

**RADA MIEJSKA
w USTCE**

Uchwała Nr 11/19/99
Rady Miejskiej w Ustce
z dnia 25 lutego 1999r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów przy ul. Westerplatte w Ustce

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy o samorządzie gminnym (Dz. U. Nr 16, poz. 95 z późn. zm.) oraz art. 8 ust. 1 i 2, art. 9, 10, 26, 28 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 89, poz. 415) Rada Miejska w Ustce

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

ROZDZIAŁ I - PRZEPISY OGÓLNE

§ 1

Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów przy ul. Westerplatte w Ustce, w granicach obowiązywania planu oznaczonych na załączniku graficznym do niniejszej uchwały, którego ustalenia wyrażone są w postaci:

1. zasad zagospodarowania terenów określonych niniejszą uchwałą.
2. rysunku planu stanowiącego załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2

Ilekróć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa 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. rysunku planu - należy przez to rozumieć rysunek planu na mapie w skali 1:500 stanowiący załącznik niniejszej uchwały,
4. granicach obowiązywania planu - należy przez to rozumieć granice obowiązywania pokazane na rysunku planu,
5. przeznaczeniu podstawowemu - należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które

- powinno przeważać na terenie w granicach opracowania,
6. obszarze - należy przez to rozumieć teren wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi,
 7. funkcji podstawowej - należy przez to rozumieć przeznaczenie podstawowe.

ROZDZIAŁ II - USTALENIE PRZEZNACZENIA PODSTAWOWEGO DLA TERENU OBJĘTEGO PLANEM

§ 3.

1. Przeznaczeniem podstawowym terenu ustala się funkcję turystyczno - usługową, pensjonatową i mieszkaniową. (W granicach portu mogą być lokalizowane wyłącznie usługi związane z gospodarką morską).
2. Dopuszcza się ponadto lokalizację obiektów i urządzeń towarzyszących funkcji przeznaczenia podstawowego.

ROZDZIAŁ III. ZASADY OGÓLNE ZAGOSPODAROWANIA TERENU

§ 4.

1. Ustala się jako **obowiązujące linie rozgraniczające** obszary o różnym sposobie użytkowania oznaczone na rys. planu linią ciągłą. Linie rozgraniczające działki oznaczone na rys. planu linią przerywaną są nieobowiązujące i mogą być korygowane zależnie od potrzeb.
2. Dla zabudowy wyższej niż I kondygnacja z poddaszem użytkowym ustala się **nieprzekraczalne linie zabudowy** ograniczające możliwość przybliżenia projektowanej zabudowy do granicy działki.
3. Dachy budynków projektować o **kącie nachylenia do 50°** równym dla obu połaci i pokryciu dachówką lub materiałem do niej podobnym.
4. Niezbędną ilość miejsc parkingowych należy zabezpieczyć na własnej działce.
5. Nie zezwala się na realizację inwestycji **szkodliwych dla środowiska oraz mogących pogorszyć stan środowiska**.
6. Przy projektowaniu i realizacji uwzględnić wnioski dokumentacji geologiczno-inżynierskiej wykonanej przez „Hydrogeologie i Geotechnikę EKO-ELJOT w 1998 r. Przed uzyskaniem pozwolenia na budowę rozpoznać **szczegółowe warunki geologiczne** dla projektowanej inwestycji w trybie „Prawa geologicznego i górniczego”.
7. Ze względu na położenie w **strefie „B” Uzdrowiska Ustka** przy projektowaniu uwzględnić przepisy „Statutu Uzdrowiska Miasta Ustki (Dz. Urz. Woj. Słupskiego nr 4 z 22 lutego 1993 r.)

8. W obiektach usługowych dopuszcza się adaptację części pomieszczeń na mieszkania właściciela pod warunkiem zachowania usługowej funkcji obiektu .
9. Na obszarach ograniczonych liniami rozgraniczającymi mogą być dokonywane podziały na działki dla poszczególnych właścicieli lub współwłasności.
10. Ze względu na możliwość występowania obiektów archeologicznych w przypadku prowadzenia prac ziemnych i odkrycia stanowisk archeologicznych należy o tym powiadomić Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków wstrzymując prace budowlane.
11. W granicach portu mogą być lokalizowane usługi handlowo-gastronomiczne i hotelowe w wielkościach określonych potrzebami portu /giełdy rybnej, portu jachtowego.
12. Wszystkie projekty techniczne uzbrojenia podziemnego uzgodnić z Garnizonowym Węzłem Łączności w Ustce.
13. Dla nowoprojektowanych obiektów określa się powierzchnię zabudowy max. 35 % ogólnej powierzchni działki.

