

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO TERENU USTKA „ŁACHA”

OPIS I TEKST PLANU

AUTORSKA PRACOWNIA PROJEKTOWA
architekt: WITOLD SIKORSKI
UPR. ARCH. NR UAN-K/2-7210/11-94
UPR. URB. NR 1431/94
UPR. BUD. NR Br. II F. 1342/66
Słupsk, ul. B. Komorowskiego 4/19
tel. 435-911, region 770703811, NIP 839-101-56-41



APP „FORUM”
mgr inż. arch. WITOLD SIKORSKI
PROJEKTANT PLANÓW MIEJSCOWYCH
UPR. URB. NR 1431/94

Zleceniodawca: Urząd Miasta Ustki
Opracował: Zespół autorski
Autorskiej Pracowni Projektowej FORUM
w składzie

Generalny projektant:
Urbanistyka i Architektura:
Komunikacja:
Inżynieria sanitarna:
Elektroenergetyka:
Opracowanie graficzne:

mgr inż. arch. Witold Sikorski
mgr inż. arch. Witold Sikorski
mgr inż. Grzegorz Wiedro
mgr inż. Łucja Uss
mgr inż. Wojciech Klekotka
Ewa Perlińska

OPIS PLANU

SPIS TREŚCI OPIS PLANU

I. CEL OPRACOWANIA	strona 4
II. PODSTAWY OPRACOWANIA I MATERIAŁY WYJŚCIOWE	strona 4
III. CHARAKTERYSTYKA TERENU (WŁASNOŚĆ, ORIENTACJA, POŁOŻENIE, WARUNKI).....	strona 5
IV. ISTNIEJĄCE ZAINWESTOWANIE KUBATUROWE	strona 7
V. STRUKTURA FUNKCJI	strona 8
VI. GŁÓWNE PROBLEMY FUNKCJONALNO PRZESTRZENNE	strona 8
VII. KOMUNIKACJA.....	strona 8
VIII. INFRASTRUKTURA TECHNICZNA.....	strona 8
IX. ELEKTROENERGETYKA	strona 9

I. CEL OPRACOWANIA

Celem opracowania jest stworzenie narzędzia w postaci planu miejscowego umożliwiającego prowadzenie polityki przestrzennej na terenie objętym opracowaniem. Przeznaczenie terenów objętych planem dla inwestycji o charakterze mieszkalno-usługowym. Ponadto, plan umożliwi dystrybucję komunalnego gruntu w zorganizowany sposób.

Prowadzenie polityki przestrzennej będzie możliwe poprzez:

1. Podanie zasad organizacji przestrzennej terenów i ustalenie ich funkcji..
2. Ustalenie lokalnych warunków, zasad i standardów kształtowania zabudowy.
3. Określeniu stawki procentowej służącej naliczeniu opłaty związanej z obniżeniem lub wzrostem wartości gruntów.
4. Kompleksowe rozwiązanie technicznej obsługi terenów, w zakresie inżynierii środowiska i komunikacji.
5. Ustalenie szczegółowych warunków zagospodarowania terenu wynikających z potrzeb ochrony środowiska przyrodniczego i kulturowego.
6. Ustalenie zasad i warunków podziału terenów na działki budowlane.

Przedmiotem opracowania jest teren ścisłego śródmieścia miasta Ustki wokół ul. ul; Marynarki Polskiej, Gen. Zaruskiego, Beniowskiego, Kosynierów.

II. PODSTAWY OPRACOWANIA I MATERIAŁY WYJŚCIOWE.

Podstawy opracowania:

Przedmiotowy Miejscowy Plan Zagospodarowania Terenu sporządzono w oparciu o istniejące podstawy prawne dotyczące planowania przestrzennego jak również:

1. Uchwała Rady Miejskiej w Ustce nr VIII/49/96 z dnia 3 października 96 roku w sprawie przystąpieniu do sporządzenia miejscowego zagospodarowania przestrzennego strefy śródmieścia Ustki - terenu „Łacha”
2. Ustalenia miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego odnoszące się do terenów będących w bezpośrednim sąsiedztwie przedmiotowego planu.

Materiały wyjściowe:

1. Ewidencyjna mapa własności i użytkowania terenów objętych planem wraz z wypisami z rejestru gruntów.
2. Wykaz właścicieli nieruchomości znajdujących się w granicach opracowania jak również będących w bezpośrednim sąsiedztwie.
3. Badania geologiczno-inżynierskie terenu w granicach opracowania.
4. Studium dziedzictwa kulturowego w obszarze objętym opracowaniem
5. Mapa zasadnicza sytuacyjno-wysokościowa do celów projektowych w skali 1:500

III.CHARAKTERYSTYKA TERENU (WŁASNOŚĆ, ORIENTACJA, POŁOŻENIE, WARUNKI)

ZESTAWIENIE DZIAŁEK OBJĘTYCH PLANEM WG. WŁASNOŚCI I UŻYTKOWANIA.

Lp.	Nr. działki	Użytkownik	Użytkowanie
WŁASNOŚĆ SKARBU PAŃSTWA			
1.	33	Zakład Energetyczny	stacja trafo
2.	48/3	Przed. Połowów i Usług Rybackich	teren przemys.zabud
3.	48/2	Przed. Połowów i Usług Rybackich	teren przemys.zabud
4.	48/1	Przed. Połowów i Usług Rybackich	teren przemys.zabud
5.	43/1	Rejon Dróg Publicznych	tereny zieleni
WŁASNOŚĆ GMINY MIASTA			
1.	10/4	Urząd Miasta Ustka	teren zabudowany
2.	35	Urząd Miasta Ustka	teren zabudowany
3.	1691/4	Urząd Miasta Ustka	teren niezabudowany
4.	1691/3	Urząd Miasta Ustka	teren niezabudowany
5.	1689	Urząd Miasta Ustka	teren niezabudowany
6.	1951/1	Urząd Miasta Ustka	teren zabudowany
7.	1951/24	Urząd Miasta Ustka	teren zabudowany
8.	1951/25	Urząd Miasta Ustka	teren zabudowany
9.	1951/3	Urząd Miasta Ustka	teren niezabudowany
10.	1951/7	Urząd Miasta Ustka	pas drogowy
11.	1950/3	Urząd Miasta Ustka	rezerwa pod pas drogowy
12.	1950/4	Urząd Miasta Ustka	teren niezabudowany
13.	1951/10	Urząd Miasta Ustka	teren niezabudowany
14.	1951/28	Urząd Miasta Ustka	teren niezabudowany
15.	1951/13	Urząd Miasta Ustka	rezerwa pod pas drogowy
16.	1951/31	Urząd Miasta Ustka	teren zabudowany
17.	1951/33	Urząd Miasta Ustka	teren zabudowany
18.	1951/32	Urząd Miasta Ustka	teren niezabudowany
19.	1951/22	Urząd Miasta Ustka	teren niezabudowany
20.	1951/21	Urząd Miasta Ustka	teren zabudowany
21.	1951/16	Urząd Miasta Ustka	teren niezabudowany
22.	1951/11	Urząd Miasta Ustka	teren niezabudowany
23.	1951/8	Urząd Miasta Ustka	teren niezabudowany
24.	1951/30	Urząd Miasta Ustka	teren zabudowany
25.	1951/29	Urząd Miasta Ustka	teren zabudowany
26.	1951/27	Urząd Miasta Ustka	teren zabudowany
27.	1951/9	Urząd Miasta Ustka	teren zabudowany
28.	49/1	Urząd Miasta Ustka	pas drogowy

UŻYTKOWANIE WIECZYSTE:

1.	36	Teresa, Mirosław Dunder Ustka ul. Marynarki Polskiej 9A	teren zabudowany
2.	1691/1	Wspólnota mieszkaniowa Ustka ul. Marynarki Polskiej 11	teren zabudowany
3.	1697	Weronika, Andrzej Piątek Ustka ul. Nadmorska 1	teren zabudowany
4.	1696	Joanna, Mariusz Jędrych Słupsk ul. Arciszewskiego 17/1	teren zabudowany
5.	1695	Leokadia Lubieniecka Ustka ul. Nadmorska 3	teren zabudowany
6.	1694	Ewa, Jacek Olek Ustka ul. Dąbrowszczaków 12/33	teren zabudowany
7.	39	Anna Borysiuk, Mieczysław Szczepański Ustka ul. Marynarki Polskiej 21	teren zabudowany
8.	1951/20	Wspólnota mieszkaniowa Ustka ul. Marynarki Polskiej 25	teren zabudowany
9.	1951/23	Wspólnota mieszkaniowa Ustka ul. Gen. Żaruskiego 3	teren zabudowany
10.	1951/17	Danuta, Bolesław Adamowicz Przewłoka ul. Kochanowskiego 8	teren zabudowany
11.	1951/18	Danuta, Bolesław Adamowicz Przewłoka ul. Kochanowskiego 8	teren zabudowany
12.	1951/14	Jolanta, Mariusz Fornalczyk Ustka ul. Beniowskiego 2	teren zabudowany
13.	1951/15	Wspólnota mieszkaniowa Ustka ul. Beniowskiego 4	teren zabudowany
14.	44	Bronisław Kopicki Ustka ul. Beniowskiego 10A	teren zabudowany
15.	47	Zenon Miszewski Ustka ul. Beniowskiego 10	teren zabudowany

WŁASNOŚĆ PRYWATNA

1	10/1	Marian Bugajski Krynica ul. Żylenieckiego 8	teren zabudowany
2.	10/3	Janusz Perlak Słupsk ul. Zygmunta Augusta 76/75	teren zabudowany
3.	1950/2	Hanna, Ryszard Tomaszewski Ustka ul. Marynarki Polskiej 17	teren zabudowany

ZESTAWIENIE DZIAŁEK SĄSIADUJĄCYCH Z TERENEM OBJĘTYM PLANEM WG. WŁASNOŚCI I UŻYTKOWANIA

Teren objęty opracowaniem sąsiaduje jedynie z pasami drogowymi ulic: Marynarki Polskiej, Gen. Żaruskiego, Beniowskiego i Kosynierów, które stanowią własność Urzędu Miasta Ustka.

ORIENTACJA, POŁOŻENIE, WARUNKI

Teren objęty opracowaniem leży w północnym fragmencie miasta, w bezpośrednim sąsiedztwie kanału portowego i promenady miejskiej. Głównymi elementami urbanizującymi tereny objęte planem są główna ulica miasta, Marynarki Polskiej stanowiąca główną oś funkcjonalną miasta, główny ciąg rekreacyjno-spacerowy miasta (promenada). Wzdłuż wymienionych elementów funkcjonalnych miasta koncentrują się wiodące funkcje tej części miasta (rekreacja, mieszkalnictwo oraz usługi, w szczególności obsługi ruchu turystycznego. Znaczący obszar terenu objęty opracowaniem jest nieurządzony i w części zdewastowany. Centralny fragment terenu jest obszarem znacznie wyniesionym (tzw. Łachy). Nieuporządkowane pasy komunikacji pieszej i kołowej w zestawieniu z rozbiórką tymczasowej zabudowy wnętrza terenu składają się na smutny obraz przestrzeni tego fragmentu ścisłego śródmieścia miasta.

IV. ISTNIEJĄCE ZAINWESTOWANIE KUBATUROWE

W terenie opracowania znajduje się XIX-wieczna zabudowa mieszkalna; cenna zabytkowo. Ta zabudowa grupuje głównie funkcje mieszkaniowe, wspomagane usługami handlu i gastronomii.

Wykaz obiektów nieruchomości w ewidencji konserwatorskiej (PSOZ)

ul. Beniowskiego

1. Budynek mieszkalny nr 2/4 (obsługa stacji meteorologicznej) murowany 1807 rok
2. Budynek mieszkalny nr 6/8 Szachulcowy 1907 rok
3. Budynek mieszkalny nr 10 Murowany 1930 rok
4. Budynek mieszkalny nr 12 Szachulcowy 1890 rok
5. Oficyna nr 12A (obecnie wędzarnia ryb „Bałtyk”) murowano-drewniany 1909 rok
6. Budynek mieszkalny nr 14 Murowany 1900 rok
7. Budynek mieszkalny nr 16 Murowany 1911 rok

UL. Kosynierów

8. Budynek mieszkalny nr 1 Murowany 1900 rok
9. Budynek mieszkalny nr 3 Szachulcowy 1883 rok
10. Budynek mieszkalny nr 5 Szachulcowy 1890 rok
11. Budynek mieszkalny nr 7 Szachulcowy 1891 rok

UL. Marynarki Polskiej

12. Budynek mieszkalny nr 9 Szachulcowy 1905 rok
13. Budynek mieszkalny nr 9A Murowany 1915 rok.
14. Budynek mieszkalny nr 11 Murowany 1920 rok.
15. Budynek mieszkalny nr 13 Szachulcowy 1800 rok.
16. Budynek mieszkalny nr 15 Szachulcowy 1800 rok.
17. Budynek mieszkalny nr 17 Szachulcowy 1735 rok. przebudowany w XX w.
18. Budynek mieszkalny nr 23 Szachulcowy 1810 rok.
19. Budynek mieszkalny nr 25 Szachulcowy 1760 rok. przebudowany.

UL. Generała Zaruskiego

20. Budynek mieszkalny nr 1 Murowany 1909 rok.
21. Budynek mieszkalny nr 2 Murowany 1890 rok.
22. Budynek mieszkalny nr 3 Murowany 1900 rok.

23. Budynek mieszkalny nr 5 Murowany 1910 rok.
24. Spichlerz nr 7 Murowany 1731-1900 rok. Przewidziany do wpisu do rejestru zabytków

Obszar opracowania jest układem urbanistycznym wpisanym do rejestru zabytków - Jest to najstarsza część miasta pochodząca z XIV -XVIII wieku.

Obszar opracowania jest objęty strefą „W” bezwzględnej ochrony archeologicznej - obejmuje ona ślady osadnictwa pradziejowego w rejonie ujścia rzeki Słupi.

V. STRUKTURA FUNKCJI

Obszar objęty opracowaniem grupuje głównie funkcję mieszkaniową mieszczącą się w cennej zabytkowo strukturze zabudowy jednokondygnacyjnej. U zbiegu ulic Gen. Zaruskiego i Beniowskiego funkcję mieszkaniową uzupełnia funkcja obsługi ruchu turystycznego (usługi hotelowo-gastronomiczne). Mieści się ona w III kondygnacyjnej zabudowie czynszowej końca XIX wieku. Pozostała zabudowa mieszkaniowa objęta opracowaniem wraz z uzupełniającą ją zabudową gospodarczo-garażową jest „wspomieniem” wioski rybackiej o bardzo charakterystycznym obrazy przestrzennym. Główna funkcja tej zabudowy (tj. mieszkaniówka) uzupełniona jest również usługami, szczególnie wzdłuż ul. Marynarki Polskiej.

VI. GŁÓWNE PROBLEMY FUNKCJONALNO PRZESTRZENNE

Zaliczyć do nich należy:

1. Znaczną dewastację terenu poprzez przypadkowe zlokalizowanie na nim zabudowy garażowo-gospodarczej oraz dużego nieuporządkowanego wysypiska śmieci.
2. Brak technicznego urządzenia ul. Nadmorskiej.
3. Znaczny deficyt miejsc parkingowych, umożliwiający dowolny, swobodny ruch pojazdów kołowych w obszarze opracowania oraz parkowanie w miejscach niedozwolonych.
4. Swobodny, spontaniczny, nieuporządkowany ruch pieszy w obszarze opracowania.
5. Śladowe ilości urządzonej zieleni parkowej zwiększają dyskomfort zamieszkiwania. Brak centralnych nieuciążliwych systemów grzewczych skutkuje wielością lokalnych emitorów dwutlenku węgla i zapyleń. Brak urządzenia terenu dezorganizuje zagospodarowanie działek powodując przemierzanie kierunków ruchu i niewykształcenie granic funkcjonalnych oddzielających przestrzeń publiczną od półpublicznej i prywatnej.

VII. KOMUNIKACJA

Obszar opracowania nie zawiera urządzonych pasów komunikacji kołowej lub pieszej.

VIII. INFRASTRUKTURA TECHNICZNA

Na terenie opracowania znajduje się dwuotworowe ujęcie wody podziemnej (studnia wiercona) dla potrzeb miejskich, zatwierdzona decyzją Wydziału Ochrony Środowiska,

Zasobów Naturalnych i Leśnictwa UW numer 553/90. Ujęcie dwuotworowe złożone ze studni podstawowej nr II-2 oraz awaryjnej numer II-1. Strefa bezpośredniej ochrony sanitarnej 8-10 m od otworów. Ujęcie współpracuje z pozostałymi ujęciami komunalnymi. Posiada rezerwy dla obsługi nowych inwestycji mieszkaniowych.

