

UCHWAŁA NR XVI/181/2016

RADY MIASTA USTKA

Z DNIA 25 LUTEGO 2016 R.

w sprawie: miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego pn. „Kościelniaka i okolice” w Ustce.

Na podstawie: art. 20 ust. 1 ustawy z 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity: Dz. U. 2015 r. poz. 199 ze zmianami); art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (tekst jednolity: Dz. U. z 2015 r. poz. 1515),

w związku z uchwałą Nr XIII/112/2011 z dnia 29 września 2011 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Ustka pn. „Kościelniaka i okolice”, dla terenu usytuowanego po obu stronach ulicy Kościelniaka tj. ograniczonego granicami planów miejscowych „Westerplatte” i „Westerplatte 2” oraz ulicami: Darłowską, Wilczą i Kościelniaka wraz z jednoczesną zmianą fragmentu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Os. Zubrzyckiego i okolice” i „Ustka Rozwojowa”

Rada Miasta Ustka uchwala, co następuje:

Rozdział 1.

Zakres obowiązywania planu

§ 1.

Po stwierdzeniu zgodności z ustaleniami Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Miejskiej Ustka, uchwalonego uchwałą Nr XXX/266/2012 Rady Miasta Ustka z dnia 28 grudnia 2012 roku, uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla Miasta Ustka pn. „Kościelniaka i okolice” zwany dalej „planem”.

§ 2.

Planem objęto obszar, którego granice przedstawia rysunek planu sporządzony w skali 1:1000.

§ 3.

Plan zawiera ustalenia dotyczące:

- 1) przeznaczenia terenów oraz linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu,
- 2) zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego,
- 3) zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu,
- 4) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków,
- 5) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych,
- 6) parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu,
- 7) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym,
- 8) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu,
- 9) zasad modernizacji, rozbudowy i budowy lokalnego systemu obsługi komunikacyjnej oraz infrastruktury technicznej,
- 10) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów,

- 11) stawek procentowych, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§ 4.

Integralnymi częściami uchwały są:

- 1) rysunek planu, stanowiący załącznik Nr 1 do uchwały,
- 2) wykaz uwag do planu wraz z rozstrzygnięciem sposobu ich rozpatrzenia, stanowiący załącznik Nr 2 do uchwały,
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, stanowiące załącznik Nr 3 do uchwały.

§ 5.

1. Załącznik graficzny nr 1 odnosi ustalenia uchwały do terenu objętego planem.

2. Następujące ustalenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granice obszaru objętego planem,
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym sposobie użytkowania,
- 3) symbole literowe określające przeznaczenie terenów, wraz z ich kolejnymi numerami,
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy,
- 5) rejony lokalizacji miejsc postojowych.

3. Następujące oznaczenia na rysunku planu obowiązują na mocy przepisów odrębnych:

- 1) granice strefy ograniczonego użytkowania od napowietrznej linii elektroenergetycznej,
- 2) granice strefy ograniczonego użytkowania – zasięg obszarów zalewowych,
- 3) projektowany obszar chronionego krajobrazu.

4. Pozostałe oznaczenie graficzne mają charakter informacyjny.

§ 6.

Ustalenia dla poszczególnych terenów obowiązują łącznie z odpowiednimi ustaleniami ogólnymi zawartymi w rozdziale 2 niniejszej uchwały.

Rozdział 2. Przepisy ogólne.

§ 7.

Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) **dominancie architektonicznej** – należy przez to rozumieć budynek lub jego wyodrębniony fragment, wyróżniający się spośród otaczającej zabudowy ponadprzeciętną architekturą (formą, gabarytem oraz detalem), określoną w przepisach szczegółowych dla terenów,
- 2) **instalacjach grzewczych ekologicznie czystych** – należy przez to rozumieć instalacje i urządzenia do wytwarzania ciepła, które nie powodują przekroczenia dopuszczalnych norm emisji zanieczyszczeń do środowiska; takimi instalacjami są te, w których paliwami lub nośnikami energii są m.in. energia elektryczna, olej nisko siarkowy, gaz ziemny, energia cieplna ziemi, energia słoneczna; do takich instalacji mogą być zaliczone również kominki opalane drewnem i węglem,

- 3) **karcie terenu** – rozumie się przez to zestaw zasad zagospodarowania dla danego terenu, wydzielonego liniami rozgraniczającymi i oznaczonego kolejnym numerem, które to zasady zawierają nakazy, zakazy i dopuszczenia w zagospodarowaniu terenu,
- 4) **minimalnym wskaźniku powierzchni biologicznie czynnej** - należy przez to rozumieć najmniejszą nieprzekraczalną wartość procentową stosunku niezabudowanych i nieutwardzonych powierzchni działki, pokrytych roślinnością na gruncie rodzimym, do całkowitej powierzchni działki budowlanej,
- 5) **liniach rozgraniczających** – należy przez to rozumieć granicę pomiędzy terenami o różnym sposobie użytkowania, zagospodarowania lub różnym przeznaczeniu podstawowym (różnej funkcji),
- 6) **liniach zabudowy nieprzekraczalnych** – należy przez to rozumieć wyznaczone w planie, określone na rysunku planu odpowiednim symbolem graficznym linie dopuszczalnego usytuowania elewacji budynku, bez ich przekraczania w kierunku linii rozgraniczających, od których te linie wyznaczono z pominięciem balkonów, loggi i wykusy wysuniętych poza obrys budynku oraz elementów wejścia do budynku,
- 7) **powierzchni zabudowy** - należy przez to rozumieć sumę powierzchni zabudowy wszystkich obiektów budowlanych na działce,
- 8) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które powinno przeważać na danym obszarze, wyznaczonym liniami rozgraniczającymi,
- 9) **przedsięwzięciu mogącym znacząco oddziaływać na środowisko** – należy przez to rozumieć zamierzenie budowlane lub inną ingerencję w środowisko polegającą na przekształceniu lub zmianie sposobu wykorzystania terenu, w tym również wydobywania kopalin, dla których:
 - wymagane jest sporządzenia raportu o oddziaływaniu na środowisko,
 - może być wymagane sporządzenie raportu o oddziaływaniu na środowisko, w rozumieniu przepisów o ochronie środowiska,
- 10) **przeznaczeniu uzupełniającym** – należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia, inne niż podstawowe, które uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe, dopuszczone na określonych warunkach,
- 11) **terenie** (jednostce urbanistycznej) – należy przez to rozumieć fragment obszaru objętego planem o określonym przeznaczeniu lub sposobie zagospodarowania, wyznaczony w planie liniami rozgraniczającymi, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej,
- 12) **usługach nieuciążliwych** - należy przez to rozumieć usługi, których funkcjonowanie nie powoduje przekroczenie żadnego z parametrów dopuszczalnego poziomu szkodliwych lub uciążliwych oddziaływań na środowisko poza zajmowanym obiektem; nie powoduje nieodwracalnym zmian w środowisku przyrodniczym w obrębie zajmowanej działki; w żaden inny znaczący sposób nie pogarsza warunków użytkowania terenów sąsiadujących; w szczególności nie przekracza dopuszczalnego poziomu hałasu zgodnie z obowiązującymi przepisami szczegółowymi; nie powoduje wibracji o natężeniu oddziałującym szkodliwie na środowisko, a zwłaszcza na zdrowie ludzi oraz otaczające obiekty budowlane; nie powoduje powstawania promieniowania niejonizującego, stwarzającego zagrożenie zdrowia,
- 13) **wskaźniku intensywności zabudowy** - należy przez to rozumieć maksymalną wartość liczbową, wyrażającą stosunek sumy powierzchni całkowitej wszystkich kondygnacji nadziemnych budynków zlokalizowanych na działce budowlanej do jej powierzchni,
- 14) **wysokości zabudowy** - należy przez to rozumieć wysokość mierzoną w sposób określony w obowiązującym w dniu stosowania zapisu prawie dotyczącym warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.

§ 8.

1. Na całym obszarze objętym planem ustala się realizację zainwestowania zgodnego z przeznaczeniem i warunkami zagospodarowania terenów określonymi w rozdziale 2, 3, 4 i 5.

2. Na obszarze, o którym mowa w ust. 1 dopuszcza się lokalizowanie zadań dla realizacji celów publicznych w rozumieniu ustawy o gospodarce nieruchomościami w ramach przeznaczenia i zasad zagospodarowania dopuszczonych niniejszym planem.

§ 9.

1. Ustala się linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania określone na rysunku planu.

2. Dla poszczególnych terenów ustala się przeznaczenie podstawowe oraz określa się warunki zabudowy i zagospodarowania.

3. Dla poszczególnych terenów ustala się przeznaczenie dopuszczalne towarzyszące przeznaczeniu podstawowemu oraz warunki jego wprowadzenia.

4. W obrębie niektórych terenów lub na ich fragmentach, w sytuacjach uzasadnionych istniejącymi bądź przewidywanymi ograniczeniami bądź utrudnieniami w inwestowaniu i zagospodarowaniu terenu, wprowadza się szczególne uwarunkowania dla inwestowania i zagospodarowania oraz wyznacza się na rysunku planu zasięgi i strefy ich obowiązywania.

§ 10.

Ustala się następujące podstawowe przeznaczenie terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi i oznaczonych symbolem przeznaczenia zgodnie z rysunkiem planu:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – oznaczone symbolem literowym **MW**,
- 2) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - oznaczone symbolem literowym **MN**,
- 3) tereny zabudowy usług turystyki – oznaczone symbolem literowym **UT**,
- 4) tereny zabudowy usługowej – oznaczone symbolem literowym **U**,
- 5) tereny zieleni naturalnej – oznaczone symbolem literowym **Zn**,
- 6) tereny wód powierzchniowych – oznaczone symbolem literowym **WS**,
- 7) tereny dróg publicznych klasy drogi głównej – oznaczone symbolem literowym **KDG**,
- 8) tereny dróg publicznych klasy drogi zbiorczej – oznaczone symbolem literowym **KDZ**,
- 9) tereny dróg publicznych klasy drogi lokalnej – oznaczone symbolem literowym **KDL**,
- 10) tereny dróg wewnętrznych – oznaczone symbolem literowym **KDW**,
- 11) tereny zamknięte – oznaczone symbolem **TK, KZ/TK**.

§ 11.

1. Ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy:

- 1) podstawowe określone na rysunku planu,
- 2) pozostałe zgodne z przepisami odrębnymi.

2. Wszelka zabudowa na terenach, na których wyznaczono nieprzekraczalne linie zabudowy musi być sytuowana zgodnie z tymi liniami, z zastrzeżeniem ust. 3.

3. Dopuszcza się: zachowanie, remont, konieczną wymianę, adaptację, nadbudowę i rozbudowę istniejących budynków zlokalizowanych niezgodnie z wyznaczonymi liniami zabudowy, pod warunkiem, że budynki te nie będą rozbudowywane od strony linii rozgraniczających, od których wyznaczono linie zabudowy.

4. W przypadku, gdy plan nie wskazuje nieprzekraczalnych linii zabudowy nakazuje się lokalizację budynków na działce zgodnie z przepisami prawa budowlanego i z uwzględnieniem wszystkich ustaleń planu, w tym zapisów rozdziału o ochronie środowiska.

5. Na terenach objętych planem zasady kształtowania zabudowy określa się następująco:

- 1) maksymalna wysokość nowej zabudowy - zgodnie ze wskaźnikami określonymi dla poszczególnych terenów, zasada ta nie dotyczy kominów, masztów, anten oraz innych budowli o podobnym charakterze (obiektów budowlanych nie będących budynkami),
- 2) geometrię dachu nowej zabudowy określa się w przepisach szczegółowych.

6. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych: dróg, ciągów pieszo-jezdnych, ciągów rowerowych i ciągów pieszych określa się następująco:

- 1) nakazuje się stosowanie w granicach jednego terenu jednakowych elementów wyposażenia powtarzalnego, takiego jak ławki, latarnie, kosze na śmieci, donice kwietnikowe, barierki, słupki,
- 2) nakazuje się rozgraniczenia ruchu szynowego, kołowego i pieszego,
- 3) nakazuje się dostosowania urządzeń służących do ruchu pieszego (chodników, pochylni, schodów, przejść przez jezdnie) do potrzeb osób niepełnosprawnych,
- 4) zakazuje się pozostawiania nie urządzonych powierzchni (np. powierzchni z zielenią nie urządzoną, jezdni i chodników bez nawierzchni).

§ 12.

W zakresie lokalizacji ogrodzeń, bram i furtek plan ustala:

1. linia ogrodzeń nie może przekraczać linii rozgraniczającej drogi ustalonej w planie,
2. ogrodzenia od strony dróg publicznych powinny spełniać następujące warunki:

- 1) maksymalna wysokość ogrodzenia nie może przekraczać 1,5 m od poziomu terenu,
- 2) ogrodzenia pełne (nie ażurowe) nie mogą być wyższe niż 0,6 m od poziomu terenu,
- 3) zakaz realizacji ogrodzeń pełnych w obrębie skrzyżowań i zjazdów z drogami publicznymi oraz w sąsiedztwie drogi krajowej nr 21, oznaczonej na rysunku planu symbolem 01.KDG.

3. dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i terenów usług towarzyszących zabudowie mieszkaniowej ogrodzenie powinno być ażurowe co najmniej powyżej 0,6 m od poziomu terenu, a łączna powierzchnia przeszwitów umożliwiającą naturalny przepływ powietrza powinna wynosić:

- 1) 25% powierzchni ażurowej części ogrodzenia między słupami – dla płotów drewnianych,
- 2) 60% powierzchni ażurowej części ogrodzenia między słupami – dla płotów metalowych,

4. dla terenów usług uciążliwych dopuszcza się realizację ogrodzeń pełnych,

5. dla terenów zabudowy wielorodzinnej wprowadza się zakaz grodzienia,

6. bramy wjazdowe usytuowane w ogrodzeniach przy drogach o szerokości mniejszej niż 10 m muszą zostać cofnięte o minimum 2,0 m w stosunku do linii rozgraniczającej ustalonej w planie,

7. bramy i furki w ogrodzeniu nie mogą otwierać się na zewnątrz działki,

8. linia ogrodzenia winna przebiegać w odległości 0,5 m od gazociągu.

§ 13.

1. Na całym obszarze objętym planem zakazuje się umieszczania wolno stojących znaków informacyjno - plastycznych i reklam.

2. Na całym obszarze objętym planem dopuszcza się lokalizowanie reklam, szyldów i znaków informacyjno - plastycznych na ogrodzeniach, budynkach i obiektach małej architektury pod warunkiem, że:

- 1) powierzchnia 1 reklamy lub znaku nie przekroczy 3 m²,
- 2) wysokość reklamy nie przekroczy 1,5 m,

- 3) reklama harmonizuje z elewacją, na której jest umieszczona,
- 4) odległość reklam od drogi krajowej nr 21 powinna wynosić min. 10 m od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi krajowej.

3. Dopuszcza się lokalizację szyldów na budynkach pod warunkiem, że będą one płasko przytwierdzone do ściany budynków na wysokości pierwszej kondygnacji.

4. Zakazuje się umieszczania reklam, szyldów i znaków informacyjno - plastycznych:

- 1) na drzewach i w zasięgu ich koron,
- 2) na budowlach i urządzeniach miejskiej infrastruktury technicznej (latarniach, słupach linii elektroenergetycznych, transformatorach itp.),
- 3) na ogrodzeniach od strony dróg publicznych.

5. Ustalenia pkt 1-4 nie dotyczą miejskiego systemu informacji przestrzennej oraz znaków drogowych.

Ustalenia w zakresie podziału nieruchomości.

§ 14.

1. Ustala się możliwość podziału terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi na działki budowlane pod warunkiem zachowania szczegółowych ustaleń planu, przy czym muszą być spełnione następujące warunki:

- 1) dopuszcza się podział terenu na działki budowlane zgodnie z normatywami ustalonymi dla poszczególnych terenów,
- 2) w wyniku podziału terenu na działki budowlane należy zachować wartości użytkowe zgodne z przeznaczeniem ustalonym w planie wszystkich fragmentów terenu pozostałych po podziale, z zachowaniem innych ustaleń planu,
- 3) dla terenu oznaczonego symbolem 02.U,MW realizowane podziały znajdujące się w sąsiedztwie drogi krajowej nr 21, nie mogą powodować konieczności lokalizacji nowych zjazdów oprócz tych pokazanych na rysunku planu,
- 4) nakazuje się wydzielenie niezbędnych dróg i dojazdów niepublicznych do obsługi działek.

2. Ustala się, że wielkości działek przeznaczonych pod poszczególne rodzaje zabudowy nie będą mniejsze niż określone w ustaleniach szczegółowych z zastrzeżeniem ust. 3.

3. Dopuszcza się wydzielenie działek o powierzchni mniejszej niż określona w ustaleniach szczegółowych wyłącznie:

- 1) w celu powiększenia sąsiedniej nieruchomości pod warunkiem, że działka, z której wydzielony zostanie teren zachowa powierzchnię nie mniejszą, niż określona w ustaleniach szczegółowych,
- 2) w celu lokalizacji obiektów infrastruktury technicznej,
- 3) w celu wydzielenia dojazdu do nowoprojektowanych działek budowlanych.

4. Na obszarze planu ustala się konieczność wydzielenia terenów dla wewnętrznego układu komunikacyjnego przy uwzględnieniu następujących zasad:

- 1) nowy układ granic zapewni bezpośredni dostęp do drogi publicznej lub wewnętrznej, o której dalej mowa w pkt 2,
- 2) dopuszcza się realizowanie obsługi i dostępu, o których mowa w pkt 1 poprzez drogi wewnętrzne, stanowiące współwłasność wszystkich właścicieli nieruchomości, dla których korzystanie z nich jest konieczne.

Zasady ochrony dziedzictwa i krajobrazu kulturowego.

§ 15.

1. Na terenie planu występują elementy dziedzictwa i krajobrazu kulturowego wymagające ustalenia zasad ochrony:

obiekty o wartościach historyczno- kulturowych współtworzący historyczny klimat zabudowy miejscowości, wpisanych przez Burmistrza Gminy Ustka w porozumieniu z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków do Gminnej Ewidencji Zabytków, jako inne zabytki nieruchome - wskazane i oznaczone na rysunku planu:

(1) – budynek mieszkalny położony przy ulicy Darłowskiej 2 (obecnie pensjonat, dawniej pogotowie ratunkowe) z XX w.,

(2) – budynek mieszkalny położony przy ulicy Darłowskiej 4 z XX w.

2. W stosunku do wyżej wymienionych obiektów budowlanych:

- 1) w stosunku do budynku oznaczonego symbolem (1) dopuszcza się remont i przebudowę budynku, rozbudowę budynku w głąb działki, wymianę stolarki okiennej i drzwiowej zewnętrznej oraz pokrycia dachu, nie dopuszcza się nadbudowy budynku,
- 2) w stosunku do budynku oznaczonego symbolem (2) dopuszcza się remont i przebudowę budynku, rozbudowę budynku w głąb działki, ocieplenie pod warunkiem zachowania detalu architektonicznego w postaci gzymsu okapowego i opasek okiennych, wymianę stolarki okiennej i drzwiowej zewnętrznej oraz pokrycia dachu, nie dopuszcza się nadbudowy budynku,
- 3) w przypadku natrafienia w trakcie realizacji prac ziemnych na przedmiot posiadający cechy zabytku zastosowanie mają przepisy ustawy o ochronie zabytków.

Zasady ochrony i kształtowania środowiska przyrodniczego.

§ 16.

1. Wskazuje się strefę „C” ochrony uzdrowiskowej Uzdrowiska Ustka obejmującą cały obszar objęty ustaleniami planu, w której to strefie obowiązują przepisy zawarte w statucie Uzdrowiska Ustka.

2. Wskazuje się granicę pasa ochronnego brzegu morskiego zgodnie z jej przebiegiem na rysunku planu. Granica określona wg Zarządzenia nr 3 Dyrektora Urzędu Morskiego w Słupsku z dnia 4 maja 2006 r. w sprawie określenia granic pasa ochronnego Urzędu Morskiego w Słupsku na terenie Województw Pomorskiego i Zachodniopomorskiego (Dz. Urz. Woj. Pomorskiego Nr 57/06, poz. 1187); w obrębie pasa ochronnego obowiązują przepisy ustawy z dnia 21 marca 1991r. o obszarach morskich Rzeczypospolitej Polskiej i administracji morskiej.

3. Ustala się, że na całym obszarze objętym planem obowiązują następujące zasady ochrony i kształtowania środowiska:

- 1) zakazuje się lokalizacji w obszarze planu przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem:
 - a) elementów niezbędnych dla prawidłowego funkcjonowania miejskich i ponadlokalnych systemów inżynieryjnych,
 - b) przedsięwzięć wynikających z przeznaczenia poszczególnych terenów, w tym terenów parkingów i zespołów garaży,
- 2) w celu ochrony powietrza plan ustala ogrzewanie pomieszczeń gazem ziemnym, olejem nisko - siarkowym lub innymi paliwami ekologicznie czystymi,
- 3) ustala się obowiązek zapewnienia odpowiedniej ilości miejsca dla pojemników na odpady w granicach działki budowlanej,
- 4) plan określa minimalną wielkość działki budowlanej zgodnie z ustaleniami dla poszczególnych terenów,
- 5) plan określa minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej zgodnie z ustaleniami dla poszczególnych terenów,

- 6) ustala się zakaz trwałej negatywnej zmiany stosunków wodnych,
- 7) ustala się ochronę istniejącego systemu hydrograficznego poprzez nakaz zachowania, ochrony i konserwacji istniejących oczek i cieków wodnych,
- 8) ustala się zakaz lokalizowania w granicach planu wszelkich funkcji związanych z użytkowaniem obiektów lub działalnością usługową mogących naruszyć istniejące przepisy w zakresie ochrony środowiska,
- 9) ustala się obowiązek ograniczenia uciążliwości prowadzonej działalności w granicach terenów, do których prowadzący posiada tytuł prawny,
- 10) ustala się obowiązek stosowania, podczas realizacji zainwestowania i użytkowania obszaru, rozwiązań technicznych, technologicznych i organizacyjnych, które maksymalnie ograniczą negatywny wpływ na środowisko i nie spowodują: przekroczenia dopuszczalnego poziomu hałasu; emisji substancji zanieczyszczających powietrze atmosferyczne w ilościach ponad normatywnych; wystąpienia wibracji o natężeniu oddziałującym szkodliwie na środowisko, a zwłaszcza na zdrowie ludzi oraz otaczające obiekty budowlane; wystąpienia promieniowania niejonizującego, stwarzającego zagrożenie dla zdrowia i życia ludzi, bądź uszkodzenia albo zniszczenia środowiska; zrzutu ścieków, które mogłyby zakłócić siniejącą równowagę systemu ekologicznego najbliższego otoczenia oraz wywoływać pogorszenie jakości środowiska przyrodniczego.

4. Nakazuje się zapewnienie standardu akustycznego dla terenów w rozumieniu przepisów odrębnych poprzez wskazanie terenów, które należy traktować jako:

- 1) przeznaczone pod „tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej” - tereny oznaczone na rysunku planu symbolami **MW**,
- 2) przeznaczone pod „tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej” - tereny oznaczone na rysunku planu symbolami **MN**,
- 3) przeznaczone pod „tereny usługowe” - tereny oznaczone na rysunku planu symbolem **U, UT**.

Ogólne zasady dotyczące infrastruktury technicznej i komunikacji.

§ 17.

1. Ustala się zorganizowany sposób zaopatrzenia w wodę z miejskiej sieci wodociągowej i odprowadzania ścieków do oczyszczalni miejskiej w systemie ciśnieniowym.

2. Ustala się nakaz podłączenia nowej zabudowy do miejskich systemów inżynierskich (wodociągów i kanalizacji).

3. Dopuszcza się lokowanie obiektów infrastruktury technicznej takich jak stacje transformatorowe, podziemne przepompownie ścieków czy stacje telekomunikacyjne na podstawie opracowań technicznych, na całym obszarze objętym planem bez konieczności zmiany niniejszego planu, pod warunkiem, że ewentualna uciążliwość tychże nie będzie wykraczać poza granice lokalizacji.

4. Lokalizacja infrastruktury technicznej nie związanej z gospodarką drogową w pasie drogowym wyłącznie w uzgodnieniu z zarządcą drogi. Nowa infrastruktura powinna być lokalizowana poza elementami technicznymi pasa drogowego drogi krajowej, w odległości minimum 10 m od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi krajowej nr 21. Dopuszcza się prowadzenie sieci infrastruktury technicznej przez tereny przeznaczone na inne cele niż komunikacyjne, po zawarciu odpowiedniej umowy pomiędzy inwestorem a właścicielem terenu.

5. Ustala się zasadę ograniczonej dostępności komunikacyjnej rozumianą, jako wykorzystanie istniejących zjazdów z drogi krajowej nr 21, wyłącznie przy obecnym zagospodarowaniu terenów objętych planem a przyległych do ww. drogi.

6. W przypadku zlokalizowania zabudowy w strefie niekorzystnego klimatu akustycznego tj. oddziaływania hałasu i innych uciążliwości z tytułu sąsiedztwa drogi krajowej zarządca drogi nie będzie ponosił kosztów związanych z budową urządzeń zabezpieczających przed hałasem i innymi uciążliwościami wynikającymi z sąsiedztwa drogi.

7. Przy projektowaniu nowych inwestycji należy - w miarę możliwości - unikać kolizji z istniejącymi elementami infrastruktury technicznej poprzez konsultowanie przygotowywanych rozwiązań z operatorami systemów medialnych. W przypadku nieuniknionej kolizji projektowanego zagospodarowania z tymi elementami należy je przenieść lub odpowiednio zmodyfikować, przy uwzględnieniu uwarunkowań wynikających z przepisów szczególnych oraz warunków określonych przez operatora (w tym, w zakresie sposobu finansowania), w szczególności dotyczy to przebudowy napowietrznych linii energetycznych średniego napięcia na sieci kablowe.

8. W ogrodzeniu należy sytuować szafki gazowe i energetyczne zapewniając do nich dostęp od strony drogi.

9. Zachowuje się dojazdy według stanu istniejącego na terenach, których zainwestowanie uniemożliwia ich przebudowę, z warunkiem zachowania szerokości w liniach rozgraniczających nie mniejszej niż 5,0 m.

10. Dla nowo tworzonych dróg wewnętrznych nieoznaczonych na rysunku planu ustala się szerokość w liniach rozgraniczających - 6 m i obowiązek zakończenia placem manewrowym.

11. Ustala się następujące minimalne wskaźniki parkingowe:

- 1) dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – minimum 1 miejsce postojowe na 1 mieszkanie + 0,2 miejsca ogólnodostępnego na 1 mieszkanie,
- 2) dla obiektów handlowych – minimum 25 miejsc postojowych na 1000 m² powierzchni usług,
- 3) dla restauracji, kawiarni, barów – minimum 2 miejsca postojowe na 10 miejsc konsumpcyjnych,
- 4) dla biur, urzędów, banków, kancelarii adwokackich – minimum 3 miejsca postojowe na 100 m² powierzchni użytkowej,
- 5) dla hoteli, pensjonatów – minimum 1 miejsce postojowe na 3 pokoje hotelowe,
- 6) dla moteli – minimum 1 miejsce postojowe na 1 pokój,
- 7) dla usług innych – minimum 1 miejsce postojowe na 50 m² powierzchni użytkowej.

Rozdział 3. Szczegółowe ustalenia komunikacyjne.

§ 18.

1. Podstawowy układ komunikacyjny stanowią drogi i ulice: częściowo włączona w obszar objęty planem droga główna, zbiorcza, ulice lokalne oraz ulice wewnętrzne pokazane liniami rozgraniczającymi na rysunku planu.

2. Drogi: główne, zbiorcze, lokalne i wewnętrzne oznaczone symbolami literowymi odpowiednio: KDG, KDZ, KDL i KDW, tworzą publiczny układ komunikacyjny.

3. Tereny zamknięte: drogi transportu szynowego oznaczone symbolem literowym: TK, KZ/TK.

4. Wskazuje się obsługę terenu transportem publicznym, prowadzonym w drogach oznaczonych symbolem cyfrowo- literowym 01.KDG, 01.KDL i 01.KDZ.

§ 19.

1. Dla realizacji wyznaczonego planem układu komunikacyjnego, dla poszczególnych dróg i ulic ustala się pasy terenu określone liniami rozgraniczającymi na rysunku planu.

2. W obszarze ustala się następujące ciągi komunikacyjne:

- 1) **01.KDG** – część istniejącej ul. Dworcowej, część drogi krajowej nr 21, dla której ustala się:
 - a) klasę drogi głównej o przekroju 1x2 pasy ruchu,
 - b) dopuszcza się realizację rozwiązań komunikacyjnych umożliwiających obsługę ruchu okrężnego (ronda),

- c) dopuszcza się możliwość przebudowy lub/i modernizacji istniejącego mostu drogowego,
 - d) zgodnie z rysunkiem planu pod warunkiem minimalnej szerokości w liniach rozgraniczających 25,0m,
 - e) nakaz realizacji oświetlenia,
 - f) nakaz realizacji chodnika (dwustronnego),
 - g) nakaz realizacji tras rowerowych,
 - h) nakaz wykonania nasadzeń zieleni wysokiej tworzącej szpaler drzew od strony zabudowy mieszkaniowej,
- 2) **02.KDG** – w części istniejąca i projektowana ul. Bohaterów Westerplatte, dla której ustala się:
- a) klasę drogi głównej o przekroju 1x2 pasy ruchu,
 - b) dopuszcza się możliwość przebudowy lub/i modernizacji istniejącego wiaduktu drogowego,
 - c) zgodnie z rysunkiem planu pod warunkiem minimalnej szerokości w liniach rozgraniczających 25,0m,
 - d) nakaz realizacji oświetlenia,
 - e) nakaz realizacji chodnika (dwustronnego),
 - f) nakaz realizacji tras rowerowych,
 - g) nakaz wykonania nasadzeń zieleni wysokiej tworzącej szpaler drzew od strony zabudowy mieszkaniowej,
- 3) **01.KDL** – istniejąca ul. Kościelniaka, dla której ustala się:
- a) klasę drogi lokalnej o przekroju 1x2 pasy ruchu,
 - b) zgodnie z rysunkiem planu pod warunkiem minimalnej szerokości w liniach rozgraniczających 10,0m,
 - c) nakaz realizacji oświetlenia,
 - d) nakaz realizacji chodnika (minimum jednostronnego),
 - e) nakaz realizacji tras rowerowych,
 - f) nakaz wykonania nasadzeń zieleni wysokiej tworzącej szpaler drzew od strony zabudowy mieszkaniowej,
 - g) nakaz realizacji miejsc parkingowych w miarę możliwości terenowych równolegle lub prostopadłe do jezdni – co najmniej jednostronnie,
- 4) **02.KDL** – część istniejącej ul. Wilczej, dla której ustala się:
- a) klasę drogi lokalnej o przekroju 1x2 pasy ruchu,
 - b) zgodnie z rysunkiem planu pod warunkiem minimalnej szerokości w liniach rozgraniczających 15,0m,
 - c) nakaz realizacji oświetlenia,
 - d) nakaz realizacji chodnika (minimum jednostronnego),
 - e) nakaz realizacji tras rowerowych,
 - f) nakaz wykonania uzupełnień nasadzeń zieleni wysokiej tworzącej szpaler drzew oraz niskiej od strony istniejącej zabudowy mieszkaniowej oraz tworzącej zielen publiczną,
 - g) nakaz realizacji miejsc parkingowych w miarę możliwości terenowych równolegle lub prostopadłe do jezdni – co najmniej jednostronnie,
- 5) **01.KDZ** – część ul. Darłowskiej, dla której ustala się:
- a) klasę drogi zbiorczej o przekroju 1x2 pasy ruchu,
 - b) zgodnie z rysunkiem planu pod warunkiem minimalnej szerokości w liniach rozgraniczających 10,0m,

- c) nakaz realizacji oświetlenia,
 - d) nakaz realizacji chodnika (minimum jednostronnego),
 - e) nakaz realizacji tras rowerowych,
- 6) **01.KDW** – istniejącą ulicę dla której ustala się:
- a) klasę drogi wewnętrznej,
 - b) zgodnie z rysunkiem planu pod warunkiem minimalnej szerokości w liniach rozgraniczających 6,0m,
 - c) nakaz realizacji miejsc parkingowych w miarę możliwości terenowych równolegle lub prostopadłe do jezdni – co najmniej jednostronnie.

§ 20.

Ustala się zasadę zabezpieczenia potrzeb parkingowych przez inwestorów i właścicieli posesji na terenach własnych, w liczbie wynikającej z ustalonych wskaźników, zgodnie z przepisami § 17 ust. 11.

Rozdział 4.

Zasady obsługi inżynierskiej oraz gospodarki odpadami, modernizacji, rozbudowy i budowy sieci infrastruktury technicznej.

§ 21.

Ustala się, że obszar planu będzie wyposażony w systemy infrastruktury technicznej. Sieci i związane z nią urządzenia znajdować się będą w liniach rozgraniczających poszczególnych ulic lub na terenach przeznaczonych pod zabudowę. Infrastruktura, o której mowa dotyczy linii i urządzeń technicznych z nią związanych dla sieci:

- 1) wodociągowej,
- 2) kanalizacji sanitarnej,
- 3) gazowej,
- 4) elektroenergetycznej przesyłowej i oświetleniowej,
- 5) światłowodów i sieci telefonicznej.

Zaopatrzenie w wodę.

§ 22.

W zakresie zaopatrzenia w wodę na obszarze planu ustala się obowiązek:

- 1) włączenia zabudowy do istniejących i projektowanych sieci wodociągowych,
- 2) wyposażenia obszaru planu w dodatkową sieć wodociągową zaspokajającą potrzeby gospodarcze, przeciwpożarowe i obrony cywilnej,
- 3) lokalizowania planowanych sieci wodociągowych – poza jezdnią - w liniach rozgraniczających dróg publicznych oznaczonych na rysunku planu symbolami **KDG, KDL i KDZ** i dróg wewnętrznych oznaczonych symbolem **KDW** (w szczególnie uzasadnionych przypadkach dopuszcza się sytuowanie sieci poza liniami rozgraniczającymi dróg, pod warunkiem zapewnienia dostępu do tych sieci),
- 4) wykorzystania istniejących sieci w obszarze opracowania o ile ich parametry i stan techniczny spełniają wymogi techniczne określone przez zarządcę sieci,
- 5) dopuszcza się lokalizację urządzeń kubaturowych infrastruktury technicznej na terenach wskazanych przez zarządcę sieci w zależności od potrzeb, pod warunkiem uzyskania zgody właściciela terenu oraz zapewnienia do nich dostępu.

Kanalizacja.

§ 23.

W zakresie odprowadzania ścieków sanitarnych na obszarze planu ustala się obowiązek:

- 1) podłączenia wszystkich budynków wyposażonych w instalację wodno - kanalizacyjną do istniejącego lub projektowanego systemu kanalizacyjnego,
- 2) odprowadzenia powstałych ścieków bytowych zbiorczą kanalizacją sanitarną z obszaru planu istniejącymi i projektowanymi kolektorami sanitarnymi,
- 3) lokalizowania kolektorów sanitarnych - poza jezdnią - w liniach rozgraniczających dróg publicznych oznaczonych na rysunku planu symbolami **KDG, KDL i KDZ** i dróg wewnętrznych oznaczonych symbolem **KDW** (w szczególnie uzasadnionych przypadkach dopuszcza się sytuowanie sieci poza liniami rozgraniczającymi dróg, pod warunkiem zapewnienia dostępu do tych sieci),
- 4) dopuszcza się lokalizację urządzeń kubaturowych infrastruktury technicznej na terenach wskazanych przez zarządcę sieci w zależności od potrzeb, pod warunkiem uzyskania zgody właściciela terenu oraz zapewnienia do nich dostępu),
- 5) wykorzystania istniejących sieci w obszarze opracowania, o ile ich parametry i stan techniczny spełniają wymogi eksploatacyjne określone przez zarządcę sieci.

Gazownictwo.

§ 24.

W zakresie zaopatrzenia w gaz ziemny na obszarze planu:

- 1) ustala się docelowo zaopatrzenie zabudowy mieszkaniowej i usługowej w gaz ziemny do celów gospodarczych i ewentualnie grzewczych w oparciu o miejską sieć średniego ciśnienia, na warunkach określonych przez zarządzającego siecią.
- 2) ustala się dostawę gazu ze stacji redukcyjno - pomiarowej do poszczególnych terenów obszaru objętego planem projektowanymi gazociągami średniego ciśnienia.
- 3) gazyfikacja jest możliwa o ile zawarte będzie porozumienie pomiędzy dostawcą gazu i odbiorcą po spełnieniu kryteriów ekonomicznej opłacalności dostaw gazu dla przedsiębiorstwa gazowniczego.
- 4) wokół gazociągu obowiązują odległości podstawowe, zgodne z warunkami wynikającymi z przepisów szczególnych.
- 5) linia ogrodzeń winna przebiegać w odległości nie mniejszej niż 0,5 m od gazociągu.
- 6) szafki gazowe - otwierane na zewnątrz od strony drogi - winny być lokalizowane w linii ogrodzeń, w pozostałych przypadkach w miejscu uzgodnionym z zarządzającym siecią gazową.
- 7) lokalizowania kolektorów gazowych - poza jezdnią - w liniach rozgraniczających dróg publicznych oznaczonych na rysunku planu symbolami **KDG, KDL i KDZ** i dróg wewnętrznych oznaczonych symbolem **KDW**, (w szczególnie uzasadnionych przypadkach dopuszcza się sytuowanie sieci poza liniami rozgraniczającymi dróg, pod warunkiem zapewnienia dostępu do tych sieci).

Wody opadowe i melioracja.

§ 25.

W zakresie odprowadzenia wód opadowych, melioracji i ochrony przeciwpowodziowej na obszarze planu ustala się:

- 1) zakaz bezpośredniego odprowadzania wód opadowych do gruntu (dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych do gruntu po uprzednim ich podczyszczeniu zgodnie z przepisami odrębnymi),
- 2) zakaz odprowadzania wód opadowych do systemu odwadniania dróg publicznych,
- 3) obowiązek tworzenia warunków do zatrzymania wód deszczowych w miejscu ich opadania (np. oczek wodnych, stawów, zbiorników retencyjnych),

- 4) istniejący na terenie oznaczonym symbolem 02.U.MW kolektor deszczowy, który obsługuje wody opadowe z terenów sąsiednich, pozostawić w sposób dotychczasowo wykorzystywany do czasu innego rozwiązania przebiegu kolektora deszczowego na przedmiotowym terenie.

Elektroenergetyka.

§ 26.

W zakresie zasilania w energię elektryczną na obszarze planu ustala się:

- 1) zasilanie energetyczne terenów objętych planem poprzez istniejące i projektowane sieci elektroenergetyczne średniego i niskiego napięcia,
- 2) obowiązek skablowania projektowanej, istniejącej i przebudowywanej sieci elektroenergetycznej (linie kablowe podziemne),
- 3) obowiązek lokalizowania linii kablowych – poza jezdnią - w liniach rozgraniczających dróg publicznych oznaczonych na rysunku planu symbolami **KDG**, **KDL** i **KDZ** i dróg wewnętrznych oznaczonych symbolem **KDW**, (w szczególnie uzasadnionych przypadkach dopuszcza się sytuowanie sieci poza liniami rozgraniczającymi dróg, pod warunkiem zapewnienia dostępu do tych sieci) oraz po uzgodnieniu z zarządcą drogi,
- 4) dopuszcza się lokalizację urządzeń kubaturowych infrastruktury technicznej na terenach wskazanych przez zarządcę sieci w zależności od potrzeb, pod warunkiem zapewnienia do nich dostępu.

Ciepłownictwo.

§ 27.

W zakresie zaopatrzenia w ciepło na obszarze planu ustala się zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych niskoemisyjnych lub bezemisyjnych źródeł ciepła lub zbiorowego systemu ogrzewania miejskiego.

Telekomunikacja.

§ 28.

W zakresie infrastruktury telekomunikacyjnej na obszarze planu ustala się:

- 1) podłączenie do istniejących i projektowanych sieci telekomunikacyjnych,
- 2) obowiązek skablowania projektowanej i przebudowywanej sieci telekomunikacyjnej (linie kablowe podziemne),
- 3) obowiązek lokalizowania linii kablowych – poza jezdnią - w liniach rozgraniczających dróg publicznych oznaczonych na rysunku planu symbolami **KDG**, **KDL** i **KDZ** i dróg wewnętrznych oznaczonych symbolem **KDW** (w szczególnie uzasadnionych przypadkach dopuszcza się sytuowanie sieci poza liniami rozgraniczającymi dróg, pod warunkiem zapewnienia dostępu do tych sieci) oraz po uzgodnieniu z zarządcą drogi,
- 4) dopuszcza się lokalizację urządzeń kubaturowych infrastruktury technicznej na terenach wskazanych przez zarządcę sieci w zależności od potrzeb pod warunkiem zapewnienia do nich dostępu.

Usuwanie nieczystości.

§ 29.

W zakresie gospodarki odpadami na obszarze planu ustala się obowiązek gromadzenia odpadów stałych (zgodnie z obowiązującą ustawą o odpadach i przyjętą polityką gminy w tym zakresie) w miejscach wyznaczonych w granicach własności lub użytkowania terenu (segregacja odpadów następować będzie w miejscu ich powstawania; odpady komunalne wywożone poprzez służby wyspecjalizowanych przedsiębiorstw do zakładu utylizacji odpadów; odpady inne, wywożone we własnym zakresie na odpowiednie składowiska).

Rozdział 5.
Szczegółowe ustalenia dla poszczególnych terenów – karty terenów.

§ 30.

Dla terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi ustala się następujące przeznaczenie i sposób zagospodarowania przedstawione w kartach terenów, przy czym powierzchnie poszczególnych terenów są elementem informacyjnym planu:

KARTA TERENU 01.MW,U, 03.MW,U:

- 1) Oznaczenie / powierzchnia terenu: 01.MW,U / 4,95 ha; 03.MW,U / 0,77 ha.
- 2) Ustala się przeznaczenie podstawowe terenu:
 - a) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
 - b) tereny zabudowy usługowej nieuciągliwej towarzyszącej zabudowie mieszkaniowej.
- 3) Ustala się zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy z prawem do działań remontowych, nadbudowy, przebudowy, koniecznej wymiany oraz rozbudowy,
 - b) ustala się na terenie realizację urządzeń infrastruktury technicznej, dróg i parkingów wewnętrznych oraz miejsc selektywnej zbiórki odpadów niezbędnych do zapewnienia funkcjonowania terenu,
 - c) zakazuje się realizacji wolno stojących budynków gospodarczych i boksów garażowych.
- 4) Zasady z zakresu ochrony środowiska:
 - a) zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem elementów niezbędnych dla prawidłowego funkcjonowania gminnych i ponadlokalnych systemów inżynierskich,
 - b) przyjmuje się dopuszczalne poziomy hałasu z przepisów odrębnych, w związku z czym przyjmuje się kwalifikację terenu w zakresie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniowo - usługową;
- 5) Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:

według ustaleń określonych w § 15; na terenie oznaczonym symbolem 03.MW,U znajduje się obiekt o wartościach historyczno- kulturowych współtworzący historyczny klimat zabudowy miejscowości, oznaczony na rysunku planu: (2) – budynek mieszkalny z XX w. W stosunku do przedmiotowego budynku dopuszcza się remont i przebudowę budynku, rozbudowę budynku w głąb działki, ocieplenie pod warunkiem zachowania detalu architektonicznego w postaci gzymsu okapowego i opasek okiennych, wymianę stolarki okiennej i drzwiowej zewnętrznej oraz pokrycia dachu, nie dopuszcza się nadbudowy budynku.
- 6) Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

według ustaleń określonych w § 11, 12 i 13.
- 7) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - a) maksymalna wysokość zabudowy:
 - dla budynków zabudowy wielorodzinnej: dla terenu - 16,0 m,
 - dla budynków usługowych - 10,5 m,
 - b) ustala się, że maksymalna powierzchnia zabudowy kubaturowej - nie może przekraczać 40%,
 - c) maksymalna intensywność zabudowy – 1,5,
 - d) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej – 45%,

- e) ustala się realizację dachów wielospadowych o kącie nachylenia połaci dachowych w przedziale 25°-30°,
 - f) kierunek kalenicy głównej – nie ustala się, parametr ten wynikać musi z koncepcji zagospodarowania terenu opracowanej dla całej jednostki urbanistycznej,
 - g) ustala się podstawowe nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu, pozostałe linie zabudowy zgodnie z przepisami odrębnymi.
- 8) Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych:
- a) teren położony jest w strefie ochrony uzdrowiskowej „C”,
 - b) teren położony jest w granicy pasa ochronnego brzegu morskiego.
- 9) Zasady tworzenia działek budowlanych:
- nowo tworzone działki pod zabudowę winny mieć wielkość umożliwiającą sytuowanie na niej minimum jednego budynku wraz z niezbędnym dla jego funkcjonowania i obsługi terenem, ale nie mniej niż:
- dla budynku zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej - 1200 m²,
 - dla budynków usługowych - 250 m².
- 10) Zasady obsługi infrastruktury technicznej oraz gospodarki odpadami:
- zgodnie z Rozdziałem 4. oraz obowiązującymi przepisami prawa.
- 11) Zasady obsługi komunikacyjnej:
- a) bezpośredni dostęp do terenu zabezpieczają przyległe ulice, dla terenu 03.MW,U wyłączenie przez istniejące zjazdy,
 - b) parkingi i garaże dla wszystkich obiektów powinny być zlokalizowane na terenie działki budowlanej, na której obiekt będzie wznoszony, zgodnie z przepisami § 17.
- 12) Stawka procentowa opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości: 30%.

KARTA TERENU 02.U,MW:

- 1) Oznaczenie / powierzchnia terenu: 02.U,MW / 12,04 ha.
- 2) Ustala się przeznaczenie podstawowe terenu:
- a) tereny zabudowy usługowej,
 - b) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.
- 3) Ustala się zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
- a) dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy z prawem do działań remontowych, nadbudowy, przebudowy, koniecznej wymiany oraz rozbudowy,
 - b) ustala się na terenie realizację urządzeń infrastruktury technicznej, dróg i parkingów wewnętrznych oraz miejsc selektywnej zbiórki odpadów niezbędnych do zapewnienia funkcjonowania terenu,
 - c) zakazuje się realizacji wolno stojących budynków gospodarczych i boksów garażowych.
- 4) Zasady z zakresu ochrony środowiska:
- a) zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem elementów niezbędnych dla prawidłowego funkcjonowania gminnych i ponadlokalnych systemów inżynierskich,
 - b) przyjmuje się dopuszczalne poziomy hałasu z przepisów odrębnych, w związku z czym przyjmuje się kwalifikację terenu w zakresie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniowo – usługową.

- 5) Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:
według ustaleń określonych w § 15.
- 6) Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:
według ustaleń określonych w § 11, 12 i 13.
- 7) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
- a) maksymalna wysokość zabudowy:
 - dla budynków zabudowy usługowej - 16,0 m, z dominantą architektoniczną - 18,0 m,
 - dla budynków zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej - 16,0 m,
 - b) ustala się, że maksymalna powierzchnia zabudowy kubaturowej - nie może przekraczać 50%,
 - c) maksymalna intensywność zabudowy – 2,5,
 - d) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej – 45%,
 - e) ustala się realizację dachów wielospadowych o kącie nachylenia połaci dachowych w przedziale 25°-30°,
 - f) kierunek kalenicy głównej – nie ustala się, parametr ten wynikać musi z koncepcji zagospodarowania terenu opracowanej dla całej jednostki urbanistycznej,
 - g) ustala się podstawowe nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu, pozostałe linie zabudowy zgodnie z przepisami odrębnymi.
- 8) Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych:
- a) teren położony jest w strefie ochrony uzdrowiskowej „C”,
 - b) teren położony jest w granicy pasa ochronnego brzegu morskiego.
- 9) Zasady tworzenia działek budowlanych:
- nowo tworzone działki pod zabudowę winny mieć wielkość umożliwiającą sytuowanie na niej minimum jednego budynku wraz z niezbędnym dla jego funkcjonowania i obsługi terenem, ale nie mniej niż:
- dla budynku zabudowy usługowej - 2000 m²,
 - dla budynku zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej - 1200 m².
- 10) Zasady obsługi infrastruktury technicznej oraz gospodarki odpadami:
zgodnie z Rozdziałem 4. oraz obowiązującymi przepisami prawa.
- 11) Zasady obsługi komunikacyjnej:
- a) bezpośredni dostęp do terenu zabezpieczają przyległe ulice,
 - b) parkingi i garaże dla wszystkich obiektów powinny być zlokalizowane na terenie działki budowlanej, na której obiekt będzie wznoszony, zgodnie z przepisami § 17.
- 12) Stawka procentowa opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości: 30%.

KARTA TERENU 04.UT,MN:

- 1) Oznaczenie / powierzchnia terenu: 04.UT,MN / 0,16 ha.
- 2) Ustala się przeznaczenie podstawowe terenu:
tereny zabudowy usług turystycznych z zabudową jednorodzinną (mieszkaniami dla właściciela).
- 3) Ustala się zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- a) dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy z prawem do działań remontowych, nadbudowy, przebudowy, koniecznej wymiany oraz rozbudowy,
 - b) ustala się na terenie realizację urządzeń infrastruktury technicznej, dróg i parkingów wewnętrznych oraz miejsc selektywnej zbiórki odpadów niezbędnych do zapewnienia funkcjonowania terenu,
 - c) zakazuje się realizacji wolno stojących budynków gospodarczych i boksów garażowych.
- 4) Zasady z zakresu ochrony środowiska:
- a) zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem elementów niezbędnych dla prawidłowego funkcjonowania gminnych i ponadlokalnych systemów inżynierskich,
 - b) przyjmuje się dopuszczalne poziomy hałasu z przepisów odrębnych, w związku z czym przyjmuje się kwalifikację terenu w zakresie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę usługową.
- 5) Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:
- według ustaleń określonych w § 15; na terenie oznaczonym symbolem 04.UT/MN znajduje się obiekt o wartościach historyczno- kulturowych współtworzący historyczny klimat zabudowy miejscowości, oznaczony na rysunku planu: (1) – budynek mieszkalny (obecnie pensjonat, dawniej pogotowie ratunkowe) z XX w. W stosunku do przedmiotowego budynku dopuszcza się remont i przebudowę budynku, rozbudowę budynku w głąb działki, wymianę stolarki okiennej i drzwiowej zewnętrznej oraz pokrycia dachu, nie dopuszcza się nadbudowy budynku,
- 6) Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:
- według ustaleń określonych w § 11, 12 i 13.
- 7) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
- a) wskazana lokalizacja dominanty architektonicznej,
 - b) maksymalna wysokość zabudowy – 11,5 m,
 - c) ustala się, że maksymalna powierzchnia zabudowy kubaturowej - nie może przekraczać 50%,
 - d) maksymalna intensywność zabudowy – 1,5,
 - e) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej – 45%,
 - f) ustala się realizację dowolnych rodzajów dachów, kąta nachylenia połaci dachowych nie ustala się,
 - g) kierunek kalenicy głównej – nie ustala się,
 - h) ustala się podstawowe nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu, pozostałe linie zabudowy zgodnie z przepisami odrębnymi.
- 8) Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych:
- a) teren położony jest w strefie ochrony uzdrowiskowej „C”,
 - b) teren położony jest w granicy pasa ochronnego brzegu morskiego.
- 9) Zasady tworzenia działek budowlanych: nowo tworzone działki pod zabudowę winny posiadać powierzchnię nie mniejszą niż: 1 600 m².
- 10) Zasady obsługi infrastruktury technicznej oraz gospodarki odpadami:
- zgodnie z Rozdziałem 4. oraz obowiązującymi przepisami prawa;
- 11) Zasady obsługi komunikacyjnej:
- a) dostęp do terenu wyłączenie przez istniejące zjazdy,

- b) parkingi i garaże dla wszystkich obiektów powinny być zlokalizowane na terenie działki budowlanej, na której obiekt będzie wznoszony, zgodnie z przepisami § 17.

12) Stawka procentowa opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości: 30%.

KARTA TERENU 05.UT,MN:

1) Oznaczenie / powierzchnia terenu: 05.UT,MN / 0,18 ha.

2) Ustala się przeznaczenie podstawowe terenu:

tereny zabudowy usługowej.

3) Ustala się zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- a) dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy z prawem do działań remontowych, nadbudowy, przebudowy, koniecznej wymiany oraz rozbudowy,
- b) ustala się na terenie realizację urządzeń infrastruktury technicznej, dróg i parkingów wewnętrznych oraz miejsc selektywnej zbiórki odpadów niezbędnych do zapewnienia funkcjonowania terenu.

4) Zasady z zakresu ochrony środowiska:

- a) zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem elementów niezbędnych dla prawidłowego funkcjonowania gminnych i ponadlokalnych systemów inżynierskich,
- b) przyjmuje się dopuszczalne poziomy hałasu z przepisów odrębnych, w związku z czym przyjmuje się kwalifikację terenu w zakresie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę usługową;

5) Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:

według ustaleń określonych w § 15.

6) Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

według ustaleń określonych w § 11, 12 i 13.

7) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- a) wskazana lokalizacja dominanty architektonicznej,
- b) maksymalna wysokość zabudowy – 12,5 m,
- c) ustala się, że maksymalna powierzchnia zabudowy kubaturowej - nie może przekraczać 50%,
- d) maksymalna intensywność zabudowy – 1,5,
- e) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej – 45%,
- f) ustala się realizację dowolnych rodzajów dachów, kąta nachylenia połaci dachowych nie ustala się,
- g) kierunek kalenicy głównej – nie ustala się,
- h) ustala się podstawowe nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu, pozostałe linie zabudowy zgodnie z przepisami odrębnymi.

8) Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych:

- a) teren położony jest w strefie ochrony uzdrowiskowej „C”,

9) Zasady tworzenia działek budowlanych: nowo tworzone działki pod zabudowę winny posiadać powierzchnię nie mniejszą niż: 1 800 m².

10) Zasady obsługi infrastruktury technicznej oraz gospodarki odpadami:

zgodnie z Rozdziałem 4. oraz obowiązującymi przepisami prawa.

11) Zasady obsługi komunikacyjnej:

- a) bezpośredni dostęp do terenu zabezpieczają przyległe ulice,
 - b) parkingi i garaże dla wszystkich obiektów powinny być zlokalizowane na terenie działki budowlanej, na której obiekt będzie wznoszony, zgodnie z przepisami § 17.
- 12) Stawka procentowa opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości: 30%.

KARTA TERENU 06.Zn, 07.Zn, 08.Zn, 09 Zn:

- 1) Oznaczenie / powierzchnia terenu: 06.Zn / 0,15 ha; 07.Zn / 0,31 ha; 08.Zn / 0,13 ha, 09.Zn / 0,11 ha.
- 2) Ustala się przeznaczenie podstawowe terenu:
tereny zieleni naturalnej z możliwością realizacji zjazdu z drogi lokalnej 01.KDL w miejscu oznaczonym na rysunku planu,
- 3) Ustala się zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
zakazuje się realizacji zabudowy kubaturowej.
- 4) Zasady z zakresu ochrony środowiska:
a) zakaz lokalizacji inwestycji, dla których raport oddziaływania na środowisko jest lub może być wymagany,
b) ochrona środowiska naturalnego zgodnie z § 16 oraz przepisami odrębnymi.
- 5) Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:
według ustaleń określonych w § 15.
- 6) Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:
według ustaleń określonych w § 11, 12 i 13.
- 7) Parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:
minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej – 90%.
- 8) Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych:
a) teren położony jest w strefie ochrony uzdrowiskowej „C”,
b) teren położony jest w granicy pasa ochronnego brzegu morskiego.
- 9) Zasady obsługi komunikacyjnej:
dopuszcza się zjazdy awaryjne na teren.
- 10) Stawka procentowa opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości: 30%.

KARTA TERENU 10.TK, 11.TK, 01.KDZ/TK:

- 1) Oznaczenie / powierzchnia terenu: 10.TK/ 0,65 ha, 11.TK/ 0,17 ha, 01.KDZ/TK/ 0,04 ha.
- 2) Teren oznaczony symbolem literowym jest zamkniętym terenem kolejowym (teren transportu szynowego o znaczeniu ponadlokalnym – z dopuszczeniem przekroczenia linii kolejowej drogą publiczną oraz istniejącym mostem kolejowym w granicach terenu 11.TK), dla którego plan wskazuje jedynie jego zewnętrzne linie rozgraniczające (granice).

KARTA TERENU 12.WS:

- 1) Oznaczenie / powierzchnia terenu: 12.WS / 0,18 ha.
- 2) Ustala się przeznaczenie podstawowe terenu:
tereny wód powierzchniowych: teren rzeki Słupi.
- 3) Ustala się zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
a) dopuszcza się realizację obiektów budowlanych służących umocnieniu lub regulowaniu brzegu rzeki,

- b) dopuszcza się prowadzenie sieci infrastruktury technicznej.
- 4) Zasady z zakresu ochrony środowiska:
 - a) zakaz lokalizacji inwestycji, dla których raport oddziaływania na środowisko jest lub może być wymagany,
 - b) ochrona środowiska naturalnego zgodnie z § 16 oraz przepisami odrębnymi.
- 5) Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:
 - nie dotyczy.
- 6) Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:
 - nie dotyczy.
- 7) Parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej – 90%.
- 8) Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych:
 - a) teren położony jest w strefie ochrony uzdrowiskowej „C”,
 - b) teren położony jest w granicy pasa ochronnego brzegu morskiego.
- 9) Zasady obsługi komunikacyjnej:
 - nie dotyczy.
- 10) Stawka procentowa opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości: 30%.

Rozdział 6.

Przepisy przejściowe i końcowe.

§ 31.

Dla obszaru objętego planem, dla spraw wszczętych przed dniem wejścia w życie planu, a niezakończonych decyzją ostateczną, stosuje się ustalenia planu.

§ 32.

Do czasu zagospodarowania terenów zgodnie z planem dopuszcza się ich zagospodarowanie w sposób dotychczasowy.

§ 33.

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Ustki.

§ 34.

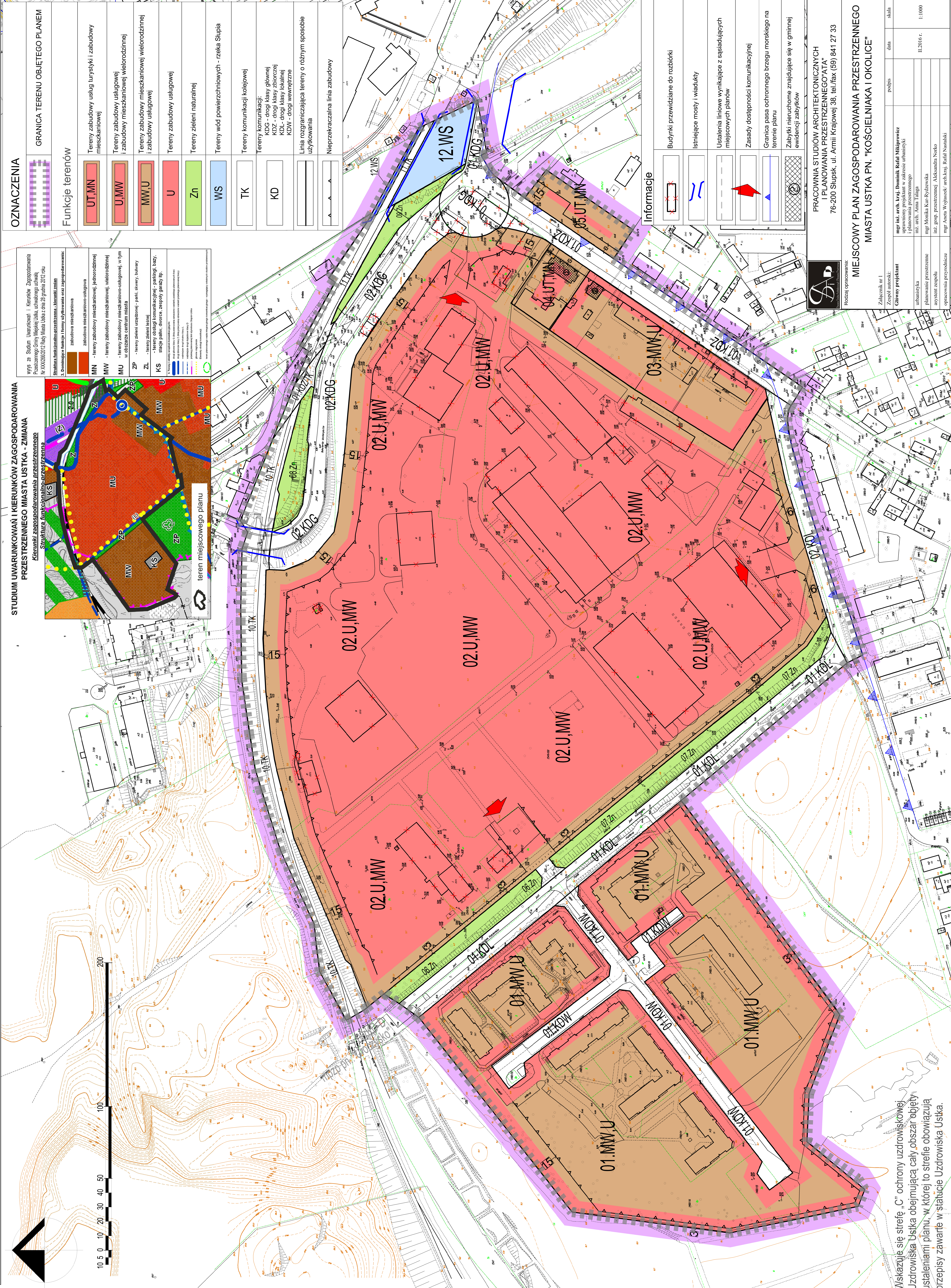
Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego.

Przewodniczący Rady
Miasta Ustka

Grzegorz Koski

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA USTKA PN. "KOŚCIELNIAKA I OKOLICE"

Załącznik nr 1 do uchwały
Rady Miasta Ustka nr z dnia lutego 2016r.



STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA USTKA - ZMIANA Kierunki zagospodarowania przestrzennego Struktura funkcjonalno-przestrzenna



OZNACZENIA	GRANICA TERENU OBJĘTEGO PLANEM
Funkcje terenów	
	Tereny zabudowy usług lursyjski i zabudowy mieszkaniowej
	Tereny zabudowy usługowej i zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej
	Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zabudowy usługowej
	Tereny zabudowy usługowej
	Tereny zieleni naturalnej
	Tereny wód powierzchniowych - rzeka Stupia
	Tereny komunikacji kolejowej
	Tereny komunikacji: KDg - drogi klasy głównej KDZ - drogi klasy zbiorczej KDL - drogi klasy lokalnej KDW - drogi wewnętrzne
	Linia rozgraniczająca tereny o różnym sposobie użytkowania
	Nieprzekraczalna linia zabudowy

Informacje	Budynki przewidziane do rozbiórki	Istniejące mosty i wiadukty	Ustalenia liniowe wynikające z sąsiadujących miejscowych planów	Zasady dostępności komunikacyjnej	Granica pasa ochronnego brzegu morskiego na terenie planu	Zabytki nieruchome znajdujące się w granicach ewidencyjnych zabytków

PRACOWNIA STUDIÓW ARCHITEKTONICZNYCH I PLANOWANIA PRZESTRZENNEGO "ATA"

76-200 Słupsk, ul. Armii Krajowej 38, tel./fax (59) 841 27 33

Rodzaj opracowania:

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA USTKA PN. "KOŚCIELNIAKA I OKOLICE"

mgr inż. arch. kraj. Dominik Rafał Mikropowicz
uprawniony projektant w zakresie urbanistyki

mgr inż. arch. Anna Rado

mgr Monika Kur-Kucowska
planowanie przestrzenne

mgr inż. gosp. przestrzennej Aleksandra Norko
systemy zespołu

mgr Anna Wojaszek arch.kraj. Rafał Nastalski
opracowania przyrodnicze

Załącznik nr 1

Główny projektant

urbanistyka

planowanie przestrzenne

systemy zespołu

opracowania przyrodnicze

mgr inż. arch. kraj. Dominik Rafał Mikropowicz
uprawniony projektant w zakresie urbanistyki

mgr inż. arch. Anna Rado

mgr Monika Kur-Kucowska
planowanie przestrzenne

mgr inż. gosp. przestrzennej Aleksandra Norko
systemy zespołu

mgr Anna Wojaszek arch.kraj. Rafał Nastalski
opracowania przyrodnicze

skala

data

1:1000

II.2016 r.

Wskazuje się strefę "C" ochrony uzdrowskiej Uzdrowska Ustka obejmującą cały obszar objęty ustaleniami planu, w której to strefie obowiązują przepisy zawarte w statucie Uzdrowska Ustka.

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr XVI/181/2016

Rady Miasta Ustka

z dnia 25 lutego 2016 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do włożonego do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Ustka pn. "Kościelniaka i okolice"

Zgodnie z art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj.: Dz. U. z 2015 r., poz. 199 z późn.zm.) Rada Miasta Ustka po zapoznaniu się z dokumentacją formalno-prawną dotyczącą uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Kościelniaka i okolice” w Ustce rozstrzyga co następuje:

§ 1.

1. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Ustka pn. „Kościelniaka i okolice” był wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 3 września 2015r. do 2 października 2015r. wraz z prognozą oddziaływania na środowisko. Dyskusja publiczna odbyła się 17 września 2015r., termin składania uwag wyznaczono do 23 października 2015r.

2. W ustalonym w pkt. 1 terminie na składanie uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Ustka pn. „Kościelniaka i okolice” i prognozy oddziaływania na środowisko **wpłynęła 1 uwaga**, którą uwzględniono i powtórnie wyłożono projekt planu do publicznego wglądu.

3. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Ustka pn. „Kościelniaka i okolice” został ponownie wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 7 grudnia 2015 roku do 12 stycznia 2016r. wraz z prognozą oddziaływania na środowisko. Dyskusja publiczna odbyła się 15 grudnia 2015r., termin składania uwag wyznaczono do 2 lutego 2016r.

4. W ustalonym w pkt. 3 terminie na składanie uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Ustka pn. „Kościelniaka i okolice” i prognozy oddziaływania na środowisko **nie wpłynęła żadna uwaga**.

§ 2.

W związku z tym, że w terminie, o którym mowa w § 1. ust. 1 uwzględniono wniesioną uwagę, a w terminie, o którym mowa w § 1. ust. 2 nie wniesiono żadnych uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Ustka pn. "Kościelniaka i okolice" w Ustce, Rada Miasta Ustka odstępuje od rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag.

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr XVI/181/2016

Rady Miasta Ustka

z dnia 25 lutego 2016 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach finansowania

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj.: Dz. U. z 2015r. poz. 919 ze zm.), art. 7 ust.1. pkt.2 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (tj.: Dz. U. z 2015r. poz. 1515) Rada Miasta Ustka uchwala, co następuje:

§ 1.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Ustka pn. "Kościelniaka i okolice" w Ustce, nie rodzi kosztów na inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej obciążające budżet Miasta Ustka.

§ 2.

W ramach procedury planistycznej na podstawie art. 17 pkt 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity: Dz. U. z 2015r., poz. 199 z późn.zm.) dla miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Ustka pn. "Kościelniaka i okolice" w Ustce, sporządzono prognozę skutków finansowych uchwalenia planu, z której wynika, że Gmina Miasto Ustka nie poniesie kosztów na inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do samorządowych zadań własnych, gdyż obszar miejscowego planu jest terenem uzbrojonym w sieci infrastruktury technicznej.

UZASADNIENIE

1. Istniejący stan prawny i faktyczny:

Obecnie na przedmiotowym terenie Gmina Miasto Ustka tylko w części posiada obowiązujące plany miejscowe. Podjęcie uchwały zatwierdzającej ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Ustka, pn. „Kościelniaka i okolice” jest uwięzieniem prac planistycznych, które przeprowadzono zgodnie z procedurą określoną w *ustawie z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j.: Dz.U. z 2015r. poz. 199 ze zm.)* w związku z podjętą uchwałą Nr XIII/112/2011 Rady Miasta Ustka z dnia 29 września 2011 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia MPZP „Kościelniaka i okolice” w Ustce. Ponadto, w wieloletnim programie sporządzania planów miejscowych (zarządzenie Nr 0050.GP.175.2014 Burmistrza Miasta Ustka z dnia 13.10.2014r. ze zmianą Nr 0050.GP.255.2015 z dnia 22.12.2015r.), MPZP „Kościelniaka i okolice” został wymieniony jako opracowanie będące w trakcie sporządzania, którego procedurę należy kontynuować.

2. Różnice między dotychczasowym a projektowanym stanem prawnym:

Z uwagi na fakt, iż przy ul. Wilczej, Darłowskiej i Westerplatte w Ustce położony jest teren postoczniowy, który w obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Ustka (uchwała nr XXX/266/2012 Rady Miasta Ustka z dnia 28.12.2012r.) wskazany został jako obszar problemowy wymagający specjalistycznych rozwiązań studialnych i projektowych, konieczne było sporządzenie planu miejscowego, który wskaże warunki dla właściwego zagospodarowania tego terenu. Obecnie teren po byłej stoczni wykorzystywany jest pod działalność gospodarczą w obiektach wymagających kapitalnej zmiany. Ustalenia nowego planu stworzą możliwość innego zagospodarowania tego miejsca poprzez wprowadzenie zabudowy komplementarnej dla funkcji miastotwórczej. Plan stworzy również możliwość wprowadzenia nowej zabudowy mieszkalnej na terenach już zurbanizowanych.

3. Skutki społeczne i gospodarcze:

Podjęcie przedmiotowej uchwały, wprowadzającej nowe ustalenia, pozwoli inwestorom zmienić dotychczasowy sposób zagospodarowania terenów. Wprowadzenie zabudowy o nowych funkcjach, w tym usługowych, pociągnie za sobą obowiązek uiszczania podatków, co wpłynie korzystnie na budżet gminy, zwiększając pulę po stronie dochodów.

4. Informacja o źródłach finansowania:

Sporządzenie planu finansowane jest ze środków budżetu miejskiego. Zgodnie z obliczeniami urbanisty, z opracowanej przez niego prognozie skutków finansowych uchwalenia planu wynika, że przystąpienie do realizacji planu nie poniesie za sobą dodatkowych wydatków w postaci kosztów związanych z uzbrojeniem terenów inwestycyjnych.