UCHWAŁA NR XL/365/2017
RADY MIASTA USTKA

z dnia 26 października 2017 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Ustka p.n. „CENTRUM 3A” .

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tj. Dz. U. z 2017 r. poz. 1875) oraz art. 20 ust. 1 i art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1073 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), uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Ustka p.n. „CENTRUM 3A” zwany dalej „planem”.

2. Granice planu przedstawia załącznik nr 1 do niniejszej uchwały – rysunek planu w skali 1:500.

3. Plan obejmuje obszar o łącznej powierzchni około **14,34ha**.

§ 2.

1. Integralnymi częściami planu są:

1) ustalenia tekstowe planu zawarte w uchwale;

2) załącznik nr 1 do uchwały - rysunek planu w skali 1:500;

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 terenie objętym planem nie występują uwarunkowania wymagające z ustaleń w zakresie: terenów zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych, obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, dóbr kultury współczesnej.

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

1) granice opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;

2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

3) obowiązujące linie zabudowy;

4) nieprzekraczalne linie zabudowy;

5) oznaczenia cyfrowo – literowe identyfikujące tereny w liniach rozgraniczających, gdzie cyfra określa numer porządkowy terenu, oznaczenia literowe funkcję, przeznaczenie terenu a cyfra w nawiasie oznacza numer karty terenu wg tekstu uchwały:

   a) **U** – tereny zabudowy usługowej,

   b) **MU** – tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej,

   c) **MU, ZP** – tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej, tereny zieleni urządzonej,

Tereny komunikacji

d) **KDL** – tereny dróg publicznych klasy lokalnej,

e) **KDD** – tereny dróg publicznych klasy dojazdowej,

f) **KDW** – tereny ciągów pieszo – jezdnych,

g) **KX** – tereny ciągów pieszych,

Tereny infrastruktury technicznej

h) **E** – tereny obsługi sieci elektroenergetycznych;

6) dzielnica uzdrowiskowa z I i II fazy rozwoju kurortu z zabudową willową, kuracyjną i pensjonatową z XIX/XX wieku – postulowana do wpisu do Rejestru Zabytków;

7) strefa W-III ograniczonej ochrony archeologiczno – konserwatorskiej;

8) obiekty ujęte w gminnej ewidencji zabytków jako inne zabytki nieruchome znajdujące się w wojewódzkiej ewidencji zabytków - obiekty o wartościach historyczno - kulturowych do zachowania i ochrony;

9) obiekty ujęte w gminnej ewidencji zabytków jako inne zabytki nieruchome wyznaczone przez burmistrza w porozumieniu z wojewódzkim konserwatorem zabytków - obiekty o wartościach historyczno - kulturowych do zachowania i ochrony;

10) istniejące szpalery i aleje drzew do zachowania i ochrony;

11) wymagane uzupełnienia drzewostanu tworzącego pierzeje ulic;

12) tereny zabudowy willowo – pensjonatowej;

13) istniejące akcenty architektoniczne do zachowania i ochrony;

14) planowane akcenty architektoniczne – lokalizacja orientacyjna;

15) wymagane akcenty przestrzenne – mała architektura/przestrzeń publiczna – lokalizacja orientacyjna;

16) zabudowa o wyjątkowo niskich walorach architektonicznych do rehabilitacji;

17) tereny drugiej linii zabudowy;

18) tereny wskazane do zagospodarowania przestrzeni publicznych;

19) obiekty w bardzo złym stanie technicznym;

20) budynki przewidziane i postulowane do rewitalizacji;

21) budynki przewidziane do rewitalizacji – wyburzenia i odbudowy;

22) obszar dopuszczenia poza nieprzekraczalną linią zabudowy budowy całorocznych ogrodów.

4. Pozostałe oznaczenia na rysunku planu wynikają z przepisów odrębnych i nie są obowiązującymi ustaleniami planu miejscowego.

5. 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.

6. Spis kart dla terenów niebędących terenami komunikacyjnymi:

1) karta terenu nr 1 – 01.U;

2) karta terenu nr 2 – 02.U, 03.U;

3) karta terenu nr 3 – 04.U;

4) karta terenu nr 4 – 05.U;

5) karta terenu nr 5 – 06.U, 07.U, 09.U;

6) karta terenu nr 6 – 08.U;

7) karta terenu nr 7 – 10.U, 12.U;

8) karta terenu nr 8 – 11.U;

9) karta terenu nr 9 – 13.U, 15.U;

10) karta terenu nr 10 – 14.U;

11) karta terenu nr 11 – 16.MU;

12) karta terenu nr 12 – 17.MU, 18.MU, 19.MU, 21.MU;

13) karta terenu nr 13 – 20.U;

14) karta terenu nr 14 – 22.MU,ZP;

15) karta terenu nr 15 – 24.U, 49.U;

16) karta terenu nr 16 – 23.E, 47.E, 48.E.

7. Spis kart dla terenów komunikacyjnych:

1) karta terenu nr 1 – 25.KDL;

2) karta terenu nr 2 – 26.KDL, 27.KDL;

3) karta terenu nr 3 – 28.KDD, 30.KDD, 31.KDD, 33.KDD;

4) karta terenu nr 4 – 29.KDD, 32.KDD, 34.KDD, 35.KDD, 36.KDD, 37.KDD, 38.KDD, 39.KDD;

5) karta terenu nr 5 – 37.KDW, 41.KDW, 42.KDW, 43.KDW, 44.KDW, 50.KDW, 51.KDW;

6) karta terenu nr 6 – 40.KX.

8. 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.