Na terenie miasta Ustka istnieje mechaniczno - biologiczna oczyszczalnia ścieków oraz rozdzielczy system kanalizacji jak również zbiorowe zaopatrzenie w wodę ludności, usług i przemysłu. Brak zbiorowego zaopatrzenia w ciepło. Oczyszczalnia ścieków znajdują się poza terenem opracowania.

1. Zaopatrzenie w wodę.

Istniejące obiekty podłączone są do sieci wodociągowej komunalnej. Przez teren opracowania przebiega sieć magistralna oraz sieć rozdzielcza. Stan techniczny sieci dobry.

2. Odprowadzenie ścieków.

Istnieje rozdzielczy system kanalizacji tj. sieć sanitarna odprowadzająca ścieki sanitarno-bytowe oraz technologiczne na oczyszczalnię ścieków oraz sieć kanalizacji deszczowej odprowadzająca ścieki opadowe do kanału. Przez teren opracowania przebiega kolektor sanitarny.

3. Zaopatrzenie w gaz.

Miasto Ustka jest zgazyfikowane w gaz ziemny przewodowy.

4. Zaopatrzenie w ciepło.

Miasto Ustka nie posiada centralnego systemu zaopatrzenia w ciepło z wyjątkiem obiektów wielorodzinnych zaopatrywanych z kotłowni lokalnych. Budownictwo w większości ogrzewane jest kotłowniami indywidualnymi, lokalnymi na opał stały tj. węgiel, koks, oraz gaz, rzadko na energię elektryczną.

5. Usuwanie odpadów stałych

Odpady stałe gromadzone są w pojemnikach i usuwane poprzez służby komunalne na wysypisko w Bierkowie.

IX. ELEKTROENERGETYKA

Teren objęty opracowaniem obsługiwany jest przez dwie stacje transformatorowe:

I. Stacja nr 360 przy ul. Gen. Żarskiego rok budowy 1970, rozdzielnia 8 pól niskiego napięcia typ MSTw 20/500 mocy 250 kVA - Stacja zlokalizowana na zapleczu spichlerza wykonana w technologii wielkiej płyty, nie posiada rezerw mocy. Brak możliwości wykorzystania do obsługi nowych inwestycji.

II. Stacja nr 1076 przy ul. Kosynierów, rok budowy 1986, typ MSTt 20/630 moc 400 kVA Stacja zlokalizowana przy ul. Kosynierów wykonana w technologii tradycyjnej, posiadająca rezerwy mocy, umożliwiające wykorzystanie dla obsługi nowych inwestycji.

TEKST PLANU

UCHWAŁA NR IV/26/98
RADY MIEJSKIEJ W USTCE Z DNIA 30 kwietnia 1998 r

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Łacha” w Ustce

na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie terytorialnym (Dz. U. Nr 16 poz. 95 z późniejszymi zmianami) oraz art. 8, ust. 1 i 2, art. 9, 10, 26, 28 ustawy z dnia 7 lipca 1994r o zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. Nr 89 poz. 415)

Rada Miasta w Ustce
uchwala co następuje:

Rozdział I

Przepisy ogólne

§1.

Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu „Łacha” którego ustalenia wyrażone są w postaci:

- 1) zasad zagospodarowania terenów określonych niniejszą uchwałą.
- 2) rysunku planu w skali 1:500 stanowiącego załączniki nr 1 do przedmiotowej uchwały, znajdujący się w siedzibie Urzędu Miejskiego-Ustka.

§2.

Ileokroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały mowa jest o:

- 1) planie - należy przez to rozumieć ustalenia planu o którym mowa w §1 niniejszej uchwały.
- 2) przepisach szczególnych - należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi.
- 3) granicach opracowania - należy przez to rozumieć granice opracowania pokazane na rysunku planu.
- 4) przeznaczeniu podstawowym - należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które winno przeważać na danym obszarze wyznaczonym liniami rozgraniczającymi.
- 5) obszarze - należy przez to rozumieć obszar o przeznaczeniu podstawowym wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi.

Rozdział II

Ustalenie przeznaczenia podstawowego
dla terenu objętego granicami planu

§3.

1. Ustala się funkcję mieszkaniowo-usługową przeznaczeniem podstawowym terenu w granicach opracowania.

2. Dopuszcza się ponadto lokalizację:

- 1) obiektów i urządzeń towarzyszących funkcji podstawowej

- 2) wyodrębnionych terenów zieleni publicznej
- 3) urządzeń infrastruktury technicznej niezbędnych do prawidłowego funkcjonowania obiektów przeznaczenia podstawowego.

§4.

Ustala się kondygnację przyziemia jako obowiązującą dla lokalizowania funkcji usług.

Rozdział III

Zasady ogólne zagospodarowania terenów usługowo-mieszkaniowych

§5.

1. Przebieg linii rozgraniczających obszary o różnym przeznaczeniu może być zmieniony w celu dostosowania go do aktualnego stanu własności lub użytkowania pod warunkiem że odległość linii nowoprowadzonej od ustalonej na rysunku planu nie przekroczy 2m oraz, że powierzchnia żadnego z obszarów z podstawowym przeznaczeniem nie będzie pomniejszona o więcej niż 10% powierzchni ustalonej na rysunku planu.
2. Ustala się obowiązujące linie zabudowy i nieprzekraczalne linie zabudowy jak na rysunku planu.

§6.

1. Ustala się wysokość jednej kondygnacji wraz z wysokim dachem użytkowym jako obowiązującą dla nowoprojektowanych budynków w obszarze opracowania z wyjątkiem zabudowy terenów oznaczonych: 12U oraz 6UM.
2. Ustala się wysokość trzech kondygnacji wraz z wysokim dachem użytkowym jako obowiązującą dla zabudowy terenów oznaczonych: 12U oraz 6UM.
3. Ustala się obowiązujące pochylenie połaci dachowych w nowoprojektowanych budynkach w obszarze opracowania według tabeli obowiązujących parametrów zabudowy (tabela na rysunku planu) z wyjątkiem zabudowy terenów oznaczonych: 12U oraz 6UM.

