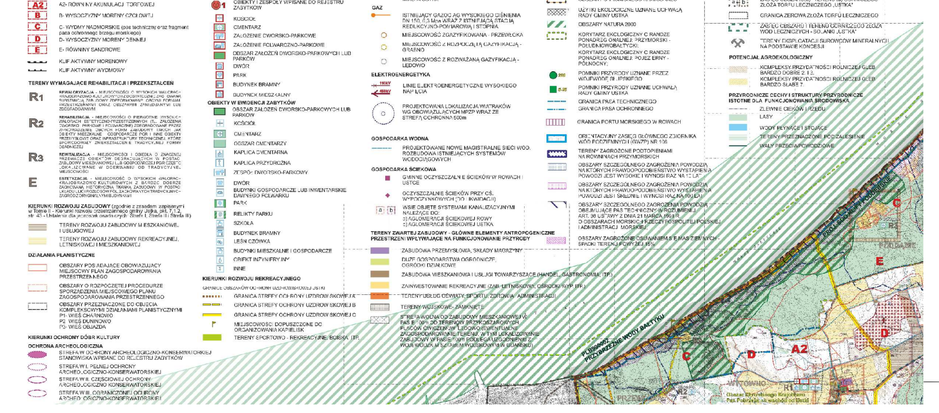
Sporządził:
GEODETA UPRAWNIONY
inż. Jacek Rudnicki
upr. nr 20581

OZNACZENIA:

- GRANICE PLANU
- PROPONOWANY PODZIAŁ
- NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY
- MN — TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
- OBSZAR DOPUSZCZENIA USŁUG NIEUCIĄŻLIWYCH

6046900.00
6433600.00

WYRYS ZE STUDIUM SKALA 1:10000



ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
ZATWIERDZONEGO UCHWAŁĄ NR XXX/306/2005
RADY GMINY USTKA Z DNIA 29 LISTOPADA 2005 ROKU
W SPRAWIE UCHWALENIA MIEJSCOWEGO PLANU
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
DLA CZĘŚCI DZIAŁEK NR 15/2 I 16/2 POŁOŻONYCH
W OBRĘBIE GEODEZYJNYM MACHOWINO W GMINIE USTKA

0 50 100
10

SKALA 1:1000

RYSUNEK PLANU ZAŁ. NR 1

Id: 4D57BBA8-1123-4057-B9A4-9A5CC84124A9. Uchwalony

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr V.66.2019
Rady Gminy Ustka
z dnia 17 kwietnia 2019 roku

ROZSTRZYGNIĘCIE
RADY GMINY USTKA

o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zatwierdzonego uchwałą Nr XXX/306/2005 Rady Gminy Ustka z dnia 29 listopada 2005 roku w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części działek nr 15/2 i 16/2 położonych w obrębie geodezyjnym Machowino w gminie Ustka

Zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity: Dz. U. z 2018 roku poz. 1945 ze zmianami: Dz. U. z 2019 r. poz. 60) Rada Gminy Ustka stwierdza, że w okresie wyłożenia projektu zmiany planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu oraz w okresie przewidzianym do składania uwag do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zatwierdzonego uchwałą Nr XXX/306/2005 Rady Gminy Ustka z dnia 29 listopada 2005 roku w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części działek nr 15/2 i 16/2 położonych w obrębie geodezyjnym Machowino w gminie Ustka wpłynęła jedna uwaga:

Zwracam się z prośbą o zawarcie w karcie terenu zapisu:
-dla zabudowy gospodarczej i towarzyszącej dopuszcza się dachy płaskie i pokrycie papowe

Uwaga została uwzględniona.
Zakres uwagi nie wpływa na inne ustalenia projektu zmiany planu, nie ma zatem potrzeby ponownego uzgadniania planu ani wykładania do publicznego wglądu.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr V.66.2019
Rady Gminy Ustka
z dnia 17 kwietnia 2019 roku

ROZSTRZYGNIĘCIE
RADY GMINY USTKA

o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania

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 realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należącej do zadań własnych gminy służących zaspokajaniu zbiorowych potrzeb wspólnoty, oraz nie określa się sposobu ich realizacji oraz zasady finansowania.

UZASADNIENIE

Prace nad planem miejscowym wykonano w oparciu o uchwałę Nr XXIII.295.2016 Rady Gminy Ustka z dnia 25 listopada 2016 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zatwierdzonego uchwałą Nr XXX/306/2005 Rady Gminy Ustka z dnia 29 listopada 2005 roku w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części działek 15/2 i 16/2 położonych w obrębie geodezyjnym Machowino w gminie Ustka. Przedmiotem ustaleń planu miejscowego jest przeznaczenie terenów objętych planem na cele zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oraz usług nieuciążliwych na obszarze zaznaczonym szrafem na rysunku planu.

Plan zawiera część tekstową, graficzną oraz rozstrzygnięcia i uzasadnienie. Plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Ustka.

W ww. Studium na jego rysunku zaznaczono część terenu objętego planem jako "tereny rozwoju zabudowy mieszkaniowej i usługowej". Strefa III - strefa zabudowy rozproszonej - dopuszcza się wprowadzenie zabudowy w postaci zespołów zabudowy lub wydzielonych działek budowlanych.