9. Dla terenów komunikacyjnych- dróg i ciągów pieszo-jezdnych - 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) **akcent architektoniczny** – rozumie się przez to część budynku, koncentrującą uwagę obserwatorów, w szczególności wyróżniającą się z otoczenia formą, detalem, kolorystyką, wysokością;

2) **akcent przestrzenny** - rozumie się przez to wyróżniający się kompozycyjnie element, taki jak np. obiekt małej architektury (np. rzeźba, instalacja plastyczna, fontanna), komponowana zieleń – grupa zieleni;

3) **budynek główny** – rozumie się przez to budynek zawierający podstawowy program funkcjonalny określony w odniesieniu do przeznaczenia terenu np. budynek usługowy, budynek mieszkalny itp.;

4) **budynek towarzyszący** – rozumie się przez to budynek towarzyszący budynkowi głównemu typu budynek gospodarczy, garaż, itp., zlokalizowany na działce budowlanej;

5) **całoroczne ogrody –** rozumie się przez to lekkie konstrukcje szkieletowe dobudowane do budynku głównego, przeznaczone dla funkcji rekreacyjnej, oranżerii, funkcji gastronomicznej – ogrodu gastronomicznego w tym część konsumpcyjna restauracji/kawiarni itp. z dopuszczeniem funkcji

handlowej – dopuszcza się sprzedaż wyłącznie pamiątek, wyrobów ludowych, produktów regionalnych lub towarów o podobnym charakterze;

6) **front działki** – rozumie się przez to część działki budowlanej, która przylega do drogi, z której odbywa się główny wjazd lub wejście na działkę;

7) **kąt nachylenia dachu (dla dachów stromych):** rozumie się przez to kąt pochylenia płaszczyzny połaci względem płaszczyzny poziomej ostatniego stropu; dach spełniający wymóg w zakresie kąta nachylenia dachu musi przykrywać 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 całorocznych itp.;

8) **maksymalny procent powierzchni zabudowy** – rozumie się przez to maksymalną powierzchnię budynków po obrysie zewnętrznym w stosunku do powierzchni działki, wyrażoną w [%];

9) **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., a dla terenów o symbolu **01.U, 03.U oraz 04.U** w pasie pomiędzy nieprzekraczalną linią zabudowy wytyczoną od strony północnej granicy planu a północną granicą planu (zasięg obszaru wg. rysunku planu), nieprzekraczalna linia zabudowy nie dotyczy również budowy całorocznych ogrodów – zasady realizacji wg ustaleń szczegółowych;

10) **obowiązująca linia zabudowy** – rozumie się przez to ściśle określoną linię usytuowania ściany frontowej głównej bryły budynku, obowiązująca 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. wyznaczona linia zabudowy dotyczy min. 70% elewacji budynków;

11) **powierzchnia zabudowy** – rozumie się przez to powierzchnię terenu zajętą przez budynek w stanie wykończonym, wyznaczoną przez rzut pionowy zewnętrznych krawędzi budynku na powierzchnię terenu. Do powierzchni zabudowy nie wlicza się: powierzchni obiektów budowlanych ani ich części niewystających ponad powierzchnię terenu, powierzchni elementów drugorzędnych, np. schodów zewnętrznych, ramp zewnętrznych, daszków, markiz, występów dachowych, oświetlenia zewnętrznego oraz powierzchni zajmowanej przez wydzielone obiekty pomocnicze (np. szklarnie, altany, szopy);

12) **rehabilitacja** – rozumie się przez to zespół działań zmierzających do przywrócenia lub nadania istniejącej zabudowie cech i funkcji charakterystycznych dla pozytywnych przykładów zabudowy znajdującej się w jej bezpośrednim sąsiedztwie;

13) **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. 37 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;

14) **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;

15) **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 m. in. emisją pyłów i gazów, odorów, hałasu, promieniowania, a także wynikające ze wzmożonego ruchu pojazdów, związanego z funkcjonowaniem obiektów i urządzeń generujących ten ruch;

16) **zabudowa II linii zabudowy –** rozumie się przez to budynki główne oraz towarzyszące zlokalizowane w wyznaczonych na rysunku planu terenach drugiej linii zabudowy;

17) **zabudowa willowa (pensjonatowa)** – rozumie się przez to budynki główne wolnostojące, o powierzchni zabudowy minimum 150m^2, lokalizowane na dużych działkach w formie rezydencji jednorodzinnych, wielorodzinnych lub budynków usługowych (pensjonatowych).

§ 4.

Przeznaczenie terenu.

1. Dla terenu przeznaczonego pod zabudowę określa się podstawową funkcję terenu jako: **U – tereny zabudowy usługowej.**

1) **dopuszczalne formy zabudowy i zagospodarowania:**

a) budynki główne – budynki służby zdrowia takie jak szpitale, sanatoria, przychodnie, poradnie, budynki handlu, gastronomii i usług takie jak: sklepy, restauracje, bary, budynki zakwaterowania turystycznego i rekreacyjnego takie jak: hotele, hostele, pensjonaty, domy wypoczynkowe, schroniska turystyczne, budynki administracji, budynki biurowe i konferencyjne, budynki kultury, nauki i oświaty lub inne budynki przeznaczone do wykonywania podobnych funkcji,

b) funkcja mieszkaniowa dopuszczona zgodnie z kartami dla poszczególnych terenów,

c) budynki towarzyszące;

2) **wykluczone formy zabudowy i zagospodarowania:**

a) usługi uciążliwe,

b) obiekty handlowe o powierzchni użytkowania większej niż 400m^2,

c) parkingi o liczbie miejsc postojowych większej niż 15% miejsc noclegowych w szpitalach, sanatoriach uzdrowiskowych i pensjonatach większej niż 30 miejsc postojowych oraz parkingi przed obiektami usługowymi z liczbą miejsc postojowych większą niż 10,

d) wolnostojące kominy i maszty,

e) pola biwakowe i campingowe.

2. Dla terenu przeznaczonego pod zabudowę określa się podstawową funkcję terenu jako: **MU – tereny zabudowy mieszkaniowo - usługowej.**

1) **dopuszczalne formy zabudowy i zagospodarowania:**

a) budynki główne – budynki mieszkalne jednorodzinne i wielorodzinne,

b) budynki główne - budynki służby zdrowia takie jak szpitale, sanatoria, przychodnie, poradnie, budynki handlu, gastronomii i usług takie jak: sklepy, restauracje, bary, budynki zakwaterowania turystycznego i rekreacyjnego takie jak: hotele, hostele, pensjonaty, domy wypoczynkowe, schroniska turystyczne, budynki administracji, budynki biurowe i konferencyjne, budynki kultury, nauki i oświaty lub inne budynki przeznaczone do wykonywania podobnych funkcji,

c) budynki łączące funkcje mieszkaniowe i usługowe,

d) budynki towarzyszące;

2) **wykluczone formy zabudowy i zagospodarowania:**

- usługi uciążliwe,
- parkingi naziemne z liczbą miejsc postojowych powyżej 50 z wyjątkiem parkingów wielopoziomowych.

§ 5.

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego.

1. W obszarze objętym planem ochronie podlegają:

1) układ zabudowy dzielnicy uzdrowiskowej z I i II fazy rozwoju kurortu z zabudową willową, kuracyjną i pensjonatową z XIX/XX wieku, historyczne podziały parcelacyjne oraz sposób usytuowania poszczególnych budynków na działkach;

2) pierzeje zabudowy wzdłuż istniejących dróg, w szczególności pierzeje zabudowy wzdłuż ul. Żeromskiego oraz ul. Mickiewicza na odcinku od ul. Żeromskiego do ul. Kopernika;

3) historyczne przebiegi ciągów komunikacyjnych wraz z alejowym układem zieleni wysokiej – istniejące szpalery i aleje drzew;

4) bryła, konstrukcja materiał, kąt i pokrycie połaci dachowej istniejących, zachowanych, historycznych budynków mieszkaniowych i pensjonatowych w tym zachowanych oficyn oraz budynków gospodarczych.

2. Podstawowe zasady kształtowania ładu przestrzennego dla terenów zostały określone poprzez zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu ustalone dla każdego z wydzielonych terenów, zawarte w § 12, w tym linie zabudowy, wielkości powierzchni zabudowy, minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej/tereny zieleni, intensywność zabudowy, wysokość zabudowy, geometria dachów, usytuowanie kalenicy względem drogi oraz szerokość elewacji frontowej (dla wybranych terenów).

3. Zasady kształtowania zabudowy dla całorocznych ogrodów:

1) w przypadku wykorzystania całorocznych ogrodów pod działalność handlową, nakaz prowadzenia handlu wewnątrz obiektów – nie dopuszcza się prowadzenia handlu (w tym wystawiania asortymentu) z terenów komunikacyjnych oraz terenów będących własnością gminy;

2) maksymalna wysokość 5 m;

3) nakaz stosowania dachów płaskich lub jednospadowych o kącie pochylenia połaci dachowej maks. 25^0, dla pokrycia dachowego dopuszcza się dowolny materiał w odcieniach czerwieni i brązów lub dach przezroczysty w tym przeszklony oraz łączenie obu form;

4) dla elewacji frontowej (zlokalizowanej od strony terenów dróg publicznych oraz wewnętrznych) nakaz elewacji przezroczystej w tym przeszklonej na min. 70% powierzchni elewacji przy czym dopuszcza się w okresie, w którym ogród całoroczny będzie zamknięty, zabezpieczenie jej żaluzjami antywłamaniowymi w kolorze elewacji, pozostałe elewacje oraz pozostałe 30% elewacji frontowej można wykonać jako pełne z dopuszczeniem tynku z zakresu kolorystyki: 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., ponadto oprócz tynków, jako wypełnienie ścian dopuszcza się również inne, nowoczesne materiały elewacyjne o wysokich walorach estetycznych z wykluczeniem sidingu" i blachy trapezowej.

4. Dla wszystkich terenów zawartych w § 12 dopuszcza się:

1) lokalizację urządzeń budowlanych;

2) lokalizację sieci, urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej;

3) lokalizację obiektów małej architektury;

4) lokalizację całorocznych ogrodów itp.;

5) lokalizację dojść, dojazdów, miejsc postojowych, placów;

6) podpiwniczenia budynków w tym lokalizowanie miejsc postojowych i garaży podziemnych pod budynkami;

7) zieleń.

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

6. Dopuszcza się wykorzystanie do celów budowlanych nieruchomości gruntowych złożonych więcej jak z jednej działki, pod warunkiem stosowania określonych planem parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu.

7. 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.

8. 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.

9. 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 A oraz 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 inżynieryjnych i komunikacyjnych.

3. Dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniowo – usługową i 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. W całym obszarze planu należy przeprowadzić działania rewaloryzacyjne polegające na rekultywacji klepisk, wydepczysk oraz terenów zielonych we wnętrzach kwartałów zabudowy.

5. Należy chronić i pielęgnować istniejący drzewostan.

6. Dopuszcza się wprowadzenie zieleni wielogatunkowej - do kształtowania zieleni należy używać gatunków rodzimych, zgodnych geograficznie oraz siedliskowo.

7. Nakazuje się zachowanie i ochronę istniejących szpalerów i alei drzew – dopuszcza się uzupełnienie szpalerów drzew przy zachowaniu jednorodności gatunkowej w poszczególnych alejach.

8. W przypadku wycinki drzew nakazuje się nasadzenia zastępcze w obszarze planu lub innych miejscach wyznaczonych przez Gminę Miasto Ustka z uwzględnieniem współczynnika: min 1:1.

9. Dla terenów przeznaczonych na zabudowę mieszkaniowo-usługową, pod budynki związane ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży oraz budynki usługowe na cele uzdrowiskowe, dopuszczalne poziomy hałasu regulują przepisy szczegółowe zgodnie z obowiązującym systemem prawa, z uwzględnieniem położenia w strefach ochrony uzdrowiskowej – wyznaczonych zgodnie ze Statutem Uzdrowiska Ustka).

10. 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.

11. 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.

12. 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.

13. 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.

14. 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 występują elementy i obszary wpisane do rejestru zabytków województwa pomorskiego - oznaczone na rysunku planu odpowiednim symbolem graficznym.