ROZDZIAŁ IV. USTALENIA DOTYCZĄCE TERENÓW WYDZIELONYCH LINIAMI ROZGRANICZAJĄCYMI

§ 5

Symbol terenu	Treść ustaleń
1 PS	Istniejące tereny portowe (przemysł, składy) bez zmian sposobu użytkowania. Docelowo projektuje się nowe podłączenie portowego odcinka ul. Westerplatte z ulicą miejską poniżej wiaduktu.
2 UH,G 3 UH,G	Teren przeznaczony pod usługi gastronomiczno-handlowe i hotelowe. Możliwość modernizacji i rozbudowy istniejących obiektów do wysokości zabudowy - II kondygnacje + użytkowe poddasze przy dachu stromym. Dopuszcza się powiększenie terenu od strony wschodniej w wypadku modernizacji układu drogowego - podłączenia ul. 023 KL.
4 UH,G	Teren przeznaczony pod usługi gastronomiczno-handlowe i hotelowe. Możliwość modernizacji i rozbudowy istniejących obiektów do wysokości zabudowy - III kondygnacje + użytkowe poddasze przy dachu stromym.
5 MS,UH,G	Projektowany obiekt magazynowo-produkcyjny - sieciarnia. Możliwość przeznaczenia części obiektu na usługi jak na terenie 2 UH,G
6 KS,UH,G	Adaptowany istniejący obiekt na funkcje usług: - parking samochodowy z myjnią Możliwość przeznaczenia części kubatury na funkcje jak na terenie 2 UH,G. Dopuszcza się nadbudowę drugiej kondygnacji / poddasza użytkowego/.

7 MS,UH,G	Adaptacja istniejących obiektów magazynowych z przeznaczeniem na składy lub funkcje jak na terenie 2UH,G. Możliwość nadbudowy drugiej kondygnacji /poddasza użytkowego/
8 UH,A	Istniejący obiekt z przeznaczeniem na funkcje pensjonatową i administracji portu. Możliwość modernizacji pod warunkiem zachowania obecnego charakteru i detalu architektonicznego obiektu. Możliwość budowy nowych obiektów usługowych dla obsługi ruchu turystycznego i funkcji portowych, pod warunkiem szczegółowego rozpoznania geologicznego ze względu na niekorzystne warunki gruntowo-wodne. Przy zachodniej granicy obszaru wyznaczony rejon lokalizacji przepompowni ścieków dla drugiego etapu realizacji.
9 EE	Istniejąca trafostacja do trwałej adaptacji. Wskazana modernizacja w celu poprawy architektury obiektu (np. stromy dach kryty dachówką). Możliwość rozbudowy dla funkcji usługowych.
10 UT,H,G i ZM	Zmiana sposobu użytkowania terenu. Ustala się następujące funkcje w granicach obszaru: - usług handlowo- gastronomicznych i obsługi ruchu turystycznego, - pensjonatową, - mieszkaniową. - z wyłącznym przeznaczeniem na usługi w formie wynajmu mieszkań. W granicach określonych nieprzekraczalną linią zabudowy mogą być realizowane obiekty o takiej wysokości, aby nie zasłaniały lasu rosnącego na wierzchołku wydmy obserwatorowi stojącemu na drodze. Kalenica budynków nie może przekroczyć linii łączącej punkty o wys. 12,00 m n.p.m. nad południową granicą działki i 20,00 m n.p.m. nad północną granicą działki. Teren poza nieprzekraczalnymi liniami zabudowy może być przeznaczony na komunikację, rekreację - mała architekturę i usługi. Przy projektowaniu obiektów kubaturowych wskazane jest stosowanie form i detalu architektonicznego charakterystycznego dla zabudowy pensjonatowej miasta Ustki (dachy, wieżyczki, gzymsy, mur szachulcowy). Jedno miejsce postojowe dla jednego apartamentu - mieszkania na wynajm.
11 UT	Zmiana sposobu użytkowania terenu z przeznaczeniem na usługę turystyki (hotel, pensjonat) oraz usługi handlowo -gastronomiczne Dopuszcza się budowę obiektu usługowego (np. hotel) o wys. do IV kondygnacji jako dominanty architektonicznej z ciekawie zaprojektowanym zwieńczeniem budynku w formie tarasu widokowego.
12 ZP, LS	Istniejący teren częściowo zadrzewiony. Wskazane uzupełnienie występującymi na tym obszarze gatunkami drzew i krzewów. Od strony zachodniej urządzić przejście przez wydmy.
13 CPJ	Ciąg pieszy z pasami zieleni izolacyjno-rekreacyjnej.
14 CPJ	Ciąg pieszy z ograniczoną możliwością udostępniania dla ruchu pojazdów, oraz z pasami zieleni izolacyjno-rekreacyjnej.
15 KP	Projektowany parking stanowiący równocześnie wjazd na teren osiedla.
16 KD	Istniejąca i projektowana droga dojazdowa na teren osiedla.
023 KL	Istniejąca ulica Westerplatte - lokalna o jednej jezdni z dwoma pasmami