W projekcie planu miejscowego uwzględniono wymogi określone w art.1 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity: Dz. U. z 2018 roku poz. 1945 ze zmianami: Dz. U. z 2019 r. poz. 60):

1. **wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury** - poprzez wprowadzenie ustaleń w zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego. Wyraża się to w sposobie kształtowania zagospodarowania przestrzennego polegającego na dopuszczeniu zabudowy jednorodzinnej i usług nieuciążliwych o jednolitych parametrach, wpisującej się w otoczenie i krajobraz,
2. **walory architektoniczne i krajobrazowe -** poprzez wprowadzenie ustaleń w zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, maksymalnej i minimalnej intensywności zabudowy jako wskaźnika powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalnego udziału procentowego powierzchni biologiczno czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalnej wysokości zabudowy oraz linii zabudowy i gabarytów obiektów,
3. **wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych** - poprzez wprowadzenie ustaleń w zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody,
4. **wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej** - na obszarze objętym granicami opracowania nie występują obiekty chronione,
5. **wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych** - poprzez wprowadzenie ustaleń w zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenu oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym z zakresu zabudowy oraz poprzez wprowadzenie ustaleń w zakresie wyznaczenia odpowiedniej liczby stanowisk postojowych zgodnie z przepisami odrębnymi,
6. **walory ekonomiczne przestrzeni** - poprzez ustalenie przeznaczenia terenów z uwzględnieniem prognozy skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego,
7. **prawo własności** - poprzez ustalenie przeznaczenia terenów z uwzględnieniem stanu prawnego gruntów - na obszarze objętym granicami opracowania występuje tylko jeden właściciel,

8. **potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa** - uwzględniono potrzeby wprowadzenia ustaleń w zakresie wymagań wynikających z potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa (dotyczy ograniczenia w użytkowaniu terenów związane z funkcjonowaniem Bazy Obrony Przeciwrakietowej w Redzikowie),
9. **potrzeby interesu publicznego** - przestrzenie publiczne należy aranżować w sposób zapewniający warunki publicznej aktywności, m.in. poprzez czytelną organizację ciągów pieszych, placów; wyposażenie przestrzeni w niezbędne obiekty małej architektury, urządzoną zieleń; zapewnienie odpowiedniego oświetlenia przestrzeni,
10. **potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych** - wprowadzono ustalenia w zakresie zasad rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej,
11. **zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad projektem zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej** - zapewnienie możliwości składania wniosków i uwag do projektu zmiany planu, wyłożenie planu do publicznego wglądu, zgodnie z wymogami art. 17 pkt 1 i pkt 11 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym,
12. **zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych -** poprzez przeprowadzenie procedury planistycznej zgodnie z wymogami art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym,
13. **potrzeby zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody do celów zaopatrzenia ludności** - poprzez wprowadzenie ustaleń w zakresie zasad rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej - zaopatrzenie w wodę z sieci gminnej szczegółowo określone w §13.

W projekcie zmiany planu miejscowego uwzględniono wymogi określone w art. 1 ust. 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym dotyczące ustalenia przeznaczenia terenu lub określenia potencjalnego sposobu zagospodarowania i korzystania z terenu z uwzględnieniem:
1. **interesu publicznego i prywatnego, w tym zgłaszanych w postaci wniosków i uwag, zmierzających do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania** - poprzez rozstrzygnięcie wniosków i uwag składanych do projektu planu miejscowego zgodnie z wymogami art. 17 pkt. 1 i pkt 11 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym,
2. **analiz ekonomicznych, środowiskowych i społecznych** - poprzez sporządzanie prognozy oddziaływania na środowisko i prognozy skutków finansowych z uwzględnieniem potrzeb społeczności lokalnej w zakresie wyznaczania nowych terenów przeznaczonych pod zainwestowanie.

Plan jest wykonywany na podstawie wcześniejszych decyzji przestrzennych zawartych w obowiązującym Studium.

W projekcie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego uwzględniono wymogi określone w art. 1 ust.4 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, dotyczące ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni w przypadku sytuowania nowej zabudowy w zakresie:
1. **kształtowania struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego** - poprzez wprowadzenie ustaleń w zakresie

przeznaczenia terenów z uwzględnieniem dostępności komunikacyjnej do istniejącej drogi gminnej,

2. **lokalizacja nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu** - niewielkie zainwestowanie wsi Machowino nie generuje transportu publicznego,

3. **zapewnienia rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów** - na terenie wprowadzono możliwość realizacji w obrębie ulic ścieżek rowerowych i ciągów pieszo-rowerowych,

4. **dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy na obszarach o w pełni wykształconej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, w granicach jednostki osadniczej w rozumieniu art. 2 pkt 1 ustawy z dnia 29 sierpnia 2003 roku o urzędowych nazwach miejscowości i obiektów fizjograficznych (Dz.U. Nr 166, poz. 1612 oraz z 2005 r. Nr 17, poz. 1441), w szczególności poprzez uzupełnianie istniejącej zabudowy oraz na terenach położonych na obszarach innych niż wymienione wyżej, wyłącznie w sytuacji braku dostatecznej ilości terenów przeznaczonych pod dany rodzaj zabudowy położonych na obszarach, o których mowa wyżej** - obszar opracowania został wyznaczony pod zainwestowanie ze względu na bliskość sąsiedniej zabudowy.

W projekcie zmiany planu miejscowego uwzględniono wyniki **Analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy Ustka,** o której mowa w art. 32 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, dokonanej w ramach oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego i miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego w gminie Ustka przyjętej Uchwałą Nr XLII.512.2014 Rady Gminy Ustka z dnia 23 października 2014 roku.

W projekcie zmiany planu miejscowego uwzględniono ponadto **wpływ na finanse publiczne, w tym budżet Gminy Ustka**, poprzez sporządzenie prognozy skutków finansowych, w której określono spodziewane dochody własne i wydatki Gminy Ustka, w tym na wpływy z podatku od nieruchomości oraz na opłaty odszkodowania, o których mowa w art. 36 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz wydatki związane z realizacją inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy.