

w sprawie zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania
przestrzennego Miasta Ustki.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity: Dz.U. z 1996 r. Nr 13 poz. 74 z późn. zm.) oraz art. 8 ust. 1 i 2, art. 9, art. 10, art. 26, art. 28 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity: Dz. U. z 1999r., Nr 15, poz. 139 zm.: Dz.U. Nr 41 z 1999r. poz. 412; Dz. U. Nr 111 z 1999r., poz. 1279; Dz. U. Nr 12 z 2000r., poz. 136), 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.

Zgodnie z uchwałą Rady Miejskiej w Ustce Nr VII/30/2000 z dnia 27 lipca 2000 r. uchwała się zmianę w miejscowym planie ogólnym zagospodarowania przestrzennego Miasta Ustki uchwalonym w dniu 8.12.1994 r. uchwałą Rady Miejskiej w Ustce Nr VII/31/94 (Dz. Urz. Woj. Słupskiego Nr 42 , poz. 232, z dnia 16.12.1994 r.) dla terenów parku wodnego przy ul. Grunwaldzkiej 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.

Ileć 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 1:1000 stanowiący załącznik niniejszej uchwały,
4. granicach obowiązywania planu - należy przez to rozumieć granice obowiązywania planu pokazane na rysunku planu,
5. przeznaczeniu podstawowym - 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. wskaźniku intensywności zabudowy - należy przez to rozumieć stosunek powierzchni ogólnej budynku do powierzchni działki.

ROZDZIAŁ II - Ustalenie przeznaczenia podstawowego dla terenu objętego planem

§ 3.

1. Przeznaczeniem podstawowym terenu ustala się funkcję obsługi ruchu turystycznego, sportu, rekreacji oraz oświaty.
2. Zezwala się ponadto na lokalizację obiektów i urządzeń towarzyszących funkcji przeznaczenia podstawowego.

ROZDZIAŁ III - Zasady ogólne zagospodarowania terenu

§ 4.

1. Ustala się jako obowiązujące linie rozgraniczające dzielące obszary o różnym sposobie użytkowania oznaczone na rysunku planu. Linią przerywana oznaczono proponowane nieobowiązujące zmiany linii rozgraniczających.
 2. Ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu ograniczające możliwość przybliżenia projektowanej zabudowy do granicy działki.
 3. Wysokość posadzki parteru dla obiektów kubaturowych nad terenem nie może przekraczać 0,30 m. z wyjątkiem obiektów o specjalnych wymogach technologicznych.
 4. Miejsca parkingowe parku wodnego zaprojektować na własnej działce. Dla obiektów istniejących dążyć do zabezpieczenia niezbędnej ilości miejsc parkingowych w granicach działki.
 5. Na terenach zieleni rekreacyjnej wyznaczonych w poszczególnych obszarach zezwala się na lokalizację urządzeń rekreacyjnych, placów zabaw i elementów małej architektury oraz ruchu pojazdów niezbędnych dla funkcjonowania parku.
 6. Nie zezwala się na realizację inwestycji szczególnie szkodliwych dla środowiska i zdrowia ludzi lub mogących pogorszyć stan środowiska.
 7. Ustala się następujące zadania jako lokalne cele publiczne:
 - inwestycje w granicach Centrum Kultury Rekreacji i Promocji / 1 US /,
 - inwestycje w granicach Domu Opieki Społecznej / 4UO,Z /.
 8. Strefa „OW” względnej ochrony archeologiczno - konserwatorskiej oznaczona na rysunku planu stanowi obszar występowania stanowisk archeologicznych ujętych w ewidencji organu właściwego w zakresie ochrony dóbr kultury. Zakres niezbędnych badań dla udokumentowania pradziejowych relikwów osadniczych poprzez przeprowadzenie archeologicznych badań ratowniczych wyprzedzających proces zainwestowania określi inwestorom Wojewódzki Konserwator Zabytków w wydanym zezwoleniu.
- Na pozostałym terenie opracowania w trakcie prowadzenia prac ziemnych ustala się obowiązek w zakresie określonym zezwoleniem WKZ prowadzenia obserwacji

archeologicznej, a w przypadku stwierdzenia występowania reliktyw archeologicznych ustala się konieczność przeprowadzenia badań ratowniczych.

