



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA POMORSKIEGO

Gdańsk, dnia 18 listopada 2016 r.

Poz. 3809

UCHWAŁA NR XXVI/248/2016 RADY MIASTA USTKA

z dnia 27 października 2016 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Ustka pn. „GRUNWALDZKA A”.

Na podstawie *art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j.: Dz. U. z 2016r. poz. 446)* oraz *art. 20 ust. 1 i art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j.: Dz. U. z 2016r poz.778 ze zm.)* na wniosek Burmistrza Miasta Ustka,

Rada Miasta Ustka u c h w a l a, co następuje:

Rozdział 1. Przepisy ogólne

§ 1. 1. Po stwierdzeniu, że plan miejscowy nie narusza ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Ustka” (przyjętego uchwałą XXX/ 266/2012 Rady Miejskiej w Ustce z dnia 28.12.2012r., zwanego dalej Studium miasta Ustka), uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Ustka pn. „GRUNWALDZKA A” zwany dalej „planem”.

2. Granice planu przedstawia załącznik nr 1 do niniejszej uchwały – rysunek planu w skali 1:1000.

3. Plan obejmuje obszar o łącznej powierzchni około **7,60 ha**.

4. Na terenie objętym planem nie występują uwarunkowania wymagające ustaleń w zakresie: terenów zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych, obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, dóbr kultury współczesnej, ani obszary wymagające przeprowadzenia scaleń i podziałów w rozumieniu przepisów odrębnych dotyczących gospodarki nieruchomości.

§ 2. 1. Integralnymi częściami planu są:

- 1) ustalenia tekstowe planu zawarte w uchwale;
- 2) załącznik nr 1 do uchwały - rysunek planu w skali 1:1000;
- 3) załącznik nr 2 do uchwały - rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu;
- 4) załącznik nr 3 do uchwały - rozstrzygnięcia o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania.

2. Na rysunku planu, o którym mowa w ust. 1, następujące oznaczenia graficzne są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granice opracowania planu;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) obowiązujące linie zabudowy;
- 5) oznaczenia cyfrowo – literowe identyfikujące tereny w liniach rozgraniczających, gdzie cyfra określa numer kolejny, porządkowy terenu, oznaczenia literowe przeznaczenie terenu:
 - a) US,UT – teren sportu i rekreacji oraz teren usług turystyki,
 - b) U – tereny zabudowy usługowej,
 - c) KDZ – teren komunikacji, droga publiczna, klasy zbiorczej,
 - d) KDL – teren komunikacji, droga publiczna, klasy lokalnej,
 - e) KDX – teren komunikacji, publiczny ciąg pieszo-rowerowy lub publiczny ciąg pieszo-jezdny;
- 6) strefa W.III ograniczonej ochrony archeologiczno-konserwatorskiej obejmująca stanowisko archeologiczne nr AZP 6-27/4;
- 7) zabytki nieruchome ujęte w gminnej ewidencji zabytków jako inne zabytki nieruchome wyznaczone przez Burmistrza Miasta Ustka w porozumieniu z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków;
- 8) istniejące szpalery i aleje drzew do zachowania i ochrony;
- 9) wymagana w urządzeniu terenu zieleń izolacyjno-krajobrazowa;
- 10) ciąg pieszo-rowerowy do uwzględnienia w zagospodarowaniu terenu.

3. Pozostałe, nie wymienione w ust 2 oznaczenia na rysunku planu stanowią informację i nie są obowiązującymi ustaleniami planu miejscowego.

4. Plan zawiera dwustopniowy układ ustaleń – ogólne, obowiązujące na całym obszarze planu oraz szczegółowe, dla poszczególnych, wydzielonych liniami rozgraniczającymi terenów. Dla każdego terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi obowiązują jednocześnie ustalenia ogólne i szczegółowe.

5. Zapisy w ustaleniach szczegółowych - kartach terenu dla terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi (poza terenami komunikacyjnymi) określają:

- 1) symbol i powierzchnię terenu;
- 2) przeznaczenie i sposoby zabudowy i zagospodarowania;
- 3) zasady i wskaźniki zagospodarowania terenu;
- 4) zasady kształtowania zabudowy;
- 5) szczegółowe warunki zagospodarowania terenów i ograniczenia w zagospodarowaniu terenów;
- 6) stawki procentowe.

6. Dla terenów komunikacyjnych- dróg i ciągów pieszo-rowerowych - ustalenia szczegółowe określają:

- 1) oznaczenie identyfikujące – symbol i powierzchnia terenu;
- 2) przeznaczenie, klasyfikacja funkcjonalno – techniczna;
- 3) parametry, wyposażenie, dostępność.

§ 3.

Definicje pojęć używanych w planie

W planie przyjmuje się następujące definicje pojęć:

- 1) **kąt nachylenia dachu (dla dachów stromych):** rozumie się przez to kąt pochylenia płaszczyzny połączenia względem płaszczyzny poziomej ostatniego stropu; dach spełniający wymóg w zakresie kąta nachylenia dachu musi przekrywać minimum 80% powierzchni rzutu poziomego najwyższej kondygnacji budynku; kąt nachylenia dachu nie odnosi się do elementów dachu takich jak na przykład: lukarny, naczółki, zadaszenie wejść, ogrodów zimowych itp.;

- 2) **maksymalny procent powierzchni zabudowy** – rozumie się przez to maksymalną powierzchnię budynków po obrysie zewnętrznym w stosunku do powierzchni działki, wyrażoną w [%];
 - 3) **nieprzekraczalna linia zabudowy** – rozumie się przez to linię zabudowy głównej bryły budynku wymaganej w projekcie budowlanym, ograniczającą obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków, nieprzekraczalna linia zabudowy nie dotyczy podziemnych części obiektów budowlanych oraz: schodów zewnętrznych, podestów, pochylni, zejść, zjazdów do piwnic i garaży wbudowanych, balkonów, tarasów, wykuszy, loggi, gzymsów, okapów, zadaszeń nad wejściami, elementów odwodnienia, elementów wystroju elewacji itp.,
 - 4) **obowiązująca linia zabudowy** - należy przez to rozumieć linię wyznaczającą usytuowanie elewacji frontowej budynku, przy czym regulacjom tym nie podlegają wykusze, zadaszenia wejściowe, podesty, schody i okapy; obowiązująca linia zabudowy dotyczy minimum 70% długości elewacji;
 - 5) **obiekty infrastruktury technicznej** – rozumie się przez to sieci i urządzenia uzbrojenia terenu oraz związane z nimi obiekty budowlane; wybudowane pod ziemią, na ziemi albo nad ziemią przewody lub urządzenia wodociągowe, kanalizacyjne, ciepłownicze, elektryczne, gazowe, telekomunikacyjne, z zakresu łączności publicznej;
 - 6) **obowiązująca linia zabudowy** - należy przez to rozumieć linie wyznaczające usytuowanie elewacji frontowej budynku, przy czym regulacjom tym nie podlegają wykusze, zadaszenia wejściowe, podesty, schody i okapy; linia dotyczy minimum 70% elewacji frontowej;
 - 7) **przepisy odrębne** - przepisy ustaw i rozporządzeń wykonawczych, obowiązujące w dniu uchwalania planu
 - 8) **stawka procentowa** – rozumie się przez to wysokość stawki, wyrażoną w procentach [%], służąca naliczaniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwalaniem planu, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
 - 9) **strefa VIII. ograniczonej ochrony archeologiczno-konserwatorskiej** – rozumie się przez to strefę ochrony obejmującą stanowiska archeologiczne posiadające istotne wartości dla dziedzictwa kulturowego miasta i budujące jego lokalną tożsamość, chronioną ustaleniami planu;
 - 10) **teren** – rozumie się przez to część obszaru objętego planem, wyznaczoną na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, oznaczoną numerem i symbolem literowym, o określonym w planie przeznaczeniu;
 - 11) **urządzenia towarzyszące obiektom budowlanym** – urządzenia budowlane o których mowa w art. 3 pkt 9 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane;
 - 12) **usługi uciążliwe** – rozumie się przez to przedsięwzięcia mogące znacząco oddziaływać na środowisko zgodnie z przepisami odrębnymi (w szczególności takie jak: warsztaty samochodowe, wędzarnie, garbarnie, z wyjątkiem obiektów budowlanych służących poprawie stanu sanitarnego uzdrowiska: sieć wodno-kanalizacyjna, sieć gazowa itp.),
- a także usługi, które mogą powodować negatywne oddziaływanie na otoczenie wynikające z przekroczenia standardów środowiskowych określonych przepisami prawa, powodowane między innymi emisją pyłów i gazów, odorów, hałasu, promieniowania, a także wynikające ze wzmożonego ruchu pojazdów, związanego z funkcjonowaniem obiektów i urządzeń generujących ten ruch.

Rozdział 2.

Ustalenia ogólne dla obszaru planu

§ 4. 1. Na całym obszarze planu dopuszcza się lokalizację małych obiektów infrastruktury technicznej (np. stacji transformatorowych energetycznych i podobnych) oraz sieci, instalacji i urządzeń infrastruktury technicznej, niezbędnych dla obsługi obszaru. Dopuszcza się modernizację bądź likwidację istniejących sieci, instalacji i urządzeń, będących w złym stanie technicznym bądź kolidujących z planowanymi zamierzeniami budowlanymi realizowanymi zgodnie z ustaleniami planu.

2. W obszarze planu dopuszcza się sytuowanie także niezbędnych dla funkcjonowania funkcji dopuszczonych planem urządzeń towarzyszących obiektom budowlanym.

3. W obszarze planu dopuszcza się lokalizowanie zadań dla realizacji celów publicznych

w rozumieniu przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami, w ramach przeznaczenia i zasad zagospodarowania dopuszczonych niniejszym planem.

4. Podane w kartach terenu w § 12 parametry dotyczące wysokości nie dotyczą inwestycji z zakresu łączności publicznej ani obiektów infrastruktury technicznej takich jak np. słupy energetyczne, itp.

§ 5.

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

1. Dla poszczególnych terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi podstawowe zasady kształtowania ładu przestrzennego zostały określone poprzez zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu, ustalone dla każdego z wydzielonych terenów w ustaleniach szczegółowych niniejszej uchwały w Rozdziale 3.

2. Plan dopuszcza podpiwniczenia budynków, w tym lokalizowanie miejsc postojowych i garaży podziemnych pod budynkami.

3. Zasady umieszczania reklam, szyldów, tablic informacyjnych:

- 1) dopuszcza się lokalizowanie szyldów reklamowych mocowanych prostopadle do ściany budynków lub na ścianie zewnętrznej o charakterze dostosowanym do wystroju elewacji, zawierających informacje oddające charakter usługi; przy większej niż jeden liczbie szyldów wymagane jest ich zgrupowanie w jednym miejscu, przy czym ich wielkości powinny stanowić modularną wielokrotność;
- 2) kształt, wielkość i miejsce umieszczenia reklamy, szyldu reklamowego, tablic informacyjnych należy dostosować do rozwiązania architektonicznego budynku, tak by stanowiły harmonijną całość;
- 3) obowiązuje zakaz lokalizowania wolno stojących tablic reklamowych;
- 4) ustala się zakaz umieszczania reklam na płotach i ogrodzeniach, na drzewach, na budowlach i urządzeniach infrastruktury technicznej (dot. np. latarni, nośników linii elektroenergetycznych, transformatorów, skrzynek telekomunikacyjnych, energetycznych, gazowych itp.);
- 5) obowiązuje zakaz lokalizacji reklam podświetlanych o zmiennej treści typu LED lub innych emitujących światło i dźwięk wzdłuż wszystkich dróg na obszarze planu, nawet przy spełnieniu warunków odległości od dróg, a nośniki reklamowe posiadające podświetlane lub oświetlone powierzchnie ekspozycyjne nie mogą być uciążliwe dla użytkowników dróg;
- 6) wyklucza się sytuowanie reklam, szyldów i tablic informacyjnych o powierzchniach większych niż 4 m².

4. W każdym przypadku przed montażem, wymalowaniem lub zawieszeniem szyldów, tablic informacyjnych lub reklam wymagane jest sporządzenie ich projektu (kolorystyki, formy, sposobu ich zamocowania, itp.) wraz z projektem lokalizacji na obiekcie (sposób wkomponowania w elewację).

5. Ustalenia ust. 3 i 4 nie dotyczą gminnego systemu informacji przestrzennej oraz znaków drogowych.

6. W obszarze objętym planem ustala się następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) ochronie podlegają:
 - a) budynki figurujące w gminnej ewidencji zabytków,
 - b) drzewostan, w szczególności usytuowany wzdłuż ul. Grunwaldzkiej, wskazany na rysunku planu;
- 2) cechy elementów zagospodarowania przestrzennego wymagające ukształtowania lub rewaloryzacji – w kształtowaniu zabudowy pierzei wzdłuż ul. Grunwaldzkiej wymagane zachowanie spójności stosowanych form i gabarytów obiektów;
- 3) zakaz sytuowania wolnostojących garaży oraz zespołów garaży.

7. Na obszarze opracowania planu dopuszcza się łączenia i podziały nieruchomości, o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej.

8. Dopuszcza się wydzielanie działek o powierzchni innej niż minimalna określona w ustaleniach szczegółowych:

- 1) w celu koniecznego powiększenia sąsiedniej nieruchomości;
- 2) w celu lokalizacji obiektów infrastruktury technicznej;
- 3) w celu wydzielenia dojazdu do nowoprojektowanych działek budowlanych.

9. Zasady kształtowania ogrodzeń od strony dróg i terenów ogólnodostępnych:

- 1) o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej, ustala się nakaz stosowania ogrodzeń ażurowych, nie wyższych niż 1,50 m; pełne ogrodzenie dopuszczalne jedynie na fragmentach, nie dłuższych niż 30 % długości całego ogrodzenia, gdzie jest to uzasadnione funkcjonalnie (np. przesłona miejsca na pojemniki do gromadzenia odpadów);
- 2) forma ogrodzenia, zastosowane materiały i rozwiązania kolorystyczne winny harmonizować z budynkami usytuowanymi (istniejącymi lub planowanymi) na działce, ogrodzenie dostosować należy do charakteru zabudowy;
- 3) zakazuje się lokalizowania ogrodzeń z pełnych i ażurowych prefabrykowanych elementów betonowych.

10. Dla wszystkich terenów obowiązuje maksymalna wysokość dla budowli – 25m.

§ 6.

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego.

1. W obszarze opracowania nie występują ustanowione formy ochrony przyrody.

2. Na obszarze objętym planem wyklucza się sytuowanie przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów odrębnych, w tym urządzeń emitujących pole elektromagnetyczne, oddziałujące na strefę B ochrony uzdrowiskowej polami elektromagnetycznymi o poziomach wyższych niż dopuszczalne poziomy pól elektromagnetycznych, charakteryzowanych przez dopuszczalne wartości parametrów fizycznych, dla miejsc dostępnych dla ludności określonych w ustawie prawo ochrony środowiska w brzmieniu z dnia uchwalania planu. Wykluczenie nie dotyczy obiektów

i urządzeń niezbędnych dla prawidłowego funkcjonowania miejskich oraz ponadlokalnych systemów inżynierskich i komunikacyjnych.

3. Dla terenów przeznaczonych pod zabudowę usługową wprowadza się obowiązek uwzględnienia, w ich projektach zagospodarowania terenu lub działki, zieleni urządzonej w postaci: trawników, kwietników, zieleńców lub ogrodów przydomowych, realizowanej na części lub całości obszarów minimalnej powierzchni biologicznie czynnej.

4. Należy chronić i pielęgnować istniejący drzewostan, w szczególności wzdłuż

ul. Grunwaldzkiej. Dopuszcza się uzupełnienie szpalerów drzew przy zachowaniu jednorodności gatunkowej w poszczególnych szpalerach.

5. Dopuszcza się wymianę drzewostanu w ramach urządzania poszczególnych terenów. W przypadku wycinki drzew nakazuje się nasadzenia zastępcze w miejscach wyznaczonych przez Gminę Miasto Ustka z uwzględnieniem współczynnika: min 1:1.

6. Ustala się dla wydzielonych terenów następujące standardy akustyczne zgodne

z przepisami odrębnymi dotyczącymi dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku,

z uwzględnieniem położenia w strefie ochrony uzdrowiskowej B – wyznaczonej zgodnie ze Statutem Uzdrowiska Ustka:

- 1) dla terenu 1.US,UT – jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych;
- 2) dla terenu 4.U - jak dla terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży;
- 3) dla pozostałych terenów nie określa się wymaganych standardów akustycznych.

7. Zasięg uciążliwości dla środowiska wszelkiej prowadzonej działalności gospodarczej w terenach usługowych należy ograniczyć do granic terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny, a znajdujące się w nim pomieszczenia przeznaczone na pobyt ludzi, winny być wyposażone w techniczne środki ochrony przed tymi uciążliwościami.

8. W zakresie ochrony wód powierzchniowych i podziemnych ustala się nakaz zapewnienia ochrony przed przedostawaniem się zanieczyszczeń wód opadowych z terenów komunikacyjnych i utwardzonych poprzez podczyszczanie, dla terenów wymagających wyposażenia w urządzenia podczyszczające obowiązuje lokalizacja tych urządzeń na działce inwestora;

9. Wszelkie zmiany stosunków gruntowo-wodnych, towarzyszące realizacji zapisów planu nie mogą trwale, negatywnie oddziaływać na tereny sąsiednie, sposób odprowadzenia wód opadowych winien uwzględniać uwarunkowania terenów sąsiednich i nie może powodować na nich szkód.

10. Przy realizacji inwestycji obowiązuje nakaz uwzględnienia wpływu zmiany stosunków wodnych na tereny sąsiednie, w przypadku natrafienia w trakcie realizacji robót budowlanych na istniejący drenaż należy go zachować, przełożyć lub w przypadku uszkodzenia -naprawić, zachowując spójność systemu całego obszaru.

11. Obszar planu w całości znajduje się w granicach aglomeracji ściekowej Ustka, wyznaczonej na podstawie ustawy prawo wodne, obowiązują przepisy odrębne.

12. Przy realizacji ustaleń planu uwzględnić należy wymogi dotyczące ochrony gatunkowej roślin, grzybów i zwierząt, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 7.

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

1. W obszarze planu nie występują elementy i obszary wpisane do rejestru zabytków województwa pomorskiego.

2. Część obszaru opracowania planu (część terenu **1.US,UT**) znajduje się w granicach strefy W.III ograniczonej ochrony archeologiczno – konserwatorskiej, obejmującej stanowisko archeologiczne figurujące w wojewódzkiej ewidencji zabytków: stanowisko AZP 6-27/4 (punkt osadniczy z okresu nowożytnego). Zasięg stanowiska wskazano na rysunku planu.

3. Dla stanowiska wymienionego w ust 2 ustala się:

- 1) nakaz przeprowadzenia badań interwencyjnych o charakterze nadzoru archeologicznego nad pracami ziemnymi, realizowanego w trakcie procesu inwestycyjnego, na zasadach określonych przepisami szczególnymi dotyczącymi ochrony zabytków;
- 2) zakres niezbędnych do wykonania badań archeologicznych określi inwestorowi Pomorski Wojewódzki Konserwator Zabytków w wydanym na jego wniosek pozwoleniu;
- 3) po rozpoznaniu wartości kulturowych stanowiska archeologicznego na podstawie wyników archeologicznych badań interwencyjnych, w szczególnych przypadkach, może być niezbędne przeprowadzenie archeologicznych badań ratowniczych w zakresie określonym inwestorowi pozwoleniem Pomorskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, na zasadach określonych przepisami szczególnymi dot. ochrony zabytków; po zakończeniu badań archeologicznych teren może być trwale zainwestowany.

4. W przypadku odnalezienia zabytku podczas prowadzenia prac ziemnych poza strefą W.III, o której mowa w ust. 2, zastosowanie mają przepisy odrębne.

5. W obszarze opracowania planu występują obiekty o wartościach historyczno – kulturowych do zachowania i ochrony – zabytki nieruchome ujęte w gminnej ewidencji zabytków jako inne zabytki nieruchome wyznaczone przez Burmistrza Miasta Ustka w porozumieniu z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków, wskazane na rysunku planu:

- 1) budynek ul. Grunwaldzka 35 (w terenie 1.US,UT);
- 2) budynek ul. Grunwaldzka 37 (w terenie 2.U).

6. Szczegółowe warunki ochrony dla obiektów wymienionych w ust 5 zawarto w ustaleniach szczegółowych.

7. Obszar planu położony jest w zasięgu obszaru wskazanego do objęcia gminnym programem rewitalizacji.¹⁾

§ 8.

Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.

1. W obszarze objętym granicami planu nie występują przestrzenie publiczne w rozumieniu definicji zawartej w ustawie, tj. wyznaczone jako przestrzenie publiczne wg zapisów Studium miasta Ustka, wymagające obowiązkowego sporządzenia miejscowego planu.

2. Ogólnodostępnymi terenami publicznymi w obszarze planu są: teren 1.US,UT oraz tereny komunikacyjne ogólnodostępne, takie jak drogi, ulice, place, ciągi pieszo- rowerowe, ciągi pieszo-jezdne, oznaczone symbolami: **KDZ,KDL, KDX. .**

3. W obrębie poszczególnych, ogólnodostępnych terenów publicznych, ustala się:

- 1) nakaz stosowania jednakowych elementów wyposażenia powtarzalnego, takich jak latarnie, ławki, donice kwietników, kosze na śmieci, barierki, słupki, stojaki na rowery, ograniczniki ruchu itp.;
- 2) nakaz dostosowania urządzeń przeznaczonych dla ruchu pieszego (takich jak chodniki, pochylnie, schody, elementy przejść przez jezdnię) do potrzeb osób niepełnosprawnych;
- 3) nakaz rozgraniczenia ruchu kołowego (samochodowego i rowerowego) i pieszego;
- 4) zakaz pozostawiania powierzchni nieurządzonych (tj. zieleni nieurządzonej, ciągów pieszych i jezdnych bez nawierzchni itd.).

4. Zasady umieszczania reklam, szyldów, tablic informacyjnych dla wszystkich ogólnodostępnych terenów publicznych objętych planem – wg ustaleń zawartych w § 5 ust. 3.

§ 9.

Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych.

1. Obszar planu położony jest w granicach strefy B ochrony uzdrowiskowej Uzdrowiska Ustka, zgodnie z odpowiednimi uchwałami Rady Miasta Ustka dot. statutu uzdrowiska. W projektowaniu budowlanym uwzględnić należy przepisy ww Statutu oraz przepisy odrębne dot. uzdrowisk.

2. Obszar opracowania znajduje się w granicach obszaru i terenu górniczego "Ustka" ustanowionego Dec. Nr GOWp/45 /92 MOSZNiL dla złoża wody mineralnej – dla którego wygasła koncesja z dniem 17 grudnia 2014r. oraz w bezpośrednim sąsiedztwie granicy obszaru górniczego złoża torfu leczniczego (borowiny) ustanowionego decyzją nr GOWp/44 /92393 MOSZNiL – dla którego wygasła koncesja z dniem 23 grudnia 2014r.

3. Obszar planu położony jest w granicach pasa ochronnego brzegu morskiego, wyznaczonego Zarządzeniem nr 3 Dyrektora Urzędu Morskiego w Słupsku z dnia 4 maja 2006r w sprawie określenia granic pasa ochronnego Urzędu Morskiego w Słupsku, na terenie województw pomorskiego i zachodniopomorskiego (Dz. Urz. Woj. Pom. z 2006r. Nr 57, poz. 1187). Wszelkie zmiany sposobu użytkowania i zagospodarowania należy uzgodnić z właściwym terytorialnie organem administracji morskiej, o ile wymagają tego odrębne przepisy.

4. Wymagania dotyczące niezbędnych opracowań geotechnicznych regulowane są przepisami odrębnymi ustawy prawo budowlane oraz ustawy prawo geologiczne i górnicze.

§ 10.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji.

¹⁾ zgodnie z uchwałą Nr XV/163/2016 Rady Miasta z dnia 28 stycznia 2016 r.

1. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów transportowych zawarte są w kartach terenów komunikacyjnych w § 13.

2. Powiązania obszaru objętego planem z zewnętrznym, ponadlokalnym układem komunikacyjnym zapewniają:

- 1) ulica Grunwaldzka – oznaczona na rysunku planu symbolem 01.KDZ;
- 2) ulica Zielona - oznaczona na rysunku planu symbolem 02.KDL;
- 3) ulica nowoprojektowana „Nowa Rybacka” - oznaczona na rysunku planu symbolem 03.KDX.

3. W liniach rozgraniczających dróg publicznych (**KDZ, KDL**) oraz w pasie ciągu pieszo-rowerowego i ciągu pieszo-jezdnego, oznaczonych jako **KDX**, dopuszcza się sytuowanie sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

4. Ustalenia dotyczące wymaganych minimalnych wskaźników parkingowych służących do obliczania zapotrzebowania inwestycji na miejsca postojowe dla samochodów osobowych zawarte są w ustaleniach szczegółowych w §12 niniejszej uchwały.

5. Dopuszcza się lokalizowanie parkingów wzdłuż dróg publicznych w liniach rozgraniczenia terenu, chyba, że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej.

6. Przy realizacji parkingów w liniach rozgraniczenia dróg publicznych należy przewidzieć miejsca postojowe przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w liczbie nie mniejszej niż: 1 stanowisko – jeżeli liczba stanowisk wynosi

6-15, 2 stanowiska – jeżeli liczba stanowisk wynosi powyżej 16.

7. Obsługa komunikacyjna poszczególnych terenów wg ustaleń szczegółowych

§ 11.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej

1. W zakresie zaopatrzenia w wodę:

- 1) ustala się zaopatrzenie całego obszaru planu z istniejących wodociągów miejskich;
- 2) dopuszcza się budowę, przebudowę i rozbudowę urządzeń i sieci wodociągowych magistralnych i rozdzielczych;
- 3) dopuszcza się wykorzystanie istniejących sieci, o ile ich stan techniczny spełnia odpowiednie wymogi, wymóg zachowania w zagospodarowaniu terenu dostępu do istniejących i projektowanych sieci dla potrzeb eksploatacyjnych, remontowych;
- 4) nakaz zachowania w zagospodarowaniu terenu dostępu do sieci dla potrzeb eksploatacyjnych, remontowych;
- 5) dla każdej nieruchomości dopuszcza się jedynie jedno przyłącze wodociągowe z bezpośrednim dostępem do miejskiej sieci;
- 6) przy planowaniu sieci wodociągowej lub modernizacji sieci istniejących w obszarze planu należy uwzględnić przeciwpożarowe zaopatrzenie wodne, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi w sprawie przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę oraz dróg pożarowych; w obszarze objętym planem należy zabezpieczyć dostawę wody (źródła wody pitnej i technologicznej) w warunkach kryzysowych tj., ilościach co najmniej minimalnych przewidzianych dla okresu ograniczonych dostaw, awaryjne zabezpieczenie wody zagwarantowane przez hydrant na ujęciu wody przy ul. Rybackiej (poza obszarem planu).

2. W zakresie odprowadzenia ścieków sanitarnych:

- 1) ustala się nakaz odprowadzenia ścieków sanitarnych do istniejących kolektorów sanitarnych; wyklucza się stosowanie indywidualnych przydomowych oczyszczalni ścieków bądź zbiorników bezodpływowych na ścieki sanitarne;

- 2) dopuszcza się budowę, przebudowę i rozbudowę urządzeń i sieci kanalizacji sanitarnej grawitacyjnych i tłocznych;
- 3) dopuszcza się wykorzystanie istniejących sieci, o ile ich stan techniczny spełnia odpowiednie wymogi bezpiecznego i sprawnego użytkowania;
- 4) nakaz zachowania w zagospodarowaniu terenu dostępu do sieci dla potrzeb eksploatacyjnych, remontowych;
- 5) dla każdej nieruchomości dopuszcza się jedynie jedno przyłącze kanalizacyjne z bezpośrednim dostępem do miejskiej sieci.

3. W zakresie odprowadzenia wód opadowych:

- 1) dopuszcza się wykorzystanie istniejących sieci kanalizacji deszczowej, o ile ich stan techniczny spełnia odpowiednie wymogi bezpiecznego i sprawnego użytkowania;
- 2) dopuszcza się budowę, przebudowę i rozbudowę urządzeń i sieci kanalizacji deszczowej;
- 3) dopuszcza się zagospodarowanie wód opadowych na własnej działce, ograniczając ilości wód odprowadzanych do odbiorników, poprzez: odprowadzenie wód opadowych do gruntu (dla wód zanieczyszczonych po podczyszczeniu), stosowania nawierzchni półprzepuszczalnych, wtórnego wykorzystania wód deszczowych) itp.;
- 4) zakaz odprowadzania wód opadowych do systemu kanalizacji sanitarnej.

4. W zakresie zasilania w energię elektryczną:

- 1) dopuszcza się budowę, przebudowę i rozbudowę urządzeń i sieci elektroenergetycznych niskich i średnich napięć przy czym zakazuje się rozbudowy i budowy nowych napowietrznych linii elektroenergetycznych – rozbudowa i budowa nowych sieci elektroenergetycznych wyłącznie jako linii kablowych;
- 2) ustala się zasilanie obiektów budowlanych wymagających zaopatrzenia w energię elektryczną poprzez istniejące i projektowane sieci elektroenergetyczne, na podstawie warunków technicznych przyłączenia określonych przez zarządcę sieci;
- 3) w liniach rozgraniczających terenów komunikacyjnych dopuszcza się sytuowanie linii energetycznych oraz urządzeń związanych potrzebami oświetlenia terenu.

5. W zakresie zasilania w ciepło ustala się:

- 1) zaopatrzenie z indywidualnych niskoemisyjnych lub bezemisyjnych źródeł ciepła lub sieci ciepłowniczych, po ich rozbudowie, na warunkach i w uzgodnieniu z zarządcami sieci;
- 2) nakaz docelowej przebudowy istniejącego kolektora ciepłowniczego nadziemnego na podziemny.

6. W zakresie zaopatrzenia w gaz dla celów bytowych lub grzewczych z istniejących i projektowanych sieci gazowych, na podstawie warunków technicznych przyłączenia określonych przez zarządcę sieci. dopuszcza się budowę, przebudowę i rozbudowę sieci i urządzeń.

7. W zakresie infrastruktury telekomunikacyjnej ustala się:

- 1) wymóg włączenia obszaru objętego planem do istniejących i projektowanych sieci telekomunikacyjnych;
- 2) linie telekomunikacyjne w granicach planu należy projektować jako podziemne z rozproszaniem w terenach przeznaczonych pod ciągi komunikacyjne - możliwość rozbudowy sieci telekomunikacyjnych, w tym sieci światłowodowych, w liniach rozgraniczających dróg lub ciągów pieszo-jezdnymi, jeśli jej przebieg nie koliduje z innymi sieciami infrastruktury technicznej; ewentualne kolizje rozwiązać w uzgodnieniu z zarządcami poszczególnych sieci;
- 3) dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury telekomunikacyjnej na terenach przeznaczonych pod zabudowę przy czym wszystkie występujące kolizje z istniejącą siecią telekomunikacyjną należy przebudować poza pas planowanej zabudowy lub dostosować, przestrzegając obowiązujących norm, do nowych warunków zabudowy;
- 4) należy przewidzieć wykonanie instalacji telekomunikacyjnych wewnątrz projektowanych budynków ze sprowadzeniem ich do wspólnego punktu, do którego doprowadzone zostanie przyłącze telekomunikacyjne;

5) lokalizację stacji bazowych telekomunikacyjnych telefonii komórkowej na obszarze opracowania planu - zgodnie z obowiązującymi przepisami.

8. W zakresie gospodarki odpadami ustala się obowiązek gromadzenia odpadów komunalnych w pojemnikach sytuowanych na własnym terenie, w miejscu do tego przeznaczonym, uwzględniającym możliwość ich segregacji; gromadzenie, wywóz, unieszkodliwianie i utylizacja odpadów zgodnie z obowiązującymi przepisami ustaw oraz uchwalonymi przepisami lokalnymi, gospodarowanie innymi odpadami niż komunalne - zgodnie z przepisami odrębnymi ustawy o odpadach.

9. Dopuszcza się przebudowę istniejących sieci infrastruktury dla usunięcia ewentualnych kolizji z projektowanym zagospodarowaniem, na warunkach uzgodnionych z gestorami sieci.

10. Dopuszcza się sytuowanie w granicach planu indywidualnych mikroinstalacji w rozumieniu przepisów odrębnych²⁾, w tym prosumenckich urządzeń, instalacji, obiektów związanych z wykorzystywaniem odnawialnych źródeł energii, przy czym lokalizacja takich obiektów, urządzeń nie może kolidować z wymogami ochrony obiektów zabytkowych i powodować utratę lub degradację ich walorów.

11. W przypadku scalania lub podziału istniejących nieruchomości ustala się zasadę, iż istniejące i nowo budowane sieci wodociągowe i kanalizacji sanitarnej przebiegać mają w terenach ogólnodostępnych – tj. wydzielonych pasach technicznych lub w pasach drogowych ciągów komunikacyjnych- ulic, ciągów pieszojezdnych.

12. Ze względu na położenie obszaru objętego planem w strefie ograniczonego użytkowania wynikającej z zapisów Porozumienia wykonawczego między Rządem Rzeczypospolitej Polskiej a Rządem Stanów Zjednoczonych Ameryki w sprawie użytkowania terenów oraz przestrzeni powietrznej wokół Bazy systemu obrony przed rakietami balistycznymi (Dz.U. z 2016r poz. 234) ustala się ograniczenie dla nadajników elektromagnetycznych: nadajniki położone na zewnątrz granicy obiektu/instalacji nie mogą generować pola elektromagnetycznego przekraczającego natężenie 3V/m wartości skutecznej dla wszystkich częstotliwości od 9kHz do 300GHz mierzonych 2 metry nad poziomem gruntu w punkcie centralnym (punkt o współrzędnych 542846,354N oraz 170638,046E, w układzie odniesienia WGS-84 i wysokości 64 m n.p.m.).

USTALENIA SZCZEGÓŁOWE.

§ 12.

Ustalenia szczegółowe - karty terenów dla terenów nie będących terenami komunikacyjnymi.

1. Karta terenu nr 1 - ustalenia dla terenu 1.US,UT

- 1) **Symbol i powierzchnia terenu:** 1.US,UT – pow. ok. 6, 3126 ha ,
- 2) **Przeznaczenie i sposoby zabudowy i zagospodarowania:** tereny zabudowy usługowej z zakresu sportu, rekreacji, obsługi turystyki;
 - a) funkcja podstawowa: teren sportu i rekreacji oraz teren usług turystyki,
 - b) dopuszcza się w liniach rozgraniczających terenu:
 - obiekty sportowe, boiska, korty tenisowe, place zabaw, urządzenia rekreacyjne, zielen towarzysząca, budynki i budowle związane z obsługą typu szatnie, zaplecze socjalno-sanitarne, administracyjne, budynki socjalno-warsztatowe, administracyjne, magazynowe itp., hale sportowe,
 - obiekty - budynki i budowle związane z funkcjami turystyczno-hotelarskimi, pola namiotowe i biwakowe, w tym związane z obsługą, zapleczem sanitarnym,
 - lokalizację parkingów, naziemnych nie większych jak dla 50 miejsc łącznie, oraz podziemnych dla samochodów osobowych związanych z funkcją terenu,
 - lokalizację funkcji usługowych nieuciążliwych, towarzyszących funkcji podstawowej takich jak obiekty handlu detalicznego, gastronomii,

²⁾ustawa z 20 lutego 2015 r o odnawialnych źródłach energii (Dz.U. z 2015 poz. 478, ze zm.)

- lokalizację urządzeń budowlanych związanych z obiektami budowlanymi, sytuowanymi na terenie, typu scena, trybuny dla widzów, a także sieci, instalacji i urządzeń infrastruktury technicznej,
- lokalizację obiektów małej architektury, zieleni towarzyszącej, dojść i dojazdów, ciągów rowerowych,
- lokalizację parkingów dla obsługi funkcji, w tym parkingów dla autokarów
- sezonową zabudowę usługową handlową, gastronomiczną, o tymczasowym charakterze (obiekty tymczasowe w rozumieniu przepisów odrębnych prawa budowlanego),

c) wyklucza się sytuowanie:

- budynków mieszkaniowych jednorodzinnych, funkcja mieszkalna dopuszczalna wyłącznie jako integralnie związana z funkcją podstawową w formie wbudowanego lokalu,
- budynków garażowych wielostanowiskowych, wolno stojących garaży kubaturowych typu boksowego, wiat garażowych,
 - obiektów handlu o powierzchni sprzedaży powyżej 400 m²,
- innych obiektów niż wymienione w pkt. a i b;

3) **zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego** – zgodnie z ustaleniami ogólnymi § 5, przy uwzględnieniu wymagań określonych w pkt 7 i 8;

4) **zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu** - zgodnie z ustaleniami ogólnymi § 6;

5) **zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych** – zgodnie z ustaleniami ogólnymi §7 oraz:

- a) w zagospodarowaniu uwzględnić występującą, w zasięgu jak na rysunku planu, strefę W.III ograniczonej ochrony archeologiczno-konserwatorskiej – obowiązują ustalenia zawarte w § 7,
- b) budynek Grunwaldzka 35 - to zabytek nieruchomy ujęty w gminnej ewidencji zabytków jako inny zabytek nieruchomy wyznaczony przez Burmistrza Miasta Ustka w porozumieniu z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków,
- c) dla obiektu zabytkowego ustala się:
 - wymóg ochrony bryły, geometrii i pokrycia dachu, dyspozycji ścian (rozміszczenie otworów okiennych i drzwiowych oraz podziały elewacji),
 - dopuszcza się remonty, przebudowy, przystosowanie do nowych współczesnych wymogów technicznych i funkcjonalnych,
 - pozwolenia na roboty budowlane, w tym ewentualne rozbiórki zgodnie z przepisami odrębnymi;

6) **wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych** - teren urządzać i zagospodarowywać z zachowaniem ustaleń ogólnych jak dla przestrzeni publicznych określonych § 8 ust. 3;

7) **zasady i wskaźniki zagospodarowania terenów:**

- a) nieprzekraczalne linie zabudowy - zgodnie z rysunkiem planu – zał. nr 1 do niniejszej uchwały, tam gdzie nieprzekraczalne linie zabudowy nie są wyznaczone dopuszcza się realizację zabudowy na granicy działki; linia zabudowy dotyczy także obiektów tymczasowych,
- b) procent powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – maksymalnie 25%,
- c) procent powierzchni terenów biologicznie czynnych w stosunku do powierzchni działki – minimalnie 60% ,
- d) intensywność zabudowy – minimalnie - 0,0, maksymalnie – 0,60;

8) **zasady kształtowania zabudowy:**

- a) dla nowych budynków ustala się:

- minimalną wysokość – 6 m maksymalną wysokość 15 m – wysokość określona dla głównej bryły budynku, przy czym dla obiektów sportowych projektowanych indywidualnie typu hala sportowa, maksymalnej wysokości nie określa się,
 - dachy dowolne, w tym dachy płaskie,
- b) zakaz stosowania jaskrawej kolorystyki elewacji, wymóg stosowania pastelowych kolorów, zgodnie z wymaganiami Statutu Uzdrowiska Ustka,
- c) dla wszystkich, nowobudowanych obiektów w jednym terenie inwestycyjnym nakazuje się zachowanie zasady spójności w zakresie wykorzystywanych materiałów elewacyjnych, kolorystyki,
- d) zasady przebudowy, rozbudowy i nadbudowy budynków istniejących w dniu uchwalenia planu:
- dopuszcza się nadbudowy, rozbudowy, pod warunkiem nie przekroczenia wysokości określonych w lit a),
 - dopuszcza się stosowanie w części rozbudowywanej, przebudowywanej i nadbudowywanej dachu o geometrii i pokryciu jak w części istniejącej,
 - dopuszcza się nawiązanie formą, kolorystyką i materiałami elewacyjnymi części przebudowywanej, nadbudowywanej lub rozbudowywanej do istniejącej bryły budynku,
 - w przypadku rozbiórki i odbudowy (bądź budowy nowego w miejscu dotychczasowego) obiektu obowiązują ustalone dla poszczególnych terenów linie zabudowy, zasady i wskaźniki zagospodarowania terenów oraz zasady kształtowania zabudowy;
- 9) **granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych** - zgodnie z ustaleniami ogólnymi § 9;
- 10) **szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem:**
- a) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej – 2500m²,
 - b) minimalna szerokość frontu nowo wydzielanej działki – 30 m,
 - c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego – zbliżony do kąta prostego, z tolerancją do 10 stopni;
- 11) **szczegółowe warunki zagospodarowania terenów i ograniczenia w zagospodarowaniu terenów:**
- a) ustala się nakaz powiązania ciągiem pieszo-rowerowym ul. Grunwaldzka z ul. Rybacką, o szerokości nie mniejszej niż 5m, przebieg powiązania pokazano na rysunku planu,
 - b) w granicach terenu znajdują się obiekty o niskich walorach architektonicznych, w szczególności zlokalizowane wzdłuż ul. Grunwaldzkiej – te należy usunąć lub poddać modernizacji, rewaloryzacji,
 - c) obiekty tymczasowe stanowiące zaplecze funkcji terenu typu obiekty kontenerowe, docelowo do modernizacji, przebudów lub wymiany na obiekty stałe, spełniające wymagania planu,
 - d) od strony wschodniej wzdłuż ciągu 04.KDX w zagospodarowaniu uwzględnić odpowiednio kształtowany pas zieleni izolacyjno-krajobrazowej wielowarstwowej, jak na rysunku planu;
- 12) **zasady obsługi komunikacyjnej:**
- a) dojazd do terenu od ulic Grunwaldzkiej oraz od ul. Zielonej, ewentualnie z ulicy nowo projektowanej „Nowa Rybacka” – teren 03.KDX,
 - b) w zagospodarowaniu terenu zapewnić miejsca parkingowe, w tym dla autokarów, przy zachowaniu wskaźników parkingowych: 1 miejsce na 4 miejsca noclegowe, min. 1 miejsce na 15 miejsc dla widzów na obiektach sportowych, miejsca parkingowe dopuszcza się sytuować w formie zgrupowania parkingów lecz nie większych niż na 50 miejsc,
 - c) zespoły parkingów realizować z towarzyszeniem zieleni;
- 13) **zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej** – zgodnie z §11;
- 14) **sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:** nie określa się;

15) stawka procentowa: 0%.

2. Karta terenu nr 2 – ustalenia dla terenu 2.U

- 1) **symbol i powierzchnia terenów: 2.U** – pow. ok. 0,0345 ha;
- 2) **przeznaczenie i sposoby zabudowy i zagospodarowania: U** - tereny zabudowy usługowej z zakresu handlu detalicznego, gastronomii, biur itp.;
- 3) **zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego** – zgodnie z ustaleniami ogólnymi § 5, przy uwzględnieniu wymagań określonych w pkt 7 i 8;
- 4) **zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu** - zgodnie z ustaleniami ogólnymi § 6;
- 5) **zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych** – zgodnie z ustaleniami ogólnymi §7 oraz:
 - a) budynek Grunwaldzka 37- to zabytek nieruchomy ujęty w gminnej ewidencji zabytków jako inny zabytek nieruchomy wyznaczony przez Burmistrza Miasta Ustka w porozumieniu z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków,
 - b) dla obiektu zabytkowego ustala się:
 - wymóg ochrony bryły, geometrii i pokrycia dachu, dyspozycji ścian (rozmieszczenie otworów okiennych i drzwiowych oraz podziały elewacji),
 - dopuszcza się remonty, przebudowy, przystosowanie do nowych współczesnych wymogów technicznych i funkcjonalnych,
 - pozwolenia na roboty budowlane, w tym ewentualne rozbiórki zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) **wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych** - nie dotyczy;
- 7) **zasady i wskaźniki zagospodarowania terenów:**
 - a) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu – zał. nr 1 do niniejszej uchwały, dopuszcza się realizację zabudowy na granicy działki,
 - b) procent powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – maks. 40%³⁾,
 - c) procent powierzchni terenów biologicznie czynnych/terenów zieleni w stosunku do powierzchni działki – min. 5%,
 - d) intensywność zabudowy – minimalnie – 0,50, maksymalnie – 1,20;
- 8) **zasady kształtowania zabudowy:**
 - a) dla nowych budynków głównych ustala się:
 - minimalną wysokość – 6 m, maksymalną wysokość – nie wyżej jak dla istniejącego na terenie w dniu uchwalania planu budynku,
 - dach dwuspadowy symetryczny, pokryty dachówką ceramiczną w odcieniach czerwieni i brązów, o kącie pochylenia połaci dachowej od 30 do 50, dopuszcza się dach mansardowy o nachyleniach połaci 20-80°, wyklucza się dachy płaskie łamane, wygięte, kopertowe; podane kąty nachylenia nie dotyczą daszków nad wejściami, oknami w dachu itp., dopuszcza się doświetlenie poddaszy w połaciach dachowych (okna połaciowe), oknami w szczycie, w wystawce, lukarnach itp.,
 - dla wykorzystywanych w elewacjach tynków ustala się zakres kolorystyki –wymagane barwy - odcienie bieli, beżu, ochry, pastelowej żółci, brązu, zgaszonej czerwieni, rdzawej pomarańczy, stonowanej zieleni itp., wyklucza się kolory z palety barw: niebieskiej, fioletowej, mięty, różu, czerni itp., oprócz tynków dopuszcza się również inne nowoczesne materiały elewacyjne
 - o wysokich walorach estetycznych, wyklucza się stosowanie w elewacjach blachy falistej i trapezowej oraz „sidingu”,
 - b) dla nowych budynków towarzyszących ustala się:

³⁾ w stanie istn. wskaźnik wynosi ok. 29%

- maksymalna wysokość 6 m,
 - dachy strome pokryte dowolnym materiałem w odcieniach czerwieni i brązu o kącie pochylenia połaci dachowej od 30 do 45,
 - dla wykorzystywanych w elewacjach tynków ustala się zakres kolorystyki –wymagane barwy - odcienie bieli, beżu, ochry, pastelowej żółci, brązu, zgaszonej czerwieni, rdzawej pomarańczy, stonowanej zieleni itp., wyklucza się kolory z palety barw: niebieskiej, fioletowej, mięty, różu, czerni itp., oprócz tynków dopuszcza się również inne nowoczesne materiały elewacyjne o wysokich walorach estetycznych,
 - wyklucza się stosowanie w elewacjach blachy falistej i trapezowej oraz „sidingu”,
- c) dla wszystkich, nowobudowanych obiektów na działce nakazuje się ujednoczenie wykorzystywanych materiałów elewacyjnych, geometrii i pokrycia dachów,
- d) zasady przebudowy, rozbudowy i nadbudowy budynków istniejących w dniu uchwalenia planu: zgodnie z ustaleniami § 7 ust 6 (obiekt w gminnej ewidencji zabytków);
- 9) **granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych** - zgodnie z ustaleniami ogólnymi § 9;
- 10) **szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem:** nie dopuszcza się wydzielania nowych działek budowlanych;
- 11) **szczegółowe warunki zagospodarowania terenów i ograniczenia w zagospodarowaniu terenów:** nie określa się;
- 12) **zasady obsługi komunikacyjnej:**
- a) dojazd do terenu od strony ul. Grunwaldzkiej 01.KDZ,
 - b) minimum 1 miejsce parkingowe do uwzględnienia w zagospodarowaniu terenu;
- 13) **zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej** – zgodnie z §11;
- 14) **sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:** nie określa się;
- 15) **stawka procentowa:** 0%.

3. Karta terenu nr 3 – ustalenia dla terenu 3.U

- 1) **symbol i powierzchnia terenu:** 3.U – pow. ok. 0,0652 ha;
- 2) **przeznaczenie i sposoby zabudowy i zagospodarowania:** U - tereny zabudowy usługowej, z wykluczeniem usług uciążliwych;
- 3) **zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego** – zgodnie z ustaleniami ogólnymi § 5, przy uwzględnieniu wymagań określonych w pkt 7 i 8;
- 4) **zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu** - zgodnie z ustaleniami ogólnymi § 6;
- 5) **zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych** – zgodnie z ustaleniami ogólnymi §7;
- 6) **wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych** - nie dotyczy;
- 7) **zasady i wskaźniki zagospodarowania terenów:**
 - a) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) procent powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – maks. 35%,
 - c) procent powierzchni terenów biologicznie czynnych/terenów zieleni w stosunku do powierzchni działki – min. 10%,
 - d) intensywność zabudowy – minimalnie -0,20, maksymalnie – 1,05,
 - e) dopuszcza się lokalizację budynków na granicy działki;

8) zasady kształtowania zabudowy:

- a) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont i odbudowę istniejących obiektów,
- b) dopuszcza się nadbudowę istniejących obiektów pod warunkiem zachowania parametrów z pkt 7,
- c) wysokość zabudowy – do 12 m,
- d) geometria dachów – dachy dwuspadowe symetryczne, pokryte dachówką ceramiczną w odcieniach czerwieni i brązów, o kącie pochylenia połaci dachowej od 30 do 50, dopuszcza się dach mansardowy o nachyleniach połaci 20-80°, wyklucza się dachy płaskie łamane, wygięte, kopertowe; podane kąty nachylenia nie dotyczą daszków nad wejściami, oknami w dachu itp., dopuszcza się doświetlenie poddaszy w połaciach dachowych (okna połaciowe), oknami w szczycie, w wystawce, lukarnach itp.,
- e) dla wykorzystywanych w elewacjach tynków ustala się zakres kolorystyki –wymagane barwy - odcienie bieli, beżu, ochry, pastelowej żółci, brązu, zgaszonej czerwieni, rdzawej pomarańczy, stonowanej zieleni itp., wyklucza się kolory z palety barw: niebieskiej, fioletowej, mięty, różu, czerni itp., oprócz tynków dopuszcza się również inne nowoczesne materiały elewacyjne o wysokich walorach estetycznych, wyklucza się stosowanie w elewacjach blachy falistej i trapezowej oraz „sidingu”;

9) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych - zgodnie z ustaleniami ogólnymi § 9;

10) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem: nie dopuszcza się wydzielanie nowych działek budowlanych;

11) szczegółowe warunki zagospodarowania terenów i ograniczenia w zagospodarowaniu terenów: nie określa się;

12) zasady obsługi komunikacyjnej:

- a) dojazd do terenu od strony ul. Grunwaldzkiej 01.KDZ,
- b) wskaźniki parkingowe –1 miejsce na 50m² pow. użytkowej usług, nie mniej jak 1 miejsce;

13) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z §11;

14) sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: nie określa się;

15) stawka procentowa: 0%.

4. Karta terenu nr 4 – ustalenia dla terenu 4.U

1) symbol i powierzchnia terenu: 4.U – pow. ok. 0,6466 ha,

2) przeznaczenie i sposoby zabudowy i zagospodarowania: U - tereny zabudowy usługowej – usług obsługi turystyki i rekreacji, z dopuszczeniem usług z zakresu oświaty i wychowania, w szczególności przedszkola; dopuszcza się inne usługi nieuciążliwe z zakresu usług zdrowia, opieki społecznej (dom pobytu stałego

i dziennego dla osób starszych, dla osób niepełnosprawnych), usług kultury; dopuszcza się funkcje mieszkaniowe integralnie związane z funkcją (np. mieszkanie służbowe) w formie wbudowanych lokali;

3) zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego – zgodnie z ustaleniami ogólnymi § 5, przy uwzględnieniu wymagań określonych w pkt 7 i 8;

4) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu - zgodnie z ustaleniami ogólnymi § 6;

5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych – zgodnie z ustaleniami ogólnymi §7;

6) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych - nie dotyczy;

7) zasady i wskaźniki zagospodarowania terenów:

- a) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu – zał. nr 1 do niniejszej uchwały,
- b) obowiązujące linie zabudowy dla budynków głównych zgodnie z rysunkiem planu, linia zabudowy obowiązująca dotyczy min 70% elewacji frontowej;

- c) procent powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – maks. 35%,
- d) procent powierzchni terenów biologicznie czynnych/terenów zieleni w stosunku do powierzchni działki budowlanej – min. 45% ,
- e) intensywność zabudowy – minimalnie - 0,20, maksymalnie – 1,40;
- 8) zasady kształtowania zabudowy:**
- a) dla budynków ustala się:
- minimalną wysokość – 6 m, maksymalną wysokość 12 m – wysokość określona dla głównej bryły budynku,
 - maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne,
 - dachy dowolne,
 - zakaz stosowania jaskrawej kolorystyki, nakaz stosowania pastelowej kolorystyki wg zapisów Statutu Uzdrowiska Ustka,
 - dopuszcza się podpiwniczenie budynków,
- b) dla wszystkich, nowobudowanych obiektów na działce nakazuje się ujednoczenie wykorzystywanych materiałów elewacyjnych, geometrii i pokrycia dachów;
- 9) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych** - zgodnie z ustaleniami ogólnymi § 9;
- 10) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem:** nie dopuszcza się wydzielania nowych działek budowlanych;
- 11) szczegółowe warunki zagospodarowania terenów i ograniczenia w zagospodarowaniu terenów:**
- a) teren poza częścią zabudowaną zagospodarować na zielenią ozdobną i rekreacyjną,
- b) budynki oraz zagospodarowanie terenu przystosować do wymogów osób niepełnosprawnych;
- 12) zasady obsługi komunikacyjnej:**
- a) dojazd do terenu od strony ul. Rybackiej poprzez nowo wydzielony dojazd (poza obszarem planu) lub poprzez ciąg pieszo-jezdny 03.KDX,
- b) wskaźnik parkingowy – w granicach terenu dopuszcza się sytuowanie miejsc parkingowych wyłącznie dla obsługi funkcji – dla osób zatrudnionych, nie więcej jednak jak 4 miejsca oraz minimum 2 miejsca dla pojazdów wyposażonych w kartę parkingową;
- 13) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej** – zgodnie z §11;
- 14) sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:** zielenią urządzona;
- 15) stawka procentowa:** 0%.

§ 13.

Ustalenia szczegółowe - karty terenów dla terenów komunikacyjnych.

1. Karta terenów nr 1- ustalenia dla terenu 01.KDZ :

- 1) **oznaczenie identyfikacyjne:**01.KDZ – część pasa drogowego ul. Grunwaldzkiej, pow. ok. 0,0965 ha;
- 2) **przeznaczenie, klasyfikacja funkcjonalno – techniczna:**
- a) przeznaczenie: teren dróg publicznych, poszerzenie istniejącego pasa drogowego ulicy,
- b) klasyfikacja techniczna: droga zbiorcza;
- 3) **parametry, wyposażenie, dostępność:**
- a) zgodnie z przepisami odrębnymi dla dróg, jak dla drogi klasy zbiorczej,

- b) szerokość pasa drogowego – jak na rysunku planu – załącznik graficzny nr 1,
- c) dopuszcza się chodnik, dopuszcza się lokalizację ścieżki rowerowej,
- d) należy zachować i chronić istniejący szpaler drzew, dopuszcza się jego uzupełnienia przy wykorzystaniu rodzimych i charakterystycznych dla tego szpaleru gatunków drzew,
- e) dopuszcza się lokalizację małej architektury typu ławki, kosze na śmieci, kwietniki lampy itp. – nakaz stosowania jednakowych, powtarzalnych elementów małej architektury w obszarze całego terenu.

2. Karta terenów nr 2- ustalenia dla terenu 02.KDL

- 1) **oznaczenie identyfikacyjne: 02.KDL – ul. Zielona**, pow. ok. 0,1579 ha;
- 2) **przeznaczenie, klasyfikacja funkcjonalno – techniczna:**
 - a) przeznaczenie: teren dróg publicznych,
 - b) klasyfikacja techniczna: droga lokalna;
- 3) **parametry, wyposażenie, dostępność:**
 - a) zgodnie z warunkami technicznymi określonymi w przepisach odrębnych dla dróg, ulica klasy lokalnej,
 - b) szerokość pasa drogowego – jak na rysunku planu – załącznik graficzny nr 1,
 - c) uwzględnić chodniki o szerokości min 1,5 m,
 - d) dopuszcza się lokalizację ścieżek rowerowych,
 - e) dopuszcza się wymianę, uzupełnienie istniejących drzew,
 - f) dopuszcza się lokalizację małej architektury typu ławki, kosze na śmieci, kwietniki lampy itp.– nakaz stosowania jednakowych, powtarzalnych elementów małej architektury w obszarze całego terenu,
 - g) dopuszcza się lokalizowanie miejsc postojowych,
 - h) droga o podwyższonych parametrach nośności, zapewniająca możliwość przejazdu samochodów o nacisku 20 ton na oś, ze względu na znaczenie drogi dla obsługi pasa nadmorskiego.

3. Karta terenów nr 3- ustalenia dla terenu 03.KDX

- 1) **oznaczenie identyfikacyjne: 03.KDX – część pasa drogowego publicznego, nowoprojektowanego ciągu pieszo- jezdnego ul. Nowa Rybacka**, pow. ok. 0,1973 ha;
- 2) **przeznaczenie, klasyfikacja funkcjonalno – techniczna:**
 - a) przeznaczenie: teren ogólnodostępnych, publicznych ciągów pieszo-jezdnych,
 - b) klasyfikacja techniczna: ciąg pieszo-jezdny;
- 3) **parametry, wyposażenie, dostępność:**
 - a) szerokość pasa drogowego – jak na rysunku planu – załącznik graficzny nr 1,
 - b) nakaz ograniczenia ruchu kołowego na rzecz ruchu pieszego i rowerowego, dopuszcza się łączenie ruchu rowerowego, pieszego i kołowego w jednej przestrzeni,
 - c) dopuszcza się lokalizację miejsc postojowych jedynie w miejscach wyznaczonych do tego celu,
 - d) dopuszcza się lokalizację małej architektury typu ławki, kosze na śmieci, kwietniki lampy, elementy informacji turystycznej itp. – nakaz stosowania jednakowych, powtarzalnych elementów małej architektury.

4. Karta terenów nr 4 – ustalenia dla terenu 04.KDX

- 1) **oznaczenie identyfikacyjne: 04.KDX – publiczny ogólnodostępny ciąg pieszo-rowerowy**, pow. ok. 0,0718 ha;
- 2) **przeznaczenie, klasyfikacja funkcjonalno – techniczna:** przeznaczenie: teren publicznych ciągów pieszo- rowerowych;

3) parametry, wyposażenie, dostępność;

- a) szerokość pasa drogowego –6m, jak na rysunku planu – załącznik graficzny nr 1,
- b) dopuszcza się lokalizację małej architektury typu ławki, kosze na śmieci, kwietniki lampy, elementy informacji turystycznej itp. – nakaz stosowania jednakowych, powtarzalnych elementów małej architektury,
- c) dopuszcza się łączenie rowerowego i pieszego w jednej przestrzeni i realizację wspólnej nawierzchni dla ruchu rowerowego i pieszego,
- d) nie dopuszcza się lokalizacji miejsc postojowych.

§ 14.**Przepisy przejściowe i końcowe.**

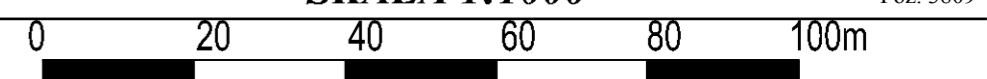
Na obszarze objętym niniejszym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego traci moc: Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego pn. "Park wodny - Grunwaldzka" - Uchwała nr III/12/2001 Rady Miasta z dnia 29 marca 2001r. (Dz. U. Woj. Pom. Nr 48 poz. 541 z dnia 12.06.2001r.).

§ 15. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Ustka.

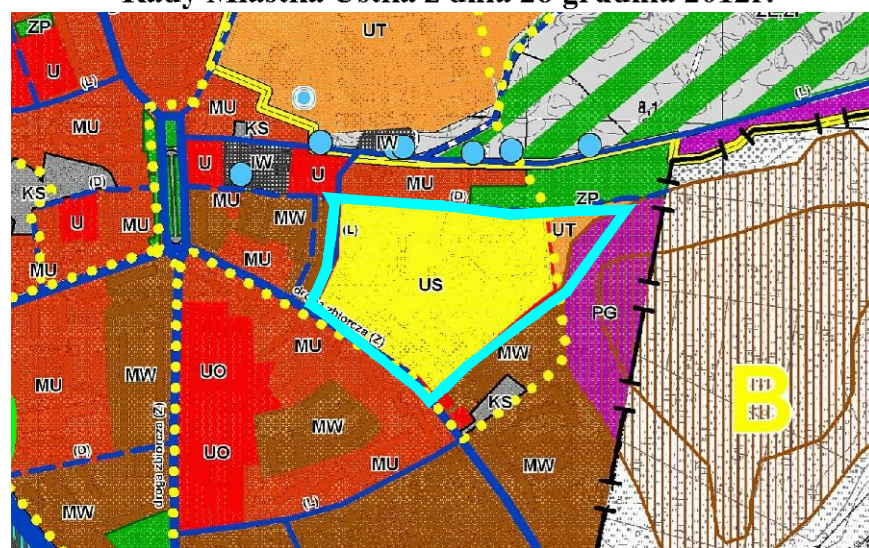
§ 16. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia jej w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego.

Przewodniczący Rady Miasta
Ustka

Grzegorz Koski



RYSUNEK PLANU

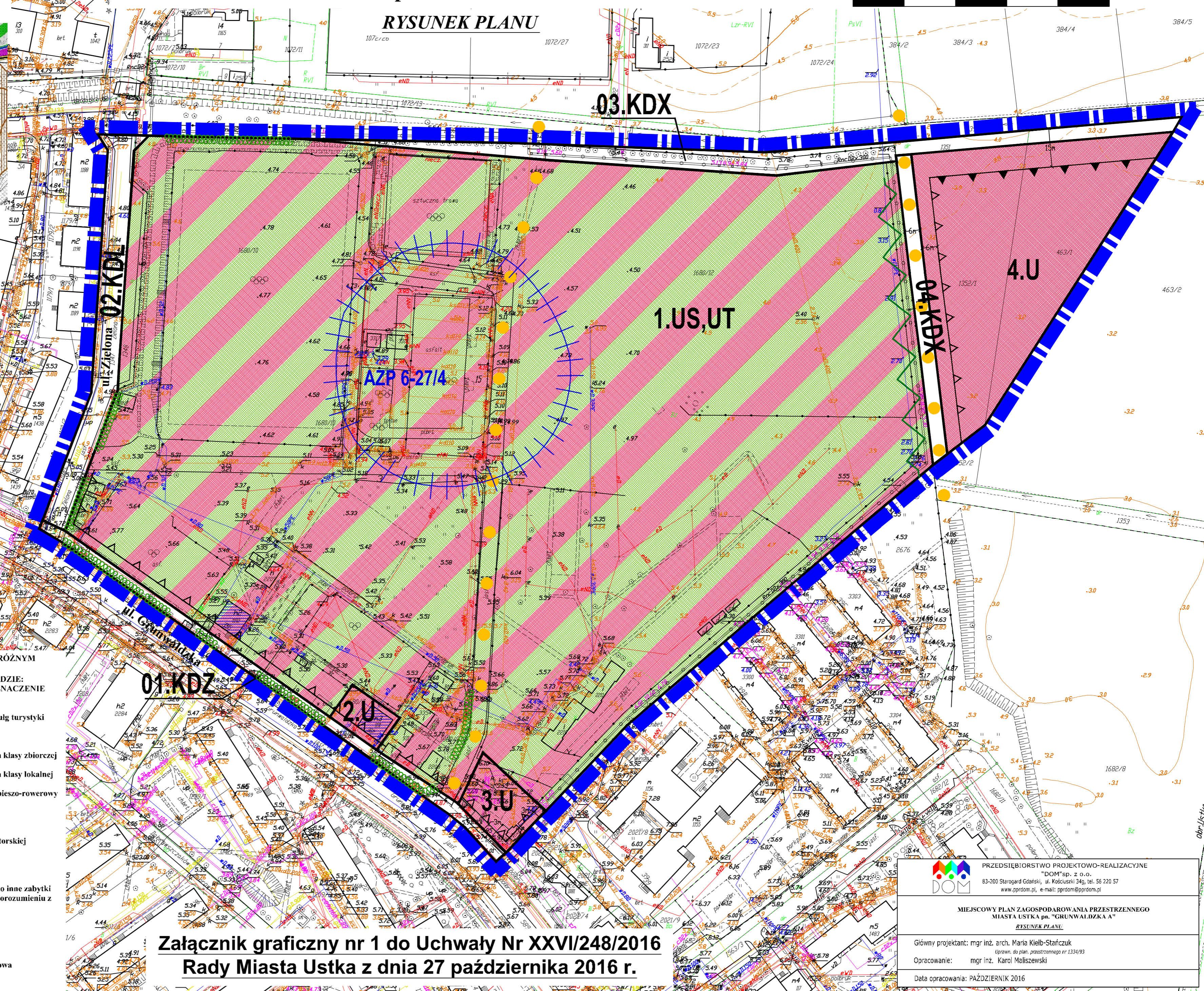


- tereny sportu i rekreacji
- zabudowe związane z turystyką, wypoczynkiem, uzdrowiskiem
- tereny i obszary graniczne
- US** - tereny usług sportu i rekreacji
- UT** - tereny usług turystyki i funkcji uzdrowiskowych
- PG** - obszary i tereny graniczne
- S** Obszary uzdrowiskowe - strefy ochrony uzdrowiskowej:
 - granice stref ochrony uzdrowiskowej
 - strefa "A"
 - strefa "B"
 - strefa "C"
- granica pasa ochronnego brzozy morskiego
- zbiorniki leczniczego - borowiny, w tym:
- w granicach zasobów bilansowych
- w granicach zasobów pozabilansowych
- drogi zbiórce klasy Z (linie przerywane, oznaczono wariant przebiegu planowanej trasy)
- węższe drogi lokalne klasy L
- szersze drogi dojazdowe klasy D
- główne drogi planowe
- orientacyjna lokalizacja opracowywanego mppz

- LEGENDA:**
- granica opracowania planu
 - linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
 - nieprzekraczalna linia zabudowy
 - obowiązująca linia zabudowy

- OZNACZENIA CYFROWO - LITEROWE TERENÓW O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA, IDENTYFIKUJĄCE TEREN, GDZIE: OZNACZENIE CYFROWE - NR KOLEJNY TERENU, OZNACZENIE LITEROWE - PRZEZNACZENIE TERENU:**
- US,UT** - teren sportu, rekreacji oraz teren usług turystyki
 - U** - tereny zabudowy usługowej
 - KDZ** - teren komunikacji, droga publiczna klasy zbiorczej
 - KDL** - teren komunikacji, droga publiczna klasy lokalnej
 - KDX** - teren komunikacji, publiczny ciąg pieszo-rowerowy lub publiczny ciąg pieszo-jezdny

- POZOSTALE OZNACZENIA:**
- strefa W.III ograniczonej ochrony archeologiczno-konserwatorskiej
 - całość obszaru planu znajduje się w strefie OW3 ograniczonej ochrony archeologicznej
 - zabytki nieruchome ujęte w gminnej ewidencji zabytków jako inne zabytki nieruchome wyznaczone przez Burmistrza Miasta Ustka w porozumieniu z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków
 - ciągi pieszo - rowerowe
 - istniejąca zielen do zachowania
 - wymagana w urzędzeniu terenu zieleni izolacyjno-krajobrazowa



Załącznik graficzny nr 1 do Uchwały Nr XXVI/248/2016
Rady Miasta Ustka z dnia 27 października 2016 r.

PRZEDSIĘBIORSTWO PROJEKTOWO-REALIZACYJNE
"DOM" sp. z o.o.
83-200 Starogard Gdański, ul. Kościuski 34g, tel. 56 220 57
www.prdom.pl, e-mail: prdom@prdom.pl

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
MIASTA USTKA pn. "GRUNWALDZKA A"
RYSUNEK PLANU

Główny projektant: mgr inż. arch. Maria Kiełb-Starczuk
Uprawn. do plan. przestrzennego nr 1334/93
Opracowanie: mgr inż. Karol Maliszewski

Data opracowania: PAŹDZIERNIK 2016

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr XXVI/248/2016

Rady Miasta Ustka

z dnia 27 października 2016 r.

**ROZSTRZYGNIECIE O SPOSOBIE ROZPATRZENIA UWAG ZŁOŻONYCH DO PROJEKTU
MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA USTKA PN.
„GRUNWALDZKA A”**

Rada Miasta Ustka, po zapoznaniu się z dokumentacją formalno-prawną dotyczącą uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego pn. „Grunwaldzka A”, **r o z s t r z y g a** co następuje:

1. Do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Ustka pn. „Grunwaldzka A” oraz prognozy oddziaływania ustaleń planu na środowisko, w okresie wyłożenia do publicznego wglądu w dniach od 01.09.2016r. do 29.09.2016r. oraz w okresie 14 dni po zakończeniu wyłożenia, tj. do dnia 20.10.2016r. nie wpłynęła żadna uwaga.

2. W związku z tym, że w wyznaczonym terminie, nie wniesiono żadnych uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Ustka pn. "Grunwaldzka A" oraz prognozy oddziaływania ustaleń planu na środowisko, Rada Miasta Ustka odstępuje od rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag.

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr XXVI/248/2016
Rady Miasta Ustka
z dnia 27 października 2016 r.

**ROZSTRZYGNIECIE O SPOSOBIE REALIZACJI INWESTYCJI Z ZAKRESU INFRASTRUKTURY
TECHNICZNEJ, KTÓRE NALEŻĄ DO ZADAŃ WŁASNYCH GMINY ORAZ O ZASADACH ICH
FINANSOWANIA**

§ 1.

Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej zaliczone do zadań własnych gminy, zapisane w miejscowym planie obejmują:

- 1) teren 04.KDX - wydzielenie i budowa ciągu pieszo-rowerowego wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną (oświetlenie terenu); długość ok. 120 mb, szerokość 6 m, pow. terenu 0,0717 ha;
- 2) teren 4.U – budowa, urządzenie terenu przedszkola¹⁾; pow. terenu 0,6466 ha;
- 3) teren 1.US,UT – zagospodarowanie terenu, w tym realizacja niezbędnych parkingów, wzbogacenie zieleni towarzyszącej wysokiej, przebudowa sieci infrastruktury technicznej (przebudowa istniejącego ciepłociągu na podziemny);
- 4) teren 03.KDX – wydzielenie i budowa ciągu pieszo-jezdnego, pow. ok. 0,1973 ha, wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną (oświetlenie terenu, odwodnienie- kanalizacja deszczowa) oraz zielenią (ewentualna wymiana lub uzupełnienie drzewostanu).

§ 2.

1. Zadania wymienione w § 1 będą finansowane z budżetu Gminy Miasto Ustka z zachowaniem przepisów ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (*Dz. U. z 2009 r. Nr 157, poz. 1240 z późn. zm.*). Istnieją możliwości ubiegania się o dofinansowanie inwestycji z innych źródeł, także z zewnętrznych, z poza budżetu gminy, w tym funduszy na rozwój regionalny, pożyczek i kredytów preferencyjnych lub umów z innymi podmiotami.

2. Koszty realizacji zadań będą każdorazowo określone na podstawie indywidualnych wycen i kosztorysów.

§ 3.

Nie określa się szczegółowych terminów realizacji inwestycji wymienionych w §1.

¹⁾ w sytuacji gdy przedszkole miałyby być inwestycją celu publicznego lokalnego