1) Willa z budynkiem gospodarczym (stajnią) z ok. 1890r., zlokalizowana przy ul. Chopina 8 - 8a, wpisana do rejestru zabytków z Nr A-1285 (wpis z dnia 01.09.1989r. dawny rejestr zabytków woj. słupskiego nr A-301);

2) Zespół mieszkalno-gospodarczy wraz z otoczeniem: budynek mieszkalny oraz budynek gospodarczy z ok. 1900r., zlokalizowany przy ul. Żeromskiego 1 wpisany do rejestru zabytków z Nr A-1598 (wpis z dnia 22.05.1996 r. dawny rejestr zabytków woj. słupskiego nr A-346);

3) Willa z ok. 1887r., zlokalizowana przy ul. Chopina 4, wpisana do rejestru zabytków z Nr A-1661 (wpis z dnia 27.04.1998r. dawny rejestr zabytków woj. słupskiego nr A-36;

Obiekt wraz z obszarem oraz pozostałe obiekty objęte są ochroną prawną na mocy ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

2. Część obszaru objętego ustaleniami planu (teren komunikacyjny 38.KDD) stanowi część **układu urbanistycznego miasta Ustka,** wpisanego do rejestru zabytków z **Nr 79** (wpis z dnia 28.08.1957r. dawny rejestr zabytków woj. słupskiego nr 180). W granicach obszaru wpisanego do rejestru obowiązują przepisy ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

3. Część obszaru opracowania planu (część terenów o symbolach **01.U, 02.U**, teren **05.U** oraz tereny komunikacyjne: **36.KDD**, **37.KDD, 38.KDD**, część terenów **28.KDD** oraz **39.KDL**) znajduje się w granicach **strefy W-III** ograniczonej ochrony archeologiczno - konserwatorskiej. Dla tego obszaru 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. Przeprowadzenie niezbędnych archeologicznych badań ratowniczych na zasadach określonych przepisami szczególnymi dot. ochrony zabytków. Po zakończeniu badań archeologicznych dopuszcza się zainwestowanie terenu;

2) Przy zabytkach nieruchomych wpisanych do rejestru zabytków, w przypadku zamiaru wykonania robót ziemnych lub zmiany charakteru dotychczasowej działalności zastosowanie mają przepisy ustawy z dnia 23 lipca 2003r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

4. W obszarze opracowania planu występują obiekty o wartościach historyczno – kulturowych do zachowania i ochrony:

Inne zabytki nieruchome znajdujące się w wojewódzkiej ewidencji zabytków:

1) *Beniowskiego 1 – zakład Balneologiczny – 1900r. ok. budynek murowany (02.U);*

2) *Beniowskiego 5 – dom mieszkalny z 1896r.(05.U);*

3) *Chopina 2 – dom wczasowy z ok. 1900r. (08.U);*

4) *Chopina 10 – dom mieszkalny z ok. 1910r. (13.U);*

5) *Chopina 12 – dom mieszkalny z ok. 1911r. (13.U);*

6) *Jana z Kolna 1 – dom mieszkalny z ok. 1920r. (19.MU);*

7) *Kopernika 1 – dom mieszkalny z ok. 1900r. (13.U);*

8) *Kopernika 3 – dom mieszkalny z ok. 1910r (13.U);*

9) *Limanowskiego 6 – dom wypoczynkowy z ok. 1900r. (01.U);*

10) *Mickiewicza 1 – dom mieszkalny z ok. 1900r. (06.U);*

11) *Mickiewicza 3 – dom mieszkalny (07.U);*

12) *Mickiewicza 6 – dom mieszkalny z ok. 1900r. (17.MU);*

13) *Mickiewicza 7 – dom mieszkalny z ok. 1925r. (11.U);*

14) *Mickiewicza 8 – dom mieszkalny i ogrodzenie ok. 1920r. (19.MU);*

15) *Mickiewicza 9 – Dom Pracy Twórczej Zaiks z ok. 1920r. (11.U);*

16) *Mickiewicza 10 – dom mieszkalny z ok. 1901r. (19.MU);*

17) *Mickiewicza 13 – dom mieszkalny z ok. 1910r. (11.U);*

18) *Mickiewicza 15 – pensjonat z ok. 1915r. (11.U);*

19) *Plac Wolności 6 – dom mieszkalny z ok. 1930r. (19.MU);*

20) *Słowiańska 11 – dom mieszkalny z ok. 1915r. (07.U);*

21) *Słowiańska 15 – dom mieszkalny z ok. 1920r. (17.MU);*

22) *Słowiańska 17 - dom mieszkalny (17.MU);*

23) *Sprzymierzeńców 8 – dom mieszkalny z ok. 1875r. (05.U);*

24) *Sprzymierzeńców 8a – oficyna (05.U);*

25) *Sprzymierzeńców 11 – dom mieszkalny z ok. 1890r. (06.U);*

26) *Sprzymierzeńców 21 – dom mieszkalny z ok. 1870r. (16.MU);*

27) *Sprzymierzeńców 23 – dom mieszkalny (16.MU);*

28) *Sprzymierzeńców 25 – dom mieszkalny z ok. 1887r. (16.MU);*

29) *Żeromskiego 3 – dom mieszkalny z pocz. XX w (09.U);*

30) *Żeromskiego 4 – dom mieszkalny z ok.1920r. (07.U);*

31) *Żeromskiego 5 – dom mieszkalny z ok. 1910r. (09.U);*

32) *Żeromskiego 6 – dom mieszkalny z ok. 1920r. (07.U);*

33) *Żeromskiego 7 – dom mieszkalny z ok. 1902r. (19.MU);*

34) *Żeromskiego 8 – dom mieszkalny z ok. 1920r. (07.U);*

35) *Żeromskiego 9 – dom mieszkalny z ok. 1915r. (19.MU);*

36) *Żeromskiego 10 – dom mieszkalny z ok. 1910r. (07.U);*

37) *Żeromskiego 11 – dom mieszkalny z ok. 1915r. (19.MU);*

38) *Żeromskiego 12 – pensjonat z ok. 1920r. (07.U);*

39) *Żeromskiego 13 – dom mieszkalny z ok. 1920r. (20.U);*

40) *Żeromskiego 14 – dom mieszkalny z ok. 1915r. (17.MU);*

41) *Żeromskiego 15 – dom mieszkalny z ok. 1915r. (17.MU);*

42) *Żeromskiego 16 – dom mieszkalny z ok. 1923r. (17.MU;,*

43) *Żeromskiego 18 – dom mieszkalny z ok. 1920r. (17.MU);*

44) *Żeromskiego 20 – dom mieszkalny z ok. 1920r. (17.MU);*

45) *Żeromskiego 22 – dom mieszkalny z ok. 1910r. (17.MU);*

Inne zabytki nieruchome wyznaczone przez burmistrza w porozumieniu z wojewódzkim konserwatorem zabytków:

1) *Beniowskiego 3 – dom mieszkalny (05.U);*

2) *Chopina 14 – dom mieszkalny z ok. 1900r. (12.U);*

3) *Chopina 16 – dom mieszkalny z ok. 1900r. (13.U);*

4) *Mickiewicza 5 – dom mieszkalny z ok. 1916r. (07.U);*

5) *Mickiewicza 11 – dom mieszkalny z pocz. XX w (11.U);*

6) *Plac Wolności 5 – dom z ok. 1930r. (19.MU);*

7) *Słowiańska 1 – dom mieszkalny z ok. 1850r. (07.U);*

8) *Słowiańska 2 – dom mieszkalny z ok. 1915r. (06.U);*

9) *Słowiańska 3 – dom mieszkalny z ok. 1900r. (07.U);*

10) *Słowiańska 4 – dom mieszkalny z ok. 1890r. (06.U);*

11) *Słowiańska 5 – dom mieszkalny z ok. 1900r. (07.U);*

12) *Słowiańska 7 – dom mieszkalny z ok. 1915r. (07.U);*

13) *Słowiańska 8 – dom mieszkalny z ok. 1923r (16.MU);*

14) *Słowiańska 9 – dom mieszkalny z ok. 1900r. (07.U);*

15) *Słowiańska 13 – dom mieszkalny z ok. 1910r (17.MU);*

16) *Słowiańska 19 – dom mieszkalny z ok. 1900r.(17.MU);*

17) *Słowiańska 21 – dom mieszkalny z ok. 1907r. (17.MU);*

18) *Słowiańska 23 – dom mieszkalny z ok. 1920r. (17.MU);*

19) *Słowiańska 25 – dom mieszkalny z ok. 1920r. (17.MU);*

20) *Sprzymierzeńców 1 – dom mieszkalny z ok. 1870r. (06.U);*

21) *Sprzymierzeńców 2 – dom mieszkalny z ok. 1920r. (05.U);*

22) *Sprzymierzeńców 3 – dom mieszkalny z ok. 1870r. (06.U);*

23) *Sprzymierzeńców 4 – dom mieszkalny z ok. 1880r. (05.U);*

24) *Sprzymierzeńców 5 – dom mieszkalny z ok. 1870r. (06.U);*

25) *Sprzymierzeńców 5a, 5b– dom mieszkalny z ok. 1870r. (06.U);*

26) *Sprzymierzeńców 6 – dom mieszkalny z ok. 1873r. (05.U);*

27) *Sprzymierzeńców 9 – dom mieszkalny z ok. 1876r. (08.U);*

28) *Sprzymierzeńców 15 – dom mieszkalny z ok. 1885r. (06.U);*

29) *Sprzymierzeńców 27 – dom mieszkalny z ok. 1930r. (16.MU);*

30) *Sprzymierzeńców 29 – dom mieszkalny (16.MU);*

31) *Żeromskiego 7a – oficyna mieszkalno-gospodarcza (19.MU);*

32) *Żeromskiego 8a – oficyna mieszkalno-gospodarcza (07.U);*

33) *Żeromskiego 11b – oficyna z ok. 1920r. (19.MU).*

5. Dla budynków zaznaczonych na rysunku planu jako **budynki przewidziane do rewitalizacji – wyburzenia i odbudowy** (*Sprzymierzeńców 1, Sprzymierzeńców 3, Sprzymierzeńców 5, Beniowskiego 5, Sprzymierzeńców 15, Sprzymierzeńców 21, Sprzymierzeńców 23 oraz Mickiewicza 1*) obowiązują ustalenia pkt.6 ppkt 1-10 przy czym w sytuacji utraty historycznych wartości po uprzedniej inwentaryzacji architektonicznej obiektu oraz analizie jego stanu technicznego dopuszcza się wyburzenie obiektów i ustala się:

1) nakaz odtworzenia istniejących budynków, zgodnie z aktualnymi warunkami technicznymi realizacji obiektów budowlanych wraz z odtworzeniem podziału elewacji zgodnym z pierwotnym (na podstawie inwentaryzacji);

2) nakaz odtworzenia budynków w tych samych liniach zabudowy od strony terenów komunikacyjnych – ulic z dopuszczeniem powiększenia zabudowy w kierunku podwórek (w tył od rozbudowywanego obiektu) o maks. 20%;

3) dla budynku przy ul. Sprzymierzeńców 5 dopuszcza się przesunięcie odbudowanego budynku w kierunku północnym;

4) nakaz wykończenia odbudowywanych budynków materiałami jak historyczne;

5) nakaz odtworzenia pierwotnej kolorystyki na podstawie miejscowych odkrywek;

6) z uwagi na mieszkaniową funkcje historyczną dopuszcza się zachowanie funkcji mieszkalnej z dopuszczeniem funkcji usługowej.

6. Dla pozostałych obiektów ujętych w gminnej ewidencji zabytków, jako inne zabytki nieruchome znajdujące się w wojewódzkiej ewidencji zabytków oraz obiekty ujęte w gminnej ewidencji zabytków jako inne zabytki nieruchome wyznaczone przez burmistrza w porozumieniu z wojewódzkim konserwatorem zabytków - obiekty o wartościach historyczno - kulturowych do zachowania i ochrony:

1) wymóg ochrony i zachowania historycznych cech budynków i obiektów takich jak: pokrycie dachu, kąt nachylenia głównych połaci, dyspozycja ścian (rozmieszczenie otworów okiennych i drzwiowych, podziały architektoniczne elewacji), detal architektoniczny (w tym kształt, wielkość okien, podziały stolarki okiennej i drzwiowej, obramienia otworów itp. – w elewacjach frontowych (ekspozycyjnych)), pierwotna kolorystyka;

2) zakaz ocieplania od zewnątrz budynków z elewacjami ceglanymi, w widocznej konstrukcji szachulcowej lub z zachowanym detalem architektonicznym. W pozostałych przypadkach dopuszcza się ocieplenie zewnętrzne pod warunkiem wykończenia elewacji i użycia materiałów nawiązujących do historycznego charakteru miejscowości takich jak cegła, drewno, tynk - elewacje w pierwotnej kolorystyce oraz nakazuje się utrzymanie historycznej kompozycji obiektu;

3) dopuszcza się remonty, rozbudowy jedynie na elewacjach tylnych oraz przystosowanie obiektów do nowych, współczesnych wymogów technicznych i funkcjonalnych;

4) zakaz nadbudowy obiektów;

5) nakaz stosowania na stromych połaciach dachowych pokrycia dachówką ceramiczną w odcieniach czerwieni, dopuszcza się w połaciach dachowych okna połaciowe;

6) dopuszcza się wymianę stolarki okiennej i drzwiowej przy czym: zakazuje się zmiany proporcji otworów okiennych i drzwiowych oraz zamiany istniejących otworów drzwiowych na okienne oraz okiennych na drzwiowe, nakazuje się przywrócenie pierwotnej wielkości i proporcji otworów okiennych, drzwiowych i historycznych podziałów stolarki okiennej i drzwiowej;

7) zakazuje się wykuwania w elewacjach nowych otworów okiennych i drzwiowych oraz zamurowywania otworów istniejących – zakaz nie dotyczy odtworzenia stanu historycznego – wykucia otworów okiennych i drzwiowych zlokalizowanych w historycznej bryle budynku, a zamurowanych w dniu uchwalenia planu;

8) nakazuje się zachowanie istniejących, historycznych materiałów elewacyjnych, w przypadku konieczności ich wymiany należy wymienić je na materiały jak historyczne;

9) dopuszcza się rozbiórkę lub wymianę obiektów w sytuacji utraty historycznych wartości obiektu oraz gdy obiekt znajduje się w bardzo złym stanie technicznym, potwierdzonym inwentaryzacją i analizą stanu technicznego;

10) roboty remontowe w zakresie izolacji zewnętrznej ścian fundamentowych budynków nie wymagają uzgodnienia z właściwym konserwatorem zabytków;

11) w przypadku rozbiórki, wymiany lub wykreślenia obiektu z Gminnej Ewidencji Zabytków (w sytuacji utraty historycznych wartości) obowiązują ustalenia szczegółowe dla lokalizacji nowych budynków zawarte w poszczególnych kartach terenu przy czym dla budynków o wartościach historyczno – kulturowych do zachowania i ochrony zaznaczonych na rysunku planu jako **budynki przewidziane i postulowane do rewitalizacji** (Żeromskiego 8, Beniowskiego 3, Sprzymierzeńców 6, 9) dopuszcza się:

a) w sytuacji utraty historycznych wartości po uprzedniej inwentaryzacji architektonicznej obiektu oraz analizie jego stanu technicznego dopuszcza się wyburzenie obiektów – ustala się nakaz odtworzenia istniejących budynków w architekturze obiektów wyburzonych, zgodnie z aktualnymi warunkami technicznymi realizacji obiektów budowlanych,

b) nakaz odtworzenia budynków w tych samych liniach zabudowy od strony terenów komunikacyjnych – ulic z dopuszczeniem powiększenia zabudowy w kierunku podwórek (tył działek) o maks. 20%,

c) z uwagi na mieszkaniową funkcje historyczną dopuszcza się zachowanie funkcji mieszkalnej z dopuszczeniem funkcji usługowej.

7. W obszarze opracowania planu znajdują się tereny dzielnicy uzdrowiskowej z I i II fazy rozwoju kurortu z zabudową willową, kuracyjną i pensjonatową z XIX/XX wieku (wg. granic przedstawionych na rysunku planu) – obszar przewiduje się do restauracji urbanistycznej, ustala się dla niego następujące działania rehabilitacyjne istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej:

1) nakaz zachowania i uczytelnienia historycznych podziałów parcelacyjnych;

2) nakaz zachowania tradycyjnych zasad zagospodarowania działek;

3) nakaz ochrony historycznych detali architektonicznych oraz zachowania kompozycji elewacji budynków frontowych;

4) nakaz projektowania nowych budynków w sposób nawiązujący bryłą, wysokością i formą do charakteru zabudowy historycznej;

5) dopuszcza się wzorowanie nowej zabudowy na zachowanej ikonografii miasta, w celu uchwycenia proporcji i charakteru nowo projektowanych budynków oraz zespołów obiektów;

6) dopuszcza się stosowanie nowoczesnych rozwiązań materiałowo – konstrukcyjnych;

Obszar całej dzielnicy uzdrowiskowej z I i II fazy rozwoju kurortu postuluje się wpisać do Rejestru Zabytków (w granicach wyznaczonych na rysunku planu).

§ 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.

2. Ogólnodostępnymi terenami publicznymi w obszarze planu są tereny komunikacyjne ogólnodostępne, takie jak drogi, ulice, place, ciągi pieszo-jezdne, oznaczone symbolami: **KDL, KDD, KDW,** w szczególności wskazane na rysunku planu, wyodrębnione z terenów komunikacyjnych, tereny wskazane do zagospodarowania przestrzeni publicznych.

3. W obrębie poszczególnych, ogólnodostępnych terenów publicznych, nakazuje się stosowanie jednolitego, zharmonizowanego w formie, materiale i kolorze wyposażenia powtarzalnego takiego jak np. latarnie, ławki, donice kwietniki, kosze na śmieci, barierki, słupki, stojaki na rowery, ograniczniki ruchu itp.

4. Zasady umieszczania reklam, szyldów, tablic informacyjnych dla wszystkich terenów objętych planem:

1) zakazuje się lokalizowania wolnostojących tablic reklamowych oraz urządzeń reklamowych stanowiących obiekty budowlane poza tablicami reklamowymi systemu informacji miejskiej – tzw. citylighty;

2) zakazuje się stosowania reklam emitujących zmienne światło (natężenie i obraz) m. in. typu LED wzdłuż wszystkich dróg na terenie planu, nawet przy spełnieniu warunków odległości od dróg (zgodnie z art. 45 ustawy prawo o ruchu drogowym –„zabrania się umieszczania na drodze lub w jej pobliżu urządzeń wysyłających lub odbijających światło powodujących oślepienie albo wprowadzających w błąd uczestników ruchu”);

3) nośniki reklamowe posiadające podświetlane i oświetlone powierzchnie ekspozycyjne, nośniki ze zmienną liczbą powierzchni ekspozycyjnych oraz oświetlenie wystaw nie mogą być uciążliwe dla użytkowników drogi;

4) zakazuje się umieszczania szyldów, tablic informacyjnych i reklam:

   a) na drzewach,

   b) na budowlach i urządzeniach miejskiej infrastruktury technicznej (latarniach, słupach linii elektroenergetycznych, transformatorach, skrzynkach telekomunikacyjnych, energetycznych i gazowych itp.),

   c) na ogrodzeniach;

5) zakazuje się umieszczania reklam, szyldów i znaków informacyjnych w świetle otworów okiennych i drzwiowych, z wyjątkiem witryn wystawowych;

6) zakazuje się umieszczania reklam, szyldów i znaków informacyjnych na balustradach poręczach itp. oraz żaluzjach zewnętrznych;

7) dopuszcza się lokalizowanie szyldów reklamowych mocowanych płasko na elewacji oraz prostopadle do elewacji frontowej, dostosowanych do wystroju elewacji, zawierających wizerunek oddający charakter usługi, formę i kolorystykę reklam, szyldów, tablic informacyjnych dostosować należy do rozwiązania architektonicznego, tak by stanowiły kompozycyjną całość;

8) nie dopuszcza się na budynkach sytuowania reklam niezwiązanych z prowadzoną działalnością;

9) dopuszcza się zainstalowanie po jednym szyldzie na jedną firmę zlokalizowaną w budynku; przy większej liczbie szyldów wymagane jest ich zgrupowanie w jednym miejscu, przy wejściu, przy czym ich wielkości powinny stanowić modularną wielokrotność;

10) wyklucza się lokalizowanie reklam, szyldów i tablic informacyjnych o powierzchniach większych niż $4m^2$;

11) zakazuje się umieszczania reklam mobilnych wszelkiego typu (w tym tzw. „potykaczy”) oraz banerów reklamowych.

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

6. W całym obszarze planu wprowadza się zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych. Zakaz nie dotyczy obiektów lokalizowanych na czas budowy (takich jak kontenery budowlane).

§ 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 stref ochrony uzdrowiskowej Uzdrowiska Ustka, zgodnie z odpowiednimi uchwałami Rady Miasta Ustka dot. statutu uzdrowiska. W projektowaniu budowlanym uwzględnić należy przepisy w/w 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 granicach 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. Zabrania się używania nadajników elektromagnetycznych, które generują pole magnetyczne przekraczające 3V/m wartości skutecznej dla wszystkich częstotliwości od 9kHz do 300 GHz mierzonych 2m nad poziomem gruntu w punkcie o współrzędnych $54^0$28’ 46,354”N oraz $17^0$06’ 38,046”E.

§ 10.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji.

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 M. Kopernika – oznaczona na rysunku planu symbolem 25.KDL;

2) ulica Leśna - oznaczona na rysunku planu symbolem 29.KDD;

3) ulica Chopina - oznaczona na rysunku planu symbolem 28.KDD;

4) ulica Kilińskiego oraz Plac Wolności - oznaczona na rysunku planu symbolem 39.KDL;

5) ulica Sprzymierzeńców – oznaczona na rysunku planu symbolem 36.KDD;

6) ulica Beniowskiego - oznaczona na rysunku planu symbolem 38.KDD.

3. Część obszaru opracowania położona na zachód od ul. Sprzymierzeńców (tereny o symbolach 05.U, część terenów 01.U i 02.U oraz tereny komunikacyjne o symbolu 38.KDD oraz część 28.KDD) znajdują się w zasięgu strefy zamieszkania (pierwszeństwo ruchu pieszych) - ruch samochodowy na tym obszarze należy dopuścić wyłącznie jako ruch wewnętrzny dla mieszkańców oraz obsługę zlokalizowanych w nim usług.

4. W liniach rozgraniczających dróg publicznych **(KDL, KDD)** oraz wewnętrznych **(KDW)** dopuszcza się sytuowanie sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

5. Dla działek niezabudowanych i niezainwestowanych w dniu uchwalenia planu należy przewidzieć:

1) dla budynków zamieszkania zbiorowego, hoteli, moteli, pensjonatów, uzdrowisk min 1 miejsce postojowe /1 pokój gościnny;

2) dla pozostałych usług minimum 1 miejsce postojowe/50 m^2 pow. użytkowej przeznaczonej pod funkcje usługowe.

6. Dla działek zabudowanych i zainwestowanych w dniu uchwalenia planu nie ustala się wskaźników parkingowych z uwagi na śródmiejski charakter zabudowy oraz intensywne, zastane zagospodarowanie terenu.

7. Dla działek, na których zlokalizowane są budynki przewidziane i postulowane do rewitalizacji oraz budynki przewidziane do rewitalizacji – wyburzenia i odbudowy, w przypadku wyburzenia obiektów oraz ich odbudowy nie ustala się minimalnych wskaźników parkingowych z uwagi na konieczność odtworzenia zabytkowego charakteru zabudowy oraz intensywnego zagospodarowania wzorowanego na historycznym.

8. Dopuszcza się lokalizację miejsc postojowych wzdłuż dróg publicznych chyba że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej.

9. Przy realizacji miejsc postojowych wzdłuż dróg publicznych należy przewidzieć miejsca postojowe przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w liczbie nie mniejszej niż:

1) 1 stanowisko – jeżeli liczba stanowisk wynosi 6-15;

2) 2 stanowiska – jeżeli liczba stanowisk wynosi powyżej 16.

10. Ustala się realizacje nowych zjazdów do terenów zawsze od strony ulicy o najniższej klasie. Wyjątek stanowią sytuacje, jeśli zapisy karty terenu nie wskazują inaczej, a także w przypadku gdy istniejąca zabudowa lub wysokościowe ukształtowanie terenu uniemożliwiają realizację zjazdu od ulicy o niższej klasie.

