

**UCHWAŁA NR IX/73/99
RADY GMINY W USTCE
z dnia 29 grudnia 1999 roku**

**w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Rowy
-HALA WIDOWISKOWO - SPORTOWA**

na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tj. Dz. U. z 1996 r. Nr 13, poz. 74 z późniejszymi zmianami oraz art. 8, ust. 1 i 2, art. 9, 10, 26, 28 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r o zagospodarowaniu przestrzennym tj. Dz.U. z 1999 r. Nr 15, poz. 139 z późniejszymi zmianami

**Rada Gminy w Ustce
uchwala co następuje:**

Rozdział I

P r z e p i s y o g ó ł n e

§ 1.

Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego fragmentu miejscowości Rowy pn. „Hala widowiskowo - sportowa” w granicach ustaleń obowiązujących według oznaczeń jak na załączniku nr 1 do niniejszej uchwały, zmieniający ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości „Rowy” którego ustalenia wyrażone są w postaci:

- 1) zasad zagospodarowania terenów określonych niniejszą uchwałą.
- 2) rysunku planu w skali 1:500 stanowiącego załącznik nr 1 do przedmiotowej uchwały.

§ 2.

Celem regulacji zawartych w ustaleniach planu jest docelowe, poprawne technicznie, zagospodarowania terenu bezpośrednio przyległego do terenów istniejącego ośrodka wypoczynkowego „KORMORAN” poprzez budowę wielofunkcyjnej hali widowiskowo- sportowej przy jednoczesnej minimalizacji konfliktów wynikających z w/w zagospodarowania i optymalizacji korzyści wynikających ze wspólnych działań wszystkich podmiotów zainteresowanych dalszym rozwojem m. Rowy jako miejscowości turystycznej na rzecz stworzenia nowoczesnego centrum widowiskowo – sportowego w m. Rowy

§ 3.

Ileokroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jak i ustaleniach rysunku planu 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) rysunku planu - należy przez to rozumieć rysunek planu na mapie w skali 1:500 stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.
- 4) granicach ustaleń obowiązujących - należy przez to rozumieć przedmiotowe granice pokazane na rysunku planu wg oznaczeń ustaleń obowiązujących
- 5) przeznaczeniu podstawowym - należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które winno przeważać na danym obszarze wyznaczonym liniami rozgraniczającymi.

Rozdział II

P r z e d m i o t u s t a l e ń

§ 4.

1. Przedmiotem ustaleń planu jest:

- a) ustalenie przeznaczenia podstawowego oraz towarzyszącego dla terenów objętych opracowaniem
- b) określenie przebiegu linii rozgraniczających tereny o różnym sposobie użytkowania lub różnych zasadach zagospodarowania.
- c) ustalenie zasad obsługi w zakresie infrastruktury technicznej oraz linii rozgraniczających tereny tej infrastruktury.
- d) określenie lokalnych warunków i zasad kształtowania zabudowy oraz urządzenia terenu, w tym również obowiązujących i nieprzekraczalnych linii zabudowy.
- e) określenie warunków zagospodarowania terenów.

Rozdział III

Ustalenie przeznaczenia podstawowego dla terenów objętych granicami planu

§ 5.

1. Ustala się funkcję zgodną z ustaloną rysunkiem planu, przeznaczeniem podstawowym terenów w granicach opracowania, według oznaczeń użytych na rysunku planu:
2. Dopuszcza się ponadto lokalizację:
 - 1) obiektów i urządzeń towarzyszących funkcji przeznaczenia podstawowego wg ustaleń zalecanych.
 - 2) wyodrębnionych terenów zieleni urządzonej w pasach drogowych.
 - 3) urządzeń infrastruktury technicznej niezbędnych do prawidłowego funkcjonowania obiektów przeznaczenia podstawowego.

Rozdział IV

Zasady ogólne zagospodarowania terenów będących przedmiotem ustaleń

§ 6.

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 5m oraz, że powierzchnia żadnego z obszarów z podstawowym przeznaczeniem nie będzie pomniejszona o więcej niż 10% powierzchni ustalonej na rysunku planu.

Rozdział V

Ustalenia w zakresie wzrostu wartości i obrotu nieruchomości.

§ 7.

Ustala się stawkę zerową (0%) służącą naliczeniu opłaty jednorazowej w momencie obrotu nieruchomością.

Rozdział VI

Ustalenia w zakresie infrastruktury technicznej.

§ 8.

1. Adaptuje się istniejącą sieć wodociagową, sanitarną oraz grzewczą.
 1. Nowowznoszone obiekty podłączyć do istniejącego uzbrojenia sanitarnego oraz istniejącego uzbrojenia w zakresie sieci grzewczej.
 2. Adaptuje się istniejącą sieć teletechniczną. Nowowznoszoną zabudowę podłączyć do sieci istniejącej.

3. Adaptuje się istniejąca sieć elektroenergetyczną.. Nowowznoszoną zabudowę podłączyć do istniejącej sieci elektroenergetycznej.

§ 9.

Obsługę komunikacyjną terenu w granicach opracowania stanowić będzie istniejąca droga dojazdowa dowiązana do istniejących już dróg lokalnych powiązanych pośrednio z głównym ciągiem komunikacyjnym miejscowości.

Rozdział VII

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

§ 10.

1. Ustala się dopuszczalny poziom hałasu w środowisku powodowany przez poszczególne źródła hałasu z wyłączeniem hałasu powodowanego przez linie elektroenergetyczne oraz starty, lądowania i przeloty statków powietrznych:
 - a) drogi:
 - pora dzienna przedział czasu odniesienia równy 16 godzinom: 60,0 dB
 - pora nocna przedział czasu odniesienia równy 8 godzinom: 50,0 dB
 - b) pozostałe obiekty i grupy źródeł:
 - pora dzienna przedział czasu odniesienia równy 8 najmniej korzystnym godzinom dnia: 50,0 dB
 - pora nocna przedział czasu odniesienia równy 1 najmniej korzystnej godzinie nocy: 40,0 dB
2. Ustanawia się bezwzględny zakaz wszelkiej działalności powodującej wibracje o natężeniu oddziałującym szkodliwie na środowisko a zwłaszcza na zdrowie ludzi oraz otaczające obiekty budowlane.
3. Ustanawia się bezwzględny zakaz wszelkiej działalności powodującej powstawanie promieniowania niejonizującego, stwarzającego zagrożenie zdrowia i życia ludzi, uszkodzenie albo zniszczenie środowiska.
4. Ustala się normy jakości środowiska według załącznika nr 1 do rozporządzenia Ministra Ochrony Środowiska, Zasobów Naturalnych i Leśnictwa z dnia 28 kwietnia 1998 roku w sprawie dopuszczalnych wartości stężeń substancji zanieczyszczających w powietrzu (Dz. U. Nr 55, poz. 355).

Rozdział VIII

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

§ 11.

1. Zakazy:
 - a) Zakaz parkowania poza miejscami wyznaczonymi do tego celu.
 - b) Bezwzględny zakaz wznoszenia obiektów tymczasowych.
 - c) Zakaz lokalizowania oraz wykonywania działalności inwestycyjnej szczególnie szkodliwej dla środowiska i zdrowia ludzi, a w szczególności prowadzenia działalności usługowej stwarzającej zagrożenie dla zdrowia i życia ludzi.
2. Nakazy:
 - a) Ustala się obowiązek przeprowadzenia szczegółowych badań geologiczno-inżynierskich dla lokalizacji i sposobu posadowienia zwartego kompleksu wielofunkcyjnej hali widowiskowo - sportowej ośrodka wypoczynkowego „KORMORAN”

Rozdział IX

Ustalenia szczegółowe dla obszarów

USTALENIA SZCZEGÓŁOWE

dla terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi różne sposoby użytkowania zgodnie z rysunkiem planu.

01.US Zmienia się dotychczasowy sposób użytkowania terenu. Ustala się budowę wielofunkcyjnej hali widowiskowo - sportowej ośrodka wypoczynkowego „KORMORAN”. W ramach prac projektowych wykonać szczegółowe badania geologiczno-inżynierskich dla lokalizacji i sposobu posadowienia przedmiotowego kompleksu zabudowy. Ustala się następujące warunki budowy:

1. Wysokość zabudowy dostosować harmonijnie do uwarunkowań krajobrazowych, ze szczególnym uwzględnieniem wartości krajobrazowych wynikających z istniejącego krajobrazu Słowińskiego Parku Narodowego.
2. W przyjętych rozwiązaniach funkcjonalnych usankcjonować istniejące powiązania funkcjonalne z otaczającą przestrzenią ze szczególnym uwzględnieniem zagospodarowania istniejącego ośrodka wypoczynkowego „KORMORAN”.
3. W przyjętych rozwiązaniach stylistyczno - projektowych zastosować obowiązkowo elementy materii architektonicznej identyfikującej projektowaną halę widowiskowo - sportową i organizującą przestrzeń projektowanego zespołu zabudowy w skali miejscowości.
4. Przyjąć rozwiązania architektoniczne odpowiednie dla zabudowy miejscowości turystycznych.
5. W ramach bilansowania miejsc parkingowych wskazać teren gminny, który będzie realizować funkcję parkingową dla przeznaczenia podstawowego (01.US). Ustala się obowiązek zabezpieczenia i wybudowania miejsc parkingowych w granicach terenów wskazanych przez gminę dla funkcji przeznaczenia podstawowego w ilości dostosowanej do programu użytkowego przez właściciela budowanej hali.

02.UT Istniejący ośrodek wypoczynkowy. Adaptuje się dotychczasowy sposób zagospodarowania i zorganizowania przestrzeni ośrodka. Znosi się funkcję obsługi komunikacyjnej przez teren ośrodka (działka nr 479).

Ustala się obsługę ośrodka komunikacją kołową realizowaną wg ustaleń rysunku planu tj.

od strony północnej z działki nr 128/1

od strony południowej z działki nr 135

Dozwała się modernizację i rozbudowę ośrodka, służącą jedynie wzrostowi jakości świadczonych usług w zakresie przeznaczenia podstawowego.

02A.UT Teren funkcji usługowo – turystycznej. Adaptuje się dotychczasowy sposób użytkowania. Powiązać funkcjonalnie integrując z terenem ośrodka wypoczynkowego „KORMORAN”

03.ZP Projektowany zespół zieleni wysokiej. Wykonać nasadzenia uzupełniające. W zagospodarowaniu oddzielić od funkcji pasa drogowego oraz funkcjonalnie powiązać z terenem stacji transformatorowej według rysunku planu.

04.EE Istniejąca stacja transformatorowa. Adaptowana dla potrzeb rozbudowy i modernizacji terenu ośrodka wypoczynkowego oraz budowy hali widowiskowo – sportowej.

05.NOp Teren istniejącej przepompowni nieczystości płynnych. Pozostawia się dotychczasowy sposób użytkowania terenu. Zagospodarować, funkcjonalnie powiązując z urządzeniem pas drogowego drogi lokalnej 06.Kl wg rysunku planu.

06.Kl Pas drogowy drogi lokalnej. Adaptowany przebieg drogi lokalnej, szerokość w L.R (m) – minimum 12.0 m. Przestrzeń skrzyżowania zagospodarować zgodnie z ustaleniami planu, wydzielając drobnowymiarowymi elementami betonowymi nawierzchni przestrzeń przepompowni ścieków (05.Nop) oraz parkingu samochodów osobowych. Urządzić przestrzeń zieloną wykonując nasadzenia niskie. Oświetlić dekoracyjnie zapewniając widoczność urządzeń towarzyszących.

07.KD Pas drogowy drogi dojazdowej do terenów budowli ochronnych (wał przeciwpowodziowy. szerokość w L.R. (m) 10.0 m

08.KD Plac dojazdowo -manewrowy komunikacji kołowej zapewniający dojazd do działek nr: 462; 463.

Rozdział X

Przepisy końcowe

§ 13.

W granicach objętych niniejszą uchwałą tracą moc ustalenia miejscowego planu szczegółowego zagospodarowania przestrzennego m. Rowy zatwierdzone Uchwałą Rady Gminy Ustka nr IV/27/94 z dnia 4.11.1994 roku w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego m. Rowy sprzeczne z ustalonymi w przedmiotowej zmianie planu.

§ 14.

Wykonanie uchwały powierza się Zarządowi Gminy Ustka.

§ 15.

Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia.