

RADA MIEJSKA

w USTCE

UCHWAŁA NR XII / 79 /99

Rady Miejskiej w Ustce z dnia 28 października 1999r.

w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego

- „Os. Zubrzyckiego i okolice” w Ustce

Na podstawie art.18 ust.2 pkt.5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 1996r. Nr13 poz. , z 1996r. Nr58 poz.261, Nr106 poz.496, Nr132 poz.622, z 1997r. Nr9 poz.43, Nr123 poz.775, Nr107 poz.686, Nr113 poz.734, Nr106 poz.679, z 1998r. Nr155 poz.1014, Nr162 poz.1126), oraz art.26 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 15 poz. 139 z 1999r. Nr 41 poz.412) **Rada Miejska w Ustce**

u c h w a ł a , c o n a s t ę p u j e :

§ 1.

Uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Ustka zatwierdzonego Uchwałą Miejskiej Rady Narodowej w Ustce Nr IX/46/89 z dnia 17 listopada 1989r. (Dz. Urz. Woj. Słupskiego Nr 23, poz. 209) – „Os. Zubrzyckiego i okolice”, w granicach oznaczonych na rysunku planu, którego ustalenia wyrażone są w postaci:

1. Zasad zagospodarowania terenów
2. Rysunku planu w skali 1:1000 stanowiącego załącznik do niniejszej uchwały

§ 2.

USTALENIA OGÓLNE

1. Ustalenia w zakresie obrony cywilnej:
 - w programie zabudowy mieszkalnej przewidzieć urządzenia służące obronie cywilnej – zgodnie z obowiązującymi przepisami.
 - Nie przewiduje się lokalizacji wolnostojących obiektów obronnych.
 - Zabezpieczenie w wodę dla budynków objętych planem ze źródeł wskazanych w planie działań w okresach kryzysowych - sporządzonym przez Urząd Miasta (opracowanie poufne).
2. Ustala się wskaźnik intensywności zabudowy dla nowego mieszkalnictwa wielorodzinnego w wielkościach od 0.20 do 0.35.
3. Ustala się zakaz lokalizowania wolnostojących budynków gospodarczych (w tym garaży) - za wyjątkiem posesji wskazanych w ustaleniach szczegółowych.
4. Ustala się ograniczenie wycinania istniejących drzew do cięć sanitarnych i niezbędnych wycinek związanych z koniecznością zapewnienia funkcjonalności osiedla. Wyklucza się możliwość wycinki drzew związanej z lokalizacją obiektów usługowych.
5. Ustala się tymczasowy sposób użytkowania terenu:
 - Do czasu zagospodarowania terenu zgodnie z ustaleniami planu teren może być użytkowany w sposób nie wymagający wznoszenia obiektów.
 - Istniejące budynki mogą być wykorzystane na urządzenie zaplecza budowy.
6. Wyklucza się możliwość lokalizacji obiektów tymczasowych .

§ 3.

USTALENIA SZCZEGÓŁOWE:

B 26.1. MW , B 26.2. MW

Możliwości wykorzystania terenu - możliwe funkcje:

1. Zabudowa wielorodzinna
2. Zabudowa wielorodzinna z usługami wbudowanymi
3. Zabudowa usługowa – uzupełniająca (drobne formy architektoniczne) przy zachowaniu warunków wynikających z prawa budowlanego

Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu :

- Nieprzekraczalna wysokość zabudowy – 3 kondygnacje.
- Poziom posadzki parteru – do 1,20 m ponad poziom terenu.
- Dach spadzisty z poddaszem mieszkalnym; ścianka kolankowa do wys. 1,5 m, lub dachy mansardowe.
- Dla całego zespołu mieszkaniowego zastosować ten sam materiał na krycie dachów (np. dachówka) – dopuszcza się stosowanie nowych, współczesnych materiałów dekarских.
- W programie należy uwzględnić m.in. teren rekreacji dla mieszkańców (plac zabaw dla dzieci), placówki gospodarcze (śmietnik), oraz w miarę możliwości - ewentualne niewielkie parkingi kilkustanowiskowe.
- Przy ewentualnych usługach należy zaprojektować miejsca postojowe dla samochodów osobowych.
- Zaleca się wzbogacenie zieleni (drzewa i krzewy) wzdłuż ul. M. Kościelniaka jako izolację od ulicy, parkingu i terenu stoczni.

B 26.3. MW.MN

Możliwości wykorzystania terenu - możliwe funkcje:

1. Zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna
2. Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna (typ zabudowy do ustalenia w projekcie planu zagospodarowania terenu).
3. Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z usługami nieuciążliwymi wbudowanymi.

Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu dla zabudowy wielorodzinnej : ustalenia jak dla B26.1.MW, B26.2.MW;

Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu dla zabudowy jednorodzinnej :

- Wysokość zabudowy – do 2 kondygnacji.
- Poziom posadzki parteru – do 0,90 m ponad poziom terenu.
- Dachy strome z poddaszem mieszkalnym (bez ścianki kolankowej), nachylenie połaci dachowej nie może przekroczyć 45°.
- Dla całego zespołu mieszkaniowego zastosować ten sam materiał na krycie dachów (np. dachówka) – dopuszcza się stosowanie nowych, współczesnych materiałów dekarских.
- Minimalną szerokość działki dla zabudowy szeregowej ustala się na 7,20m (w osiach segmentów). Szerokość działek dla segmentów szczytowych należy zwiększyć o min. 4,0 m.
- Nieprzekraczalną linią zabudowy – zgodnie z ustawą o drogach publicznych i prawem budowlanym.

Maksymalna powierzchnia zabudowy działki:

- 35% powierzchni działki – dla zabudowy szeregowej
- 25% dla zabudowy bliźniaczej i wolnostojącej

Projekt zagospodarowania terenu do pozwolenia na budowę dla zabudowy szeregowej należy sporządzić dla całego obszaru z uwzględnieniem powyższych warunków

26.4. MN

Możliwości wykorzystania terenu - możliwe funkcje:

- Budynek mieszkalny.
- Budynek mieszkalno – usługowy (usługi nieuciążliwe).
- Budynek usługowy – np. kawiarnia

Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu :

- Wyklucza się możliwość nadbudowy.
- Dach spadzisty, kryty estetycznym materiałem dekarским.
- W przypadku lokalizacji usługi należy wykonać parking dla klientów.

26.5. KS

Możliwości wykorzystania terenu - możliwe funkcje:

- Parking samochodów osobowych (adaptacja istniejącego placu utwardzonego).
- Teren do rozbudowy zespołu zabudowy wielorodzinnej B26.2.MW

Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu :

- Dla parkingu: odprowadzenie wody opadowej do kanalizacji poprzez urządzenia podczyszczające.
- Dla zabudowy mieszkalnej: zgodnie z ustaleniami dla terenu B 26.2.MW za wyjątkiem wysokości budynku – dwie kondygnacje, poddasze mieszkalne, dach bez ścianki kolankowej

B 26.6. ZL

Teren zadrzewiony, do zagospodarowania jako park leśny – w granicach osiedla (ogrodzenia).

- Istniejące obiekty gospodarcze i inne budowle należy rozebrać. Wyklucza się możliwość adaptacji dla jakichkolwiek celów.
- Wykonać alejki spacerowe o nawierzchni utwardzonej – przepuszczalnej z miejscami do odpoczynku.
- Utrzymać ciąg pieszy biegnący w kierunku os. „Zubrzyckiego” przez teren B 25.1. ZL.
- Generalnie obowiązuje zakaz wycinania drzew, za wyjątkiem niezbędnych cięć sanitarnych.

B 25.1. ZL

Teren zadrzewiony do uporządkowania i zagospodarowania jako park leśny służący mieszkańcom do wypoczynku biernego i rekreacji czynnej.

Warunki zagospodarowania terenu :

- * Dokonać cięć sanitarnych i porządkowych. Zapewnić utrzymanie porządku ustawiając kosze na śmieci. Wyznaczyć i urządzić miejsca wypoczynku biernego
- * Wytyczyć ścieżki spacerowe wykonane w sposób trwały, uniemożliwiający zniszczenie podłoża lasu.

Wyklucza się możliwość lokalizacji obiektów budowlanych z wyjątkiem urządzeń służących wypoczynkowi biernemu i rekreacji czynnej – np. ławki, deszczochron, mała architektura, urządzenia do ćwiczeń gimnastycznych (ścieżka zdrowia).

28 KLm

1. Mieczysława Kościelniaka – droga lokalna.

Na odcinku przyległym do osiedla B26 projektuje się parkingi dla mieszkańców tego osiedla i klientów ewentualnych usług. Parkingi wykonać z zachowaniem istniejących drzew. Teren pomiędzy jezdnią a ogrodzeniem stoczni należy zagospodarować zielenią izolacyjną (drzewa i krzewy).

28 KLm-w

Ulica wewnętrzna.

Pas drogowy o szerokości 12,0m jest równocześnie pasem technicznym dla prowadzenia sieci uzbrojenia technicznego (woda, kanalizacja, elektryczność, gaz, telefon itp). Dopuszcza się możliwość wykonania zatok postojowych.

B 40. UO - Istniejące przedszkole .

Możliwości wykorzystania terenu – możliwe funkcje:

1. Utrzymanie przedszkola
2. W przypadku likwidacji przedszkola - adaptacja na inny, ogólnodostępny obiekt dla zaspokojenia potrzeb publicznych

Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu :

Dla przedszkola:

- Teren pomiędzy ogrodzeniem a ul. Zubrzyckiego należy zagospodarować zielenią izolacyjną wysoką i niską (drzewa i krzewy).
- Istniejąca zabudowa może być modernizowana i rozbudowana (do wys. 2 kondygnacji).
- W przypadku nadbudowy zaleca się zastosowanie dachu spadzistego, o nachyleniu nie przekraczającym 45°.

Dla innego obiektu użyteczności publicznej:

- Wysokość zabudowy –2-3 kondygnacji z dachem spadzistym (na ścianie kolankowej do wys. 1,5 m).
- W zależności od przeznaczenia budynku przewidzieć miejsca parkingowe dla użytkowników (petentów), oraz pracowników.
- Linię zabudowy kształtować zgodnie z ustawą o drogach publicznych, w uzgodnieniu z właściwym zarządem drogi.

B 41.1.MW Istniejące osiedle mieszkaniowe – wielorodzinne.

Możliwości wykorzystania terenu - możliwe funkcje:

1. Zabudowa wielorodzinna – uzupełniająca
2. Zabudowa wielorodzinna z usługami w parterze – uzupełniająca
3. Zabudowa usługowa – pawilonowa – uzupełniająca
4. Garaże dla mieszkańców osiedla - uzupełniające

Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu :

- Możliwość uzupełnienia zabudowy pod warunkiem spełnienia przepisów prawa budowlanego (warunków technicznych) i przepisów sanitarnych.

Linie zabudowy kształtować zgodnie z ustawą o drogach publicznych (odległości od krawężnika jezdni, trójkąty widoczności) – w uzgodnieniu z właściwym zarządem drogi.
Przestrzenie międzyblokowe zagospodarować zielenią z urządzeniem placów zabaw dla dzieci i miejsc wypoczynku dla osób starszych.
Wysokość nowej zabudowy – 2 do 3 kondygnacji, dach stromy, poddasze użytkowe.

41.2.MN Istniejąca zabudowa jednorodzinna.

Możliwości wykorzystania terenu - możliwe funkcje:

Zabudowa jednorodzinna.

Zabudowa jednorodzinna z usługami nieuciążliwymi (z wyłączeniem usług hotelarskich).

Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu :

- Istniejąca zabudowa do uporządkowania – budynki gospodarcze w złym stanie technicznym do wyburzenia; możliwość realizacji zabudowy gospodarczej (lub usługowej) z uwzględnieniem przepisów prawa budowlanego i warunków sanitarnych.
- Wysokość zabudowy – do dwóch kondygnacji. - dla zabudowy mieszkalnej i mieszkalno – usługowej.
- Poziom posadzki parteru nowych budynków mieszkalnych – do wys. 0,90m ponad poziom terenu.
- Dachy strome z poddaszem mieszkalnym (ścianka kolankowa – wysokość do 1,5 m.), o nachyleniu połaci dachowej nie przekraczającym 45°.
- Nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z ustawą o drogach publicznych i prawem budowlanym – w uzgodnieniu z właściwym zarządem drogi.
- Maksymalna powierzchnia zabudowy działki: 30% - dla działek nowych, 40% - dla działek z istniejącym budynkiem mieszkalnym (w przypadku ewent. rozbudowy).
- Zaopatrzenie w wodę z sieci miejskiej (w ul. Darłowskiej).
- Odprowadzenie ścieków do kanalizacji (w ul. Darłowskiej) zgodnie z warunkami technicznymi odbiorcy ścieków.

B 42.1.MN

Istniejąca zabudowa mieszkaniowa – jednorodzinna.

Możliwości wykorzystania terenu - możliwe funkcje:

1. Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z możliwością wprowadzenia usług nieuciążliwych - możliwość regulacji granic działek.

Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu :

- Wprowadza się zakaz jakiegokolwiek rozbudowy (w tym nadbudowy) istniejących budynków.
Wszelka działalność inwestycyjna (adaptacja dla wprowadzenia usług) możliwa jest wyłącznie w istniejącej kubaturze.
- Dopuszcza się rozbudowę (z wyłączeniem nadbudowy budynków istniejących) obiektów położonych na terenach oznaczonych symbolem **(B)**
- części dobudowane do istniejącego budynku wyłącznie jednokondygnacyjne z dachem stromym (poddasze użytkowe) o powierzchni zabudowy nie przekraczającej 30% istniejącego obiektu - z zachowaniem przepisów prawa budowlanego.

Dopuszcza się budowę budynków gospodarczych wolnostojących przy ul. Nowej 2-16 na terenie oznaczonym symbolem **(B)**
- budynki wyłącznie jednokondygnacyjne z dachem stromym o powierzchni zabudowy nie przekraczającej 40m² - z zachowaniem przepisów prawa budowlanego.

42.2.MN

Możliwości wykorzystania terenu - możliwe funkcje:

Istniejąca zabudowa jednorodzinna z możliwością wprowadzenia usług nieuciążliwych (z wyjątkiem nowych usług hotelarskich).

Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu :

Dopuszcza się możliwość dobudowy obiektu usługowego – maksymalna powierzchnia zabudowy działki – 30%

Wysokość zabudowy – do 2 kondygnacji (druga kond. w dachu stromym z poddaszem użytkowym, o spadku do 45° na ścianie kolankowej o wys. do 1,5m).

Nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z ustawą o drogach publicznych i prawem budowlanym.

Pozostawić istniejącą zielen. Dopuszcza się jedynie cięcia sanitarne istniejącego drzewostanu.

Wyklucza się możliwość wtórnego podziału działek.

42.3.MN

Możliwości wykorzystania terenu - możliwe funkcje:

1. Zabudowa jednorodzinna z możliwością wprowadzenia usług nieuciążliwych (dopuszczalny podział na dwie działki)
2. Zabudowa usług hotelarskich (bez możliwości podziału wtórnego).

Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu :

Dla zabudowy jednorodzinnej (jednorodzinnej z usługami):

- Wysokość zabudowy – do 3 kondygnacji.
- Trzecia kondygnacja w dachu stromym z poddaszem mieszkalnym (bez ścianki kolankowej), o nachyleniu połaci nie przekraczającym 45°.
- Poziom posadzki parteru nowych budynków mieszkalnych – do wys. 0,90m ponad poziom terenu.
- Nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z ustawą o drogach publicznych i prawem budowlanym.
- Maksymalna powierzchnia zabudowy działki: 30%
- W przypadku realizacji usług należy zaprojektować parking dla klientów w granicach własnej posesji.

Dla zabudowy hotelowej:

- Wysokość zabudowy – do 3 kondygnacji.
- Poziom posadzki parteru – do wys. 0,90m ponad poziom terenu.
- Dach stromy z poddaszem mieszkalnym (ścianka kolankowa – wysokość do 1,5 m.), o nachyleniu połaci nie przekraczającym 45°.
- Nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z ustawą o drogach publicznych i prawem budowlanym.

Maksymalna powierzchnia zabudowy działki: 25%

W obrębie posesji należy wykonać parking dla gości hotelowych, oraz teren zieleni przyhotelowa.

Program – zgodnie z ustawą o usługach turystycznych

42.4. MN

Możliwości wykorzystania terenu - możliwe funkcje:

zabudowa jednorodzinna z możliwością wprowadzenia usług nieuciążliwych (wbudowanych) z wyłączeniem usług hotelarskich

Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu :

Wysokość zabudowy – do 2 kondygnacji (druga kondygnacja w dachu).

Dach stromy z poddaszem mieszkalnym (ścianka kolankowa – wysokość do 1,5 m.) o nachyleniu połaci nie przekraczającym 45°.

- 7 -

Nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z ustawą o drogach publicznych i prawem budowlanym.

Maksymalna powierzchnia zabudowy działki: 30%

W przypadku realizacji usług należy zaprojektować parking dla klientów w granicach własnej posesji.

Zaopatrzenie w wodę z sieci miejskiej

Odprowadzenie ścieków do kanalizacji zgodnie z warunkami technicznymi odbiorcy ścieków.

Ustala się, że właściciele działek przy ul. Żeglarzy i Kowalewskiego udostępnią teren do ewentualnych prac związanych z naprawą lub konserwacją sieci magistralnych – wodociągu i melioracji odwadniającej.

B 42.5.U

Możliwości wykorzystania terenu - możliwe funkcje:

1. Zabudowa usług nieuciążliwych (handel, „mała” gastronomia, usługi bytowe itp.) z wyłączeniem rzemiosła wytwórczego i funkcji mieszkalnej.

Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu :

- Wysokość zabudowy – 1 kondygnacja – bez podpiwniczenia
- Dach stromy z poddaszem użytkowym (bez ścianki kolankowej) o nachyleniu połaci nie przekraczającym 45°.
- Forma zabudowy: pojedynczy obiekt, lub zespół pawilonów (jednorodny projekt budowlany opracowany dla wszystkich budynków).
- Na posesji zaprojektować parking dla klientów.
- Pozostawić istniejącą zielen.

B 42.6.ZP zielen osiedlowa istniejąca – do utrzymania

Warunki zagospodarowania terenu :

- Wprowadza się zakaz wycinania drzew z wyjątkiem niezbędnych cięć sanitarnych.
- Można wprowadzić uzupełniającą zielen ozdobną.
- Istnieje możliwość lokalizowania obiektów małej architektury dla wypoczynku osób starszych, oraz urządzeń zabaw dla dzieci pod warunkiem nieuszkodzenia systemu korzeniowego drzew

B 42.7.EE istniejąca trafostacja – do utrzymania

§ 4.

USTALENIA W ZAKRESIE INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

DLA TERENÓW ZABUDOWY - UL. KOŚCIELNIKA:

- a) woda z wodociągu komunalnego – doprowadzenie ul. Kościelniaka (istniejące ujęcie wody na terenie B26.1.MW konserwować celem wykorzystania w okresie ograniczonych dostaw)
- b) odprowadzenie ścieków bytowych do sieci kanalizacji miejskiej (w ul. Kościelniaka)- zgodnie z warunkami technicznymi odbiorcy ścieków.
- c) wody opadowe z nawierzchni parkingów i ulic (utwardzonych) - odprowadzone do kanalizacji deszczowej poprzez łapacze olejów – zgodnie z warunkami technicznymi zarządcy sieci.
- d) zasilanie energetyczne siecią kablową – lokalizacja trafostacji określona będzie w planie zagospodarowania terenu osiedla zgodnie z warunkami technicznymi dostawcy energii.
- e) zasilanie w gaz sieciowe – zgodnie z warunkami technicznymi dostawcy gazu
- f) ogrzewanie wariantowo:
 - * Systemowe dla całego osiedla lub dla grupy budynków (głównie dla budownictwa wielorodzinnego - kotłownia wbudowana, na paliwo „ekologiczne” lub zaopatrzenie z PEC „EMPEC „) – w przypadku zastosowania jednego źródła ciepła należy zbilansować potrzeby dla całego zespołu zabudowy mieszkaniowej.
 - * Dopuszcza się możliwość zastosowanie indywidualnego źródła ciepła – z wykluczeniem paliwa stałego
- g) Gromadzenie odpadków bytowych na wyznaczonych placówkach gospodarczych osłoniętych zielenią izolacyjną – wywożenie przez zakład specjalistyczny na miejskie wysypisko śmieci.

DLA TERENÓW ZABUDOWY - OS. ZUBRZYCKIEGO

- a) adaptuje się istniejący system zaopatrzenia w wodę dla celów komunalnych i przeciwpożarowych. Projektowane obiekty podłączyć bezpośrednio do istniejącej sieci.
- b) odprowadzenie ścieków bytowych do istniejącej sieci kanalizacji miejskiej.
- c) wody opadowe z nawierzchni parkingów i ulic (utwardzonych) - odprowadzone do kanalizacji deszczowej poprzez łapacze olejów – zgodnie z warunkami technicznymi zarządcy sieci.
- d) adaptuje się istniejący system zaopatrzenia w gaz, oraz istniejącą na osiedlu sieć. Gaz przewodowy może być docelowym czynnikiem grzewczym dla istniejących i nowych obiektów kubaturowych.
- e) adaptuje się istniejące uzbrojenie elektroenergetyczne. Zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejącej na osiedlu sieci kablowej.
- f) gromadzenie odpadków bytowych na własnych posesjach – wywożenie przez zakład specjalistyczny na miejskie wysypisko śmieci.
- g) ogrzewanie nowowznoszonych obiektów - indywidualne z zastosowaniem paliw ekologicznych.

§ 5.

W związku ze wzrostem wartości nieruchomości spowodowanym uchwaleniem planu terenów oznaczonych w planie symbolem: **B42.2.MN, B42.3.MN, B42.4.MN, B42.5.U** miała się 30% wysokość jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości pobieranej od właściciela, lub władającego terenem w przypadku sprzedaży nieruchomości (z jej części).

§ 6.

Ma moc obowiązującą ustalenia miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Ustka, zatwierdzonego Uchwałą Miejskiej Rady Narodowej w Ustce IX/46/89 z dnia 17 listopada 1989r. (Dz. Urz. Woj. Słupskiego Nr 23, poz. 209) dotyczące terenów objętych niniejszą zmianą

§ 7.

Integralną częścią planu jest rysunek planu opracowany na mapie w skali 1: 1 000 stanowiący załącznik do Uchwały.

Rysunek planu obowiązuje w zakresie określonym Uchwałą.

§ 8.

Wykonanie uchwały powierza się Zarządowi Miasta Ustka.

§ 9.

Uchwała podlega publikacji w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego i obowiązuje po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia.

Przewodnicząca Rady Miejskiej w Ustce

mgr Teresa Świeboda

Z-CA PRZEWODNICZĄCEGO
RADY MIEJSKIEJ w USTCE

Mieczysław Nycz

w2