9. Szczegółowe rozwiązania na etapie realizacji zabudowy i zagospodarowania oraz użytkowania obiektów i terenów objętych planem muszą zapewnić ochronę złoza borowiny i nie powodować pogorszenia geologiczno – górniczych warunków występowania i eksploatacji borowiny.

10. Dla projektów budowlanych na wydzielonych terenach graniczących lub przekraczających granicę zerową złoza borowiny należy wykonać kompleksową dokumentację geologiczno – inżynierską, oraz dokumentację określającą warunki hydrogeologiczne w związku z projektowaniem odwodnień budowlanych otworami wiertniczymi o ile takie odwodnienia będą niezbędne do realizacji obiektów.

11. W przypadku przystąpienia do zmiany kanału Ustka – Przewłoka w kanał deszczowy i przebudowy drogi na trasie kanału należy uzyskać szczegółowe warunki z Zarządu Melioracji i Urządzeń Wodnych Województwa Pomorskiego – Oddział Terenowy w Słupsku oraz użytkownika kanału deszczowego od ul. H. Sawickiej

12. Niezbędną ilość miejsc parkingowych zabezpieczyć na własnej działce.

ROZDZIAŁ IV - Ustalenia dotyczące terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi

§ 5.

Symbol w planie	Pow. w ha	Treść ustaleń
1 US	3,09	Teren Centrum Kultury Rekreacji i Promocji z boiskami sportowymi od północy i częściową zabudową od strony ulicy Grunwaldzkiej pozostawia się zasadniczo bez zmian. Możliwość realizacji nowych obiektów kubaturowych związanych z funkcjonowaniem lub modernizacją istniejących urządzeń sportowych, dla których wyznaczono nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 8,0 m od linii rozgraniczającej. Wyznaczona linia rozgraniczająca nie dotyczy sezonowych obiektów usługowych. Boiska i teren zainwestowania wzdłuż ul. Grunwaldzkiej przedzielić obszarem zieleni rekreacyjnej. W granicach tego obszaru zezwala się na lokalizację urządzeń rekreacyjnych, placów zabaw i elementów małej architektury. Wskazana jest modernizacja wejścia pieszego na teren parku wodnego i CKRiP od str. ulicy Grunwaldzkiej. Alternatywnie proponuje się przesunięcie granicy terenu 5 UM, 1 US, i 2 UC,R zgodnie z przebiegiem pokazanym w rysunku niniejszego planu w celu poszerzenia tego wejścia, co powoduje konieczność likwidacji istniejącej recepcji i jej wybudowanie w nowym miejscu. Możliwość lokalizacji miejsc parkingowych od strony wjazdu z ul. Hanki Sawickiej.

2 UC,SR	3,59	Teren przeznaczony pod zlokalizowanie parku wodnego podzielony na trzy obszary funkcjonalne : - obszar wydzielony nieprzekraczalnymi liniami zabudowy przeznaczony pod obiekty kubaturowe parku z basenami zewnętrznymi i z akcentem architektonicznym – wieżą widokową ze zjeżdżalnią, - obszar przeznaczony pod zielen rekreacyjną z ciągami pieszo-jezdnymi z możliwością lokalizacji urządzeń rekreacyjnych, placów zabaw i elementów małej architektury oraz ruchu pojazdów niezbędnych dla funkcjonowania parku, - strefę parkowania z wjazdem głównym na teren parku wodnego dostępną od strony projektowanej drogi; dodatkowy parking dla urządzeń i pojazdów służbowych zlokalizowano od strony pld. - zach. obszaru. Dla strefy parkowania minimalny wskaźnik zieleni przyjmować należy nie mniej niż jedno drzewo na 5 miejsc postojowych. Wysokość zabudowy obiektów kubaturowych max.15,0 m. ponad poziom terenu. Wysokości dominanty architektonicznej nie ogranicza się. Przy granicy Domu Opieki Społecznej od strony północno zachodniej zaprojektować pas zieleni parkowej gęsto zadrzewionej z poszyciem i krzewami.
3 UC	0,82	Rezerwa terenu pod usługi turystyczne. Teren przeznaczony pod zabudowę ogranicza nieprzekraczalną linią zabudowy wyznaczona w odległości 15,0 m od granicy zerowej złoża borowiny w celu przeznaczenia tego pasa terenu na zielen izolacyjną. Od strony nowoprojektowanej drogi wyznacza się rejon lokalizacji zespołu parkingowego. Dla strefy parkowania minimalny wskaźnik zieleni przyjmować należy nie mniej jedno drzewo na 5 miejsc postojowych. Wysokość zabudowy obiektów kubaturowych max.15,0 m. ponad poziom terenu.
4 UO,Z	1,10	Istniejący Dom Opieki Społecznej bez zmiany funkcji. Możliwość rozbudowy i modernizacji z zachowaniem odpowiedniej wielkości terenów rekreacyjnych. Wzdłuż granicy północno – zachodniej, północno-wschodniej i od strony terenu oznaczonego symbolem 10ZP należy wykonać 10 m pas zieleni ochronnej.
5UM	0,07	Tereny zainwestowane pawilonami handlowymi. Możliwość modernizacji i rozbudowy z zachowaniem następujących warunków: - odległość linii zabudowy od linii rozgraniczającej ul. Grunwaldzkiej min. 4,0 m, - wysokość zabudowy – parter do 4,5 m i poddasze użytkowe w stromym dachu o kącie nachylenia 40-50°, wysokość kalenicy (równoległej do ul. Grunwaldzkiej) do 9,0 m nad terenem. Poziom posadzki parteru max 0,3 m nad poziom ulicy, - możliwość przeznaczenia do 40% powierzchni na mieszkanie.
6UM	0,02	
7UM	0,03	
8UM	0,03	
9UM	0,02	

10 ZP	0,24	Teren parkingu z zielenią pomiędzy grupami stanowisk parkingowych. Planowany parking do 70 miejsc postojowych. Przy projektowaniu uwzględnić możliwość dojazdu do działki 9UM od strony drogi 04 KD.
01 KL		Istniejąca ulica Grunwaldzka – ulica ruchu lokalnego o jednej jezdni z dwoma pasami ruchu przewidziana do modernizacji w celu poszerzenia pasa drogowego do 20,0 m. kosztem obecnych granic CKRiP.
02 KL		Istniejąca ulica Hanki Sawickiej – ulica ruchu lokalnego o jednej jezdni z dwoma pasami ruchu przewidziana do modernizacji w celu poszerzenia pasa drogowego do 15,0 m. kosztem obecnych granic CKRiP.
03 KD		Po trasie projektowanej w planie ogólnym ulicy Rybackiej, projektowana ulica dojazdowa o szerokości w liniach rozgraniczających 15,0 m, stanowiąca główny dojazd do parku wodnego i parkingów.
04 KD 05 KD	0,02	Istniejące drogi dojazdowe do osiedla mieszkaniowego i usług bez zmian.
	Razem 9,03ha	

ROZDZIAŁ V - Ustalenia w zakresie infrastruktury sanitarnej

§ 6.

1. W zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:

- adaptację istniejącej sieci wodociągowej
- doprowadzenie wody dla potrzeb gospodarczych, przeciwpożarowych i obrony cywilnej z ujęcia na terenie ul. Rybackiej,
- napełnianie basenów winno odbywać się w czasie najniższego rozbioru wody t.j. w godzinach nocnych,
- pobór wody do wymiany wody w basenach nie może się odbywać w godzinach szczytowego rozbioru,
- projektowane sieci układać w chodnikach lub terenach zielonych. Projektowaną sieć wodociągową uzbroić w hydranty przeciwpożarowe,
- sieć i przyłącza wykonać we własnym zakresie,
- niezależnie od zasilania z sieci należy przewidzieć zaopatrzenie w wodę z awaryjnych studni publicznych, zgodnie z zarządzeniem MGPiB nr 2/95 z dnia 21.09.1995r. (M.P. nr 59, poz. 663),
- przy realizacji obiektów ponad 5 kondygnacji przeanalizować konieczność zastosowania urządzeń do podnoszenia ciśnienia.

2. W zakresie gospodarki ściekowej ustala się:

- adaptację istniejącej sieci kanalizacji sanitarnej,
- ścieki gospodarczo-bytowe z terenu zagospodarowania odprowadzić grawitacyjnie do istniejącej miejskiej sieci komunalnej. Miejsce włączenia istniejącego kanału sanitarnego w ul. Grunwaldzkiej i Jagiellońskiej,

- ścieki wprowadzane do kanalizacji komunalnej winny spełniać wymogi ścieków jakie mogą być wprowadzane do kanalizacji miejskiej.
- kanały układać w jezdni i terenach utwardzonych.

3. W zakresie odprowadzenia wód opadowych ustala się:

- max. wykorzystanie istniejącej sieci kanalizacji deszczowej ($\varnothing$ 0.40 i $\varnothing$ 0.50).
- wody opadowe należy odprowadzić do kanału Przewłoka po uzyskaniu szczegółowych warunków z Zarządu Melioracji i Urzędzeń Wodnych Województwa Pomorskiego – Oddział Terenowy w Słupsku oraz użytkownika kanału deszczowego w ul. H. Sawickiej.
- wody opadowe z powierzchni utwardzonych dróg, parkingów i placów manewrowych przed odprowadzeniem do odbiornika winny być podczyszczone w stopniu zapewniającym spełnienie wymagań w obowiązujących przepisach.
- kanały należy układać w terenie utwardzonym.

4. W zakresie gazyfikacji ustala się:

- adaptację istniejącej sieci gazowej.
- możliwość gazyfikacji całego terenu, dla potrzeb przygotowania posiłków, ciepłej wody i grzewczych,
- w przypadku wykorzystania gazu dla potrzeb grzewczych należy do terenu opracowania doprowadzić gaz średniego ciśnienia z przewodu istniejącego w ul. Wróblewskiego,
- gazociągi układać w pasach zieleni i pod chodnikami, a w szczególnych przypadkach pod asfaltem przy zachowaniu odległości bezpiecznej od pozostałych elementów uzbrojenia podziemnego i obiektów naziemnych.

5. W zakresie gospodarki cieplnej ustala się:

- wymiana istniejącej sieci ciepłowniczej naziemnej na podziemną,
- przygotowanie ciepła dla potrzeb grzewczych z kotłowni indywidualnych opalanych wyłącznie tzw. paliwem ekologicznym (energia elektryczna, gaz propan-butan, pompy ciepłe, gaz ziemny i inne) lub z sieci ciepłowniczej miejskiej,
- sieć wykonać z rur preizolowanych., układać w pasach drogowych poza jezdnią i w terenach zielonych.

6. W zakresie utylizacji odpadów stałych ustala się:

- ustala się zorganizowany wywóz odpadów stałych na istniejące urządzone wysypisko przez służby specjalistyczne,
- nie przewiduje się wytwarzania odpadów niebezpiecznych,
- przewiduje się segregację odpadów.

7. W zakresie ochrony przed hałasem ustala się:

następujące dopuszczalne natężenie hałasu na granicy terenu opracowania sąsiadującym z :

- terenem Domu Opieki Społecznej i zabudową mieszkaniową jednorodzinną:

a) od dróg,	pora dnia - 55 dB;	pora nocy - 45 dB
b) od innych źródeł hałasu	pora dnia - 45 dB.	pora nocy - 40 dB
- zabudową wielorodzinną i jednorodzinną z usługami rzemieślniczymi:

a) od dróg	pora dnia - 60 dB,	pora nocy - 50 dB
b) od innych źródeł hałasu	pora dnia - 50dB	pora nocy - 40 dB

- dla terenów usługowych nie ustala się dopuszczalnego natężenia hałasu,
- wprowadza się zakaz stosowania urządzeń powodujących wibracje wpływające ujemnie na zdrowie mieszkańców i obiekty budowlane.
- ograniczyć prędkość poruszania się pojazdów na drodze wewnętrznej do $V = 15 \text{ km/godz.}$, na ul. H. Sawickiej do 50 km/godz.
- na terenie oznaczonym symbolem 2UC SR przy granicy Domu Opieki Społecznej od strony północno-zachodniej należy zaprojektować pas zieleni parkowej gęsto zadrzewionej z poszyciem z trawy i krzewów,
- na terenie Domu Opieki Społecznej wzdłuż granicy północno – zachodniej, północno-wschodniej oraz od strony terenu oznaczonego symbolem 10 ZP należy wykonać 10m pas zieleni ochronnej gęsto zadrzewionej,
- po zrealizowaniu i uruchomieniu obiektów należy dokonać pomiarów natężenia hałasu na terenie Domu Opieki Społecznej i zabudowy mieszkaniowej, a w przypadku stwierdzenia przekroczeń zastosować urządzenia lub materiały dźwiękochłonne.

8. W zakresie ochrony powietrza ustala się zakaz:

- wprowadzenia do powietrza substancji zanieczyszczających w ilościach przekraczających dopuszczalne wartości stężeń tych substancji w powietrzu, z uwzględnieniem fazy istniejącego, ustalonych dla obszarów uzdrowiskowych,
- ogrzewania obiektów paliwem stałym.

9. W zakresie ochrony środowiska ustala się:

- zakaz realizacji inwestycji szczególnie szkodliwych dla środowiska i zdrowia ludzi, lub mogących pogorszyć stan środowiska.
- źródła hałasu znajdujące się na określonym terenie nie mogą powodować przekroczenia dopuszczalnego natężenia hałasu na innym terenie
- zasięg uciążliwości dla środowiska prowadzonej działalności winien być ograniczony do granic własności obszaru do którego inwestor posiada tytuł prawny

10. Przy projektowaniu i realizacji sieci uwzględnić dokumentację techniczną badań podłoża gruntowego wykonaną w 2000r. dla potrzeb planu.

11. Sieć realizować zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi.

ROZDZIAŁ VI - Ustalenia w zakresie elektroenergetyki

§ 7.

Dla zasilania obiektów należy wykonać wbudowaną stację transformatorową wewnętrzną 15/04kV z dwustronnym zasilaniem. Zapotrzebowanie energii elektrycznej wynosi 1,2 MW co wymaga budowy nowej linii 15 kV od GPZ w Ustce przy ul. Darłowskiej do projektowanej trafostacji jako zasilania podstawowego. Dla awaryjnego zasilania wykorzystać istniejącą na tym obszarze linię 15 kV.

Do dalszych faz projektowych należy uzyskać warunki podłączenia z Zakładu Energetycznego w Słupsku.

ROZDZIAŁ VIII. - Ustalenia w zakresie ochrony cywilnej

§ 8.

1. Przy projektowaniu obiektów usługowych w granicach obowiązywania planu wskazane jest wyznaczenie pomieszczeń na ukrycia częściowo przygotowane o współczynniku ochrony K/100.
2. Zaopatrzenie w wodę wykonać zgodnie z ustaleniami rozdziału IV niniejszych ustaleń. Istniejąca sieć miejska zabezpiecza potrzeby zaopatrzenia w wodę w okresie ograniczonych dostaw.
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 IX - Ustalenia końcowe

§ 9.

Ustala się stawkę procentową służącą naliczeniu opłaty od wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 0%.

§ 10.

Tracą moc ustalenia miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego Miasta Ustki uchwalonego w dniu 8 grudnia 1994 r. uchwałą Rady Miejskiej w Ustce Nr VII/31/94, opublikowaną w Dzienniku Urzędowym Województwa Słupskiego (Nr 42, poz. 242 z dnia 16 grudnia 1994r.), sprzeczne z ustaleniami niniejszego planu.

§ 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