Rozdział IV

Ustalenia w zakresie dóbr kultury

§7.

1. Ustala się konieczność uzgadniania ze służbą konserwatorską:
 - a) zakresu prac remontowych obiektów będących w ewidencji konserwatorskiej.
 - b) lokalizacji i formy architektonicznej nowych obiektów sytuowanych w obszarze objętym granicami planu.
2. Ustala się dla wszystkich inwestycji lokalizowanych w obszarze objętym granicami planu, który to obszar jest objęty bezwzględną ochroną archeologiczno-konserwatorską konieczność przeprowadzenia na koszt zainteresowanych zainwestowaniem terenu nadzoru archeologicznego

nad pracami ziemnymi w uzgodnieniu z wojewódzkim konserwatorem zabytków oraz przeprowadzenia wyprzedzających proces budowy archeologicznych badań ratowniczych w zakresie określonym przez wojewódzkiego konserwatora zabytków w przypadku stwierdzenia przez w/w nadzór archeologiczny konieczności ich wykonania.

Rozdział V

Ustalenia w zakresie wzrostu wartości i obrotu nieruchomości.

§8.

Nie zmienia się dotychczasowego sposobu użytkowania terenu. Wszystkie grunty pozostawia się jako grunty budowlane. Ustala się zerową (0%) stawkę procentową służącą naliczeniu opłaty jednorazowej w momencie obrotu nieruchomością.

Rozdział VI

Ustalenia w zakresie infrastruktury technicznej.

§9.

1. Adaptuje się istniejący system zaopatrzenia w wodę dla celów komunalnych i przeciwpożarowych.
2. Adaptuje się istniejącą sieć wodociagową z wyjątkiem odcinków kolidujących z projektowaną zabudową. Projektowane obiekty podłączyć bezpośrednio do istniejącej lub projektowanej sieci wodociagowej. Nowobudowaną sieć wodociagową w układzie pierścieniowym wykonać w poboczach pasów drogowych.
3. Adaptuje się istniejące ujęcie wody wraz ze stacją wodociagową.
4. Ustala się rozdzielczy system kanalizacji. Adaptuje się istniejącą sieć rozdzielczą; sanitarną i deszczową. Istniejącą sieć ogólnospławną na terenie objętym planem adaptuje się na sieć kanalizacji sanitarnej. Nowoprojektowaną sieć kanalizacji sanitarnej i deszczowej przeprowadzać w pasach drogowych.
5. Ustala się ogrzewanie budynków z kotłowni lokalnych na media proekologiczne takie jak: olej opałowy, gaz propan-butan, energia elektryczna.
6. Ustala się gaz ziemny jako docelowy czynnik grzewczy dla istniejących i nowowznoszonych kubatur w granicach opracowania (po zrealizowaniu doprowadzenia gazu i wybudowaniu sieci gazowych na gaz ziemny).

§10.

Adaptuje się istniejący system usuwania nieczystości stałych poprzez zorganizowane służby gospodarki komunalnej. Ustala się gromadzenie odpadów w pojemnikach lub kontenerach i ich wywóz na zorganizowane wyspisko odpadów.

§11.

Adaptuje się istniejącą sieć teletechniczną. Nowowznoszone budynki podłączyć do sieci istniejącej.

§12.

1. Adaptuje się istniejące uzbrojenie elektroenergetyczne w zakresie sieci niskiego i średniego napięcia. Nowowznoszoną zabudowę zasilić ze stacji nr 1076 przy ul. Kosynierów.

Rozdział VII

**Ustalenia w zakresie ochrony przed hałasem, wibracjami
oraz innymi uciążliwościami**

§13.

1. Ustala się dopuszczalny poziom hałasu dla obszaru opracowania:
od godz 6.00 do godz 22.00 - 60 dB
od godz 22.00 do godz 6.00 - 50 dB
2. Ustanawia się bezwzględny zakaz wszelkiej działalności powodującej wibracje oddziałujące ujemnie na zdrowie człowieka.
3. Ustala się postępującą w czasie likwidację istniejącego ogrzewania na paliwo stałe (węgiel, koks, drewno) i sukcesywne przechodzenie na paliwa czyste (gaz ziemny).
4. Ustala się zakaz ogrzewania paliwem stałym nowowznoszonych budynków.

Rozdział VIII

Ustalenia w zakresie obrony cywilnej

§14.

1. Przewiduje się ukrycie ludności w okresie podwyższonej gotowości obronnej państwa w przystosowanych na ukrycia typu I, podpiwniczeniach istniejących i projektowanych budynków. W obszarze opracowania nie ustala się lokalizacji wolno stojących obiektów obronnych.
2. Ustala się w okresach specjalnych zabezpieczenie w wodę z ujęcia awaryjnego zlokalizowanego w obszarze opracowania oraz z innych źródeł awaryjnych wskazanych planem działań w okresach podwyższonej gotowości obronnej.
3. Obszar opracowania objęty jest zasięgiem akustycznym syreny alarmowej zlokalizowanej na terenie portu morskiego - Ustka. Adaptuje się stan istniejący do potrzeb w zakresie alarmowania i ostrzegania.

Rozdział IX

**Ustalenie zakazów, nakazów i zaleceń obowiązujących w
całym obszarze opracowania**

§15

1. Zakazy:
 - a) Zakaz parkowania poza miejscami wyznaczonymi do tego celu.

- b) Bezwzględny zakaz wznoszenia obiektów tymczasowych.
- c) Bezwzględny zakaz prowadzenia wszelkiej działalności uciążliwej dla środowiska.
- d) Zakaz stosowania szczelnych pokryć nawierzchni utwardzonych (np. wylewany beton, chodniki asfaltowe, prefabrykowane elementy betonowe o wymiarach większych niż 0,2 m x 0,2 m).
- e) Zakaz stosowania nieestetycznych pokryć dachowych (papowo-asfaltowych, eternitowych).

§16

2. Nakazy:

- a) Podziały geodezyjne obowiązujące wg. rysunku planu.
- b) Parkowanie oraz garażowanie w obrębie działki. Zalecane projektowanie miejsc do garażowania i osobno dla parkowania.
- c) Od projektowanych parkingów zachować 10 m względem projektowanej lub istniejącej zabudowy.
- d) Rzędna posadowienia kondygnacji przyziemia nowo wznoszonych kubatur o głównej funkcji mieszkalno-usługowej - max -0,45 m ponad poziom terenu w centralnym obszarze działki.
- e) Wysokość brutto kondygnacji według obowiązujących parametrów zabudowy (tabela na rysunku planu).
- f) Powierzchnie utwardzone na terenie posesji (np. podjazd samochodowy, dojście do domu i inne w zależności od sposobu zagospodarowania) wykonać z drobnowymiarowych elementów budowlanych w sposób zapewniający penetrację wód opadowych w grunt w miejscu opadu. Max. powierzchnia utwardzeń - 5% powierzchni działki.

§17

3. Zalecenia:

- a) Zaleca się profesjonalne systemy pokryć dachowych.
- b) Zaleca się maksymalną ilość nasadzeń niskich, zapewniających minimalizację skutków nasłonecznienia.
- c) Zaleca się unikanie powierzchni gruntu bez utwardzeń lub bez pokrycia roślinnością niską (trawa, kwiaty) w celu uniknięcia zapylenia, kurzu gruntowego, zapiaszczania atmosfery.
- d) Zaleca się budowę ogrodowych systemów irygacyjnych w celu obniżenia skutków zapylenia powietrza.

Rozdział X

Ustalenia szczegółowe dla obszarów

§18.

Ustalenia szczegółowe dla terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi różne sposoby użytkowania zgodnie z rysunkiem planu (plansza podstawowa).

- 1.MU; 2.MU ;3.MU; 4.MU**-Projektowana zabudowa mieszkaniowo-usługowa. Obowiązek stosowania typów zabudowy podanych na rysunku planu, tj.
- TYP. I. Dach mansardowy.
 - TYP. II. Dach mansardowy ze ścianą szczytową.
 - TYP. III. Dach zwykły 4-spadkowy.
 - TYP. IV. Dach zwykły 4-spadkowy, ze ścianą szczytową. Parametry zabudowy według tabeli na rysunku planu. Dozwala się podpiwniczenie. Ustala się obowiązek budowania zabudowy o szczególnie wysokich walorach architektonicznych. Zachować podziały geodezyjne ustalone rysunkiem planu.

Dopuszcza się aby przebieg linii rozgraniczających tereny o różnym sposobie użytkowania był zmieniony w celu dostosowania go do aktualnego stanu własności lub użytkowania, pod warunkiem że odległość linii nowoprowadzonej od ustalonej na rysunku planu nie przekroczy 2m oraz, że powierzchnia żadnego z obszarów z podstawowym przeznaczeniem nie będzie pomniejszona o więcej niż 10% powierzchni ustalonej na rysunku planu. Lokalizacja garażu wg. ustaleń planu. Parkowanie i garażowanie na terenie posesji.

5.MU

Projektowana parterowa zabudowa usługowa, z poddaszem użytkowym w przestrzeni wysokiego dachu, w której dozwala się funkcję mieszkalną jako towarzyszącą funkcji głównej. Geometria dachu wg typów zabudowy, jak na rysunku planu. Preferencje dla usług związanych z obsługą ruchu turystycznego. Zabudowę lokalizować na posesjach zgodnie z liniami zabudowy podanymi rysunkiem planu. Parkowanie lub garażowanie wynikające z funkcji posesji wyłącznie na niej lub na parkingach ogólnodostępnych. Maksymalne wyniesienie rzędnej posadzki parteru nowobudowanych kubatur, ponad teren: -0,45 m, licząc od rzędnej w centralnym obszarze lokalizacji. Dopuszcza się podpiwniczenie zabudowy.

6.MU.

Projektowana III kondygnacyjna zabudowa usługowa, z poddaszem użytkowym w przestrzeni wysokiego dachu, w której dozwala się funkcję mieszkalną jako towarzyszącą funkcji głównej. Ustala się kondygnację parteru jako preferowaną dla funkcji głównej. Maksymalna wysokość kondygnacji nadziemnej (brutto) 3,5 m. Geometria dachu wg typów zabudowy, jak na rysunku planu. Preferencje dla usług związanych z obsługą ruchu turystycznego. Zabudowę lokalizować na posesjach zgodnie z liniami zabudowy podanymi rysunkiem planu. Dozwala się przekroczyć nieprzekraczalną linię zabudowy równoległą do wspólnej granicy działek: 12.U i 6.UM pod warunkiem wyrażenia, obopólnie, takiej woli przez inwestujących na wymienionych działkach. Uzyskanie ww aktu woli jest warunkiem „A” zachowania ustalonej rysunkiem planu obowiązującej linii zabudowy od ul. Beniowskiego. Parkowanie lub garażowanie wynikające z funkcji posesji wyłącznie na niej lub na parkingach ogólnodostępnych. Maksymalne wyniesienie rzędnej posadzki parteru nowobudowanych kubatur, ponad teren: 0,45 m, licząc od rzędnej w centralnym obszarze lokalizacji. Dopuszcza się podpiwniczenie zabudowy.

7. U.

Projektowana parterowa zabudowa dla funkcji obsługi ruchu turystycznego. Lekka zabudowa pawilonowa z poddaszem użytkowym w przestrzeni wysokiego dachu, w której dozwala się funkcję mieszkalną jako towarzyszącą funkcji głównej. Funkcję obsługi lokalizować w kondygnacji przyziemia.

3a.U.

Teren przekształceń istniejącego zainwestowania. Istniejąca zabudowa mieszkalno - usługowa (ul. Beniowskiego 10 i 10b). Dopuszcza się wyburzenie budynku 10b pod warunkiem uwzględnienia uzasadnionych interesów osób ją zamieszkujących, w ramach dokonywanych adaptacji, modernizacji bądź rozbudowy budynku nr 10. Ustala się warunki w/w prac budowlanych:

- linie rozbudowy zgodnie z liniami ustalonymi na rysunku planu.
- rzędna kalenicy po rozbudowie - max. do 1,2m wyższa niż istniejącej.
- typ dachu po rozbudowie zgodny z typami ustalonymi rysunkiem planu.

Dozwala się budowę nowej zabudowy pensjonatowo-hotelowej wg linii

ustalonych na rysunku planu. Szerokość traktu max. 6m. Maksymalna wysokość najwyższego punktu dachu 5,80 m - liczona od rzędnej terenu w miejscu mierzonej wysokości.

- 8.M ;10.M.** Istniejąca zabudowa mieszkaniowa. Pozostawia się dotychczasowy sposób
- 11.M;12.M.** użytkowania terenu. Dopuszcza się wprowadzenie funkcji usługowo-handlowych w ramach dokonywanych adaptacji i modernizacji, bez powiększania substancji kubaturowej. Ustala się obowiązek zachowania charakteru zabudowy. Kondygnacja parteru preferowana dla w/w wymienionych funkcji uzupełniających. Zakaz dokonywania wtórnych podziałów geodezyjnych i budowy nowych kubatur.
- 9.M.** Istniejąca zabudowa jednorodzinna. Pozostawia się dotychczasowy sposób użytkowania terenu. Dozwala się wprowadzenie funkcji uzupełniających funkcję główną w ramach dokonywanych adaptacji i modernizacji. Zakaz dokonywania wtórnych podziałów geodezyjnych i budowy nowych kubatur.
- 14.ZP.** Istniejący zespół zieleni parkowej. Pozostawia się dotychczasowy sposób użytkowania terenu. Zakaz budowy obiektów kubaturowych. Teren wymaga szczegółowego projektu z uwzględnieniem oświetlenia i różnorodności nasadzeń wysokich i niskich. Zalecany zbiorczy system irygacyjny połączony z atrakcyjnymi miejscami czerpania wody pitnej (fontanna). Zabrania się stosowania utwardzeń ciągów pieszych technologią asfaltową. Stosować drobnowymiarowe elementy betonowe lub kamienne zapewniające penetrację wód opadowych w grunt. Unikać pozostawiania powierzchni terenu bez pokrycia zielenią lub utwardzeń, jako miejsc emisji zapylenia i zapiaszczenia.
- 12.U** Istniejący zespół hotelowo-gastronomiczny „MESSA”. Pozostawia się dotychczasowy sposób użytkowania terenu. Dopuszcza się modernizację z powiększeniem substancji kubaturowej wg rysunku planu. Ustala się obowiązek zachowania charakteru zabudowy istniejącej. Zakaz dokonywania wtórnych podziałów geodezyjnych. Dozwala się przekroczyć nieprzekraczalną linię zabudowy równoległą do wspólnej granicy działek: 12.U i 6.UM pod warunkiem wyrażenia, obopólnie, takiej woli przez inwestujących na wymienionych działkach. Uzyskanie ww aktu woli jest warunkiem „A” zachowania ustalonej rysunkiem planu obowiązującej linii zabudowy od ul. Beniowskiego.
- 13.U** Istniejący spichlerz. Wnioskowany do wpisu do rejestru zabytków. Adaptuje się istniejące w nim funkcje. Dozwala się wprowadzanie nowych funkcji usługowych, w szczególności związanych z obsługą ruchu turystycznego.
- 15.ZP.** Projektowany trawnik kwiatowy.
- 16.WZ.** Istniejące adaptowane ujęcie wody pitnej do celów komunalnych.
- 17.WW.** Istniejąca, adaptowana stacja uzdatniania wody pitnej do celów komunalnych.
- 18.EE.** Adaptowana stacja transformatorowa.
- 19.EE.** Adaptowany stacja transformatorowa.

- KP.** Parking ogólnodostępny dla samochodów osobowych na około 17 miejsc postojowych. Obsługa funkcji podstawowej. Szerokość i dyspozycja przestrzenna zalecana rysunkiem planu. Urządzić nasadzenia wysokie izolujące uciążliwość parkingu od funkcji sąsiednich pomiędzy zgrupowanymi miejscami do parkowania. Grupować max. 6 miejsc parkingowych.
- KX.** Ciąg pieszy. Utwardzić drobnowymiarowymi elementami betonowymi. Oświetlić.
- CPJ.** Ciąg pieszo-jezdny. Zachować odległość 6 m (od krawężnika) do ustalonej linii zabudowy. Utwardzić na nowo drobnowymiarowymi elementami betonowymi lub kamiennymi zapewniając penetrację wód opadowych w grunt. Unikać pozostawiania powierzchni bez utwardzeń, jako miejsc emisji zapylenia i zapiaszczenia.

Rozdział XI

Przepisy końcowe

§19.

W granicach określonych w §2 ust 3 niniejszej uchwały tracą moc ustalenia miejscowego planu ogólnego miasta Ustka ze zmianami śródmieścia w skali 1:500 uchwalonego uchwałą nr. VII/31/94 z dnia 8 grudnia 1996 r. przez Radę miasta Ustka.

§20.

Wykonanie uchwały powierza się Zarządowi Miasta Ustka.

§21.

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

XI.PROGNOZA SKUTKÓW WPŁYWU USTALEŃ MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NA ŚRODOWISKO PRZYRODNICZE

1.MATERIAŁY WYJŚCIOWE DO PROGNOZY

Przedmiotowy miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu „Łacha”.

2.CHARAKTERYSTYKA TERENU

Teren objęty opracowaniem leży w północnym fragmencie miasta, w bezpośrednim sąsiedztwie kanału portowego i promenady miejskiej. Głównymi elementami urbanizującymi tereny objęte planem są główna ulica miasta, Marynarki Polskiej stanowiąca główną oś funkcjonalną miasta, główny ciąg rekreacyjno-spacerowy miasta (promenada). Wzdłuż wymienionych elementów funkcjonalnych miasta koncentrują się wiodące funkcje tej części miasta (rekreacja, mieszkalnictwo oraz usługi, w szczególności obsługi ruchu turystycznego. Znaczący obszar terenu objęty opracowaniem jest nieurządzony i w części zdewastowany. Centralny fragment terenu jest obszarem znacznie wyniesionym (tzw. Łachy). Nieuporządkowane pasy komunikacji pieszej i kołowej w zestawieniu z rozbiórką tymczasowej zabudowy wnętrza terenu składają się na smutny obraz przestrzeni tego fragmentu ścisłego śródmieścia miasta.

3.BUDOWA GEOLOGICZNA I WARUNKI HYDROLOGICZNE.

Teren w granicach opracowania jest mało zróżnicowany o rzędnych w przedziale 2.00 -7.00 m npm. Na terenie pod 1,5-2,4 m miąższości warstwy piasków o różnej granulacji zalegają gliny zwałowe i piaski eoliczne oraz pyły piaszczyste. Woda gruntowa, do głębokości rozpoznania występuje jedynie w postaci sączeń. Dokładne stosunki wodne i budowa geomorfologiczna zostały rozpoznane specjalistycznymi badaniami geologicznymi. Zakres i specyfika ustaleń planu nie zmieniają budowy geomorfologicznej i stosunków wodnych.

4.GLEBY I ROŚLINNOŚĆ.

Teren w granicach opracowania zawiera jedynie grunty budowlane, w zdecydowanej większości nieutwardzone. Zieleni występuje w postaci parkowej lub dzikiej (znacznie zdewastowana).

5.GOSPODARKA WODNO-ŚCIEKOWA

Na terenie objętym planem znajdują się obiekty źródłowe związane z gospodarką komunalną: komunalne ujęcie wody wraz ze stacją uzdatniającą. Na omawianym terenie istnieje sieć kanalizacyjna ogólnospławna i rozdzielcza, oraz wodociągowa. Na obszarze objętym planem nie istnieje sieć ciepła ani kotłownie osiedlowe. Istniejące obiekty są na ogół wyposażone w kotły na paliwo stałe. Na terenie nie istnieje sieć gazowa. Odpady stałe gromadzone są w zbiornikach na odpady i wywożone przez służby komunalne na wysypisko odpadów (zlokalizowane poza obszarem planu)

6.CHARAKTERYSTYKA PLANOWANYCH INWESTYCJI

Planowane inwestycje realizować będą nieuciążliwe funkcje obsługi ruchu turystycznego o charakterze: mieszkaniowym, usługowym, handlowym.

7. USTALENIA PLANU

Plan ustala nowe zainwestowanie. Przygotowuje nowe lokalizację dla funkcji mieszkaniowo-usługowych w zakresie w/w obsługi ruchu turystycznego. Ustala również rewitalizację istniejącej zieleni parkowej oraz adaptację istniejącego zainwestowania dla wymienionej funkcji wiodącej.

Plan ustala uporządkowanie układu zabudowy.

Plan przewiduje, że wszelka działalność w obszarze obowiązywania planu nie może powodować przekraczania poziomu dźwięku

w godz 600-2200 60 dB(A)

w godz 2200-600 50 dB(A)

maksymalny krótkotrwały poziom dźwięku 85 dB(A)

Plan ustanawia bezwzględny zakaz wszelkiej działalności powodującej vibracje wpływające na zdrowie człowieka oraz budowlę. Plan ustanawia bezwzględny zakaz wszelkiej działalności powodującej promieniowanie niejonizujące

Plan ustanawia bezwzględny zakaz lokalizacji obiektów szkodliwych dla środowiska.

8. WPŁYW USTALEŃ PLANU NA ŚRODOWISKO.

1. Zmiany w zakresie:

- 1) uporządkowania komunikacji (ustalenia porządkujące i ograniczające ruch kołowy)
- 2) sukcesywną likwidacji emitorów zanieczyszczeń (etażowe kotłownie na paliwo stałe)
- 3) adaptacji, urządzenia i ochrony istniejących zespołów zieleni,
- 4) zakazu lokowania funkcji uciążliwych dla środowiska.
- 5) projektowania zespołów zieleni izolacyjnej,
- 6) wyeliminowania powierzchni bez utwardzeń, jako miejsc emisji zapylenia i zapiaszczenia.

polepszą istotnie warunki środowiska przyrodniczego.

RZECZPOZNAWCA
Ministerstwa OSZNIŁ
d/s ochrony wód nr 688
ust. § 6 ust. 1 § 6 ust. 1 § 7 i 13 ust. 1
półk. III, a, b, c, d, e, f, g, h, i, j, k, l, m, n, o, p, q, r, s, t, u, v, w, x, y, z
nr ewid. Skupki W/N 118346/240 i 257137
mgr inż. Dorota Sinięta