	ruchu dla obsługi terenów przemysłowo-składowych portu, ruchu turystycznego i mieszkańców. Szerokość w liniach rozgraniczających 15-20 m. Docelowa modernizacja odcinka łączącego teren portu z układem komunikacyjnym miejskim od strony wschodniej terenu 2 UH,G
024 KL	Droga lokalna łącząca ul. Westerplatte z terenami rekreacji o jednej jezdni z dwoma pasami ruchu, z parkingiem na wlocie na około 30 samochodów. Szerokość w liniach rozgraniczających 15,0 m.

ROZDZIAŁ V. USTALENIA W ZAKRESIE INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

§ 6.

1. W zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:

Sposób zaopatrzenia w wodę istniejących obiektów pozostawia się bez zmian.

Obiekty noworealizowane na czas budowy zaopatrzyć w wodę z miejskiej sieci komunalnej, miejsce włączenia - istniejący wodociąg \varnothing 125 w ul. Westerplatte.

Docelowo zaopatrzenie w wodę odbywać się będzie z sieci wodociągowej miejskiej. Do czasu zapewnienia wymaganej wydajności i niezbędnego ciśnienia w sieci komunalnej, wodę należy doprowadzić z ujęcia na terenie Przedsiębiorstwa „Korab” pod warunkiem iż będzie ona spełniała wymogi wody pitnej (należy zwiększyć przepustowość urządzeń, uzdatniających). Ujęcie nie wymaga rozbudowy.

Wodę doprowadzić dla potrzeb gospodarczo-bytowych, p.poż. i obrony cywilnej.

Przewody wodociągowe układać w pasach drogowych poza jezdnią lub terenach zielonych zachowując normatywne odległości do uzbrojenia podziemnego i naziemnego w tym również od toru bocznic kolejowej.

2. W zakresie gospodarki ściekowej ustala się:

Ścieki z całego terenu odprowadzić na oczyszczalnię miejską.

Wykonać kanał sanitarny w ul. Westerplatte sprowadzający ścieki na przepompownię usytuowaną na terenie oznaczonym symbolem 8 UT. Przepompownię wykonać bezskratkową. Teren przepompowni wygradzić. Ścieki z przepompowni tłoczyć

przewodem \varnothing 150 do istniejącego przewodu tłoczonego lub do sieci kanalizacyjnej miejskiej. Przepustowość przepompowni ustalić w oparciu o bilans ścieków, patrz opis do planu.

Do czasu rozwiązania docelowego pozostawia się dotychczasowe rozwiązanie gospodarki ściekowej dla terenów zainwestowanych. Z terenów przeznaczonych do zainwestowania ścieki sprowadzić do istniejącej przepompowni na terenie Przedsiębiorstwa „Korab” skąd tłoczone będą w sposób dotychczasowy na przepompownię komunalną.

W przepompowni zainstalować 3 pompy (1 rezerwowa) zwiększyć wydajność istniejącą o $Q_{d\acute{s}r} = 556,51 \text{ m}^3/\text{d}$, $Q_{d\text{max}} = 612,15 \text{ m}^3/\text{d}$, $Q_{h\acute{s}r} = 25,50 \text{ m}^3/\text{h}$, $Q_{h\text{max}} = 45,91 \text{ m}^3/\text{h} \rightarrow q_s = 12,75 \text{ l/s}$,

W istniejącej myjni samochodowej stosować zamknięty obieg wodny.

3. W zakresie odprowadzenia wód deszczowych ustala się:

Wody opadowe z terenów nieutwardzonych odprowadzić powierzchniowo, z terenów utwardzonych przeznaczonych do zagospodarowania wody deszczowe odprowadzić do istniejącej kanalizacji deszczowej na terenie Przedsiębiorstwa „Korab”. Wody deszczowe odprowadzać do kanalizacji poprzez wpusty deszczowe z osadnikiem.

Wody opadowe z terenów zainwestowanych odprowadzane będą w sposób dotychczasowy,

4. W zakresie gospodarki cieplnej ustala się:

Przygotowanie ciepła dla potrzeb centralnego ogrzewania z kotłowni indywidualnych opalanych wyłącznie tzw. paliwem ekologicznym (energia elektryczna, gaz propan butan, gaz ziemny, pompy ciepłe..), bądź z sieci miejskiej o ile zaistnieją ekonomiczne warunki dostarczenia ciepła z tej sieci.

5. W zakresie odpadów ustala się - zorganizowany wywóz odpadów stałych na wysypisko urządzone.

6. W zakresie ochrony przed hałasem ustala się - następujący dopuszczalny poziom hałasu od godz. 6⁰⁰ do 22⁰⁰ - 50 dB; od godz. 22⁰⁰ - 6⁰⁰ - 40 dB.

7. W zakresie ochrony powietrza ustala się:

wprowadzenie do powietrza substancji zanieczyszczających w ilości nie przekraczających dopuszczalnych wartości stężeń tych substancji w powietrzu dla obszarów ochrony uzdrowiskowej.

8. Dopuszcza się zmianę ustalonej trasy sieci w granicach działki przez którą sieć przebiega, a w wypadkach uzasadnionych w granicach planu.

9. Sieć realizować zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi.

10. W zakresie elektroenergetyki ustala się :

Dla zasilenia w energię elektryczną projektowanych obiektów mieszkalno - pensjonatowych wybudować stację transformatorową wewnętrzną 15/04 kV wbudowaną. Część obiektów zasilic z istniejących stacji transformatorowych nr 361 i 356 w których zainstalowane są transformatory o mocy 400kVA i posiadają rezerwę mocy. Projektowaną stację transformatorową zasilić przelotowo z projektowanego kabla 15 kV.

Od stacji transformatorowych ułożyć kable niskiego napięcia zasilające poszczególne obiekty.

11. Ustala się udział w kosztach budowy urządzeń infrastruktury technicznej przez wprowadzenie na rzecz gminy opłaty adiacenckiej wys. 50% różnicy między wartością nieruchomości przed wybudowaniem urządzeń infrastruktury technicznej a wartością nieruchomości po jej wybudowaniu.

ROZDZIAŁ VI. USTALENIA W ZAKRESIE OCHRONY ŚRODOWISKA

§ 7.

Ustala się zakaz:

- lokalizowania obiektów szkodliwych dla środowiska,
- wytwarzania odpadów niebezpiecznych,
- wytwarzania wibracji ujemnie wpływających na zdrowie człowieka i obiekty budowlane,
- wytwarzania i emitowania promieniowania niejonizującego,
- wprowadzania do powietrza substancji zanieczyszczających w ilościach przekraczających dopuszczalne wartości stężeń tych substancji wg przepisów szczególnych,
- uciążliwość obiektów nie może wychodzić poza granice działki.

W granicach obowiązywania planu przy projektowaniu zieleni niskiej i wysokiej stosować gatunki typowe dla terenów wydmych i plaży nadmorskiej:

- obszary zieleni wewnątrz zabudowy działki projektować wzdłuż ciągów komunikacyjnych i zorganizowanych miejsc rekreacji,
- poza portem dla obszarów między zabudową a granicą działki stosować gatunki rodzime przechodzący w istniejący drzewostan sosnowy wydmy dla jej stabilizacji.

Przed opracowaniem projektu zagospodarowania terenów graniczących z wydumą, należy określić warunki jej zabezpieczenia i uzyskać ich uzgodnienie przez Inspektorat Ochrony Wybrzeża Urzędu Morskiego w Słupsku.

ROZDZIAŁ VII. USTALENIA W ZAKRESIE OCHRONY CYWILNEJ

§ 8.

1. Przy projektowaniu obiektów w granicach obowiązywania planu wskazane jest wyznaczenie pomieszczeń na ukrycia częściowo przygotowane o współczynniku ochrony $K > 100$. W wypadku realizacji obiektów usługowych w części podpiwnicznej lub naziemnej przygotować budowle ochronne.
2. Zaopatrzenie w wodę wykonać zgodnie z ustaleniami rozdziału IV niniejszych ustaleń.
3. Oświetlenie zewnętrzne i wewnętrzne obiektów zlokalizowanych na terenie objętym planem projektować w sposób umożliwiający szybkie przystosowanie do potrzeb obrony cywilnej w okresie podwyższonej gotowości obronnej Państwa.

ROZDZIAŁ VIII. USTALENIA KOŃCOWE

§ 9.

Ustala się stawkę procentową od wzrostu wartości nieruchomości w wys. 20 %.

§ 10.

W granicach obowiązywania planu traci moc ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Ustki uchwalonego uchwałą Nr VII/31/94 Rady Miejskiej z dnia 8 grudnia 1994r.

§ 11.

Wykonanie uchwały powierza się Zarządowi Miejskiemu w Ustce.

§ 12.

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

PRZEWODNICZĄCA
RADY MIEJSKIEJ W USTCE

mgr Teresa Świeboda