11. Obsługa komunikacyjna poszczególnych terenów z dróg publicznych i wewnętrznych zgodnie z rysunkiem planu.

§ 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.

2. W zakresie odprowadzenia ścieków sanitarnych:

1) ustala się nakaz odprowadzenia ścieków sanitarnych do istniejących kolektorów sanitarnych;

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) ustala się wymóg zagospodarowania wód opadowych z terenów zabudowanych i przeznaczonych pod zabudowę na własnej działce, zwłaszcza z terenów zabudowy usługowej, 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.

5. W zakresie zasilania w ciepło ustala się zaopatrzenie z indywidualnych niskoemisyjnych lub bez emisyjnych źródeł ciepła lub z sieci ciepłowniczych, po ich rozbudowie, na warunkach i w uzgodnieniu z zarządcami sieci.

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 rozprowadzeniem w terenach przeznaczonych pod ciągi komunikacyjne - możliwość rozbudowy sieci telekomunikacyjnych, w tym sieci światłowodowych, w liniach rozgraniczających dróg lub ciągów pieszo-jezdnych, 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, 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 degradacje ich walorów.

Rozdział 2.
USTALENIA SZCZEGÓŁOWE.

§ 12.

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

1. **Karta terenu nr 1:**

1) **Symbol i powierzchnia terenu: 01.U** – pow. ok.0,29ha;

2) **Przeznaczenie i sposoby zabudowy i zagospodarowania:** U – tereny zabudowy usługowej – dopuszczalne oraz wykluczone formy zabudowy i zagospodarowania wg § 4 ust. 1 pkt 1 i 2, dodatkowo dopuszcza się budynki sportu i rekreacji oraz istniejące w dniu uchwalenia planu mieszkania dla właścicieli obiektów;

3) **Zasady i wskaźniki zagospodarowania terenów:**

a) nieprzekraczalne linie zabudowy od 3m do 5m od granicy terenu oraz terenu komunikacyjnego - 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,

b) nakaz lokalizacji budynków głównych od frontu działki budowlanej, budynków towarzyszących w głębi działki budowlanej,

c) procent powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – maks. 55%,

d) procent powierzchni terenów biologicznie czynnych/terenów zieleni w stosunku do powierzchni działki – min. 40%,

e) intensywność zabudowy – minimalnie -1, maksymalnie – 2,75,

f) zasady i warunki łączenia i podziałów nieruchomości: minimalna wielkość nowo wydzielonej działki budowlanej – 600m^2;

4) **Zasady kształtowania zabudowy:**

a) dla nowych budynków głównych ustala się:

- minimalną wysokość – 7 m, maksymalną wysokość 12 m – wysokość określona dla głównej bryły budynku,
- dach dwuspadowy symetryczny lub wielospadowy, pokryty dachówką ceramiczną w odcieniach czerwieni i brązów, o kącie pochylenia połaci dachowej od 30 do 45, wyklucza się dachy płaskie, mansardowe, 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:

- maksymalną wysokość 5 m,
- dachy strome pokryte dowolnym materiałem w odcieniach czerwieni i brązów o kącie pochylenia połaci dachowej od 30^0 do 45^0,
- 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 całorocznych ogrodów zasady kształtowania zabudowy wg § 5 ust. 3,

d) dla wszystkich, nowobudowanych obiektów na działce (z wykluczeniem całorocznych ogrodów) nakazuje się ujednolicenie wykorzystywanych materiałów elewacyjnych, geometrii i pokrycia dachów,

e) zasady przebudowy, rozbudowy i nadbudowy budynków istniejących w dniu uchwalenia planu:

- maksymalna wysokość dla budynków głównych: 12m, dla akcentu architektonicznego maks. - 15m,
- 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;

5) **obsługa komunikacyjna:** dojazd do terenu od ulic Beniowskiego i Limanowskiego, które znajdują się poza granicami planu.

6) **szczegółowe warunki zagospodarowania terenów i ograniczenia w zagospodarowaniu terenów:**

a) część terenu (zasięg wg rysunku planu) znajduje się w zasięgu strefy W-III ograniczonej ochrony archeologiczno – konserwatorskiej – zasady ochrony zgodnie z § 7 ust. 3,

b) teren znajduje się w zasięgu dzielnicy uzdrowiskowej z I i II fazy rozwoju kurortu z zabudową willową, kuracyjną i pensjonatową – zasady ochrony zgodnie z § 7 ust. 7,

c) w zasięgu terenu znajduje się akcent architektoniczny – wieżyczka zabytkowej willi – do zachowania i ochrony,

d) w granicach terenu znajduje się obiekt ujęty w gminnej ewidencji zabytków jako inny zabytek nieruchomy znajdujący się w wojewódzkiej ewidencji zabytków - obiekt o wartościach historyczno-kulturowych – dom wypoczynkowy przy ul. Limanowskiego 6 - zasady ochrony zgodnie z § 7 ust. 6,

e) w granicach terenu znajduje się zabudowa o wyjątkowo niskich walorach architektonicznych – dla budynku należy przeprowadzić działania rehabilitacyjne;

7) **stawka procentowa:** nie ma uzasadnienia dla ustalania stawki, gdyż nie następuje zmiana przeznaczenia terenu powodująca wzrost wartości nieruchomości.

2. **<u>Karta terenu nr 2:</u>**

1) **symbol i powierzchnia terenów:**

a) **02.U** – pow. ok.0,7ha,

b) **03.U** – pow. ok.0,72ha;

2) **przeznaczenie i sposoby zabudowy i zagospodarowania: U -** tereny zabudowy usługowej dopuszczalne oraz wykluczone formy zabudowy i zagospodarowania wg § 4 ust. 1 pkt 1 i 2, dodatkowo dopuszcza się budynki sportu i rekreacji;

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

a) nieprzekraczalne linie zabudowy od 0m do 6m zgodnie z rysunkiem planu – zał. nr 1 do niniejszej uchwały, dla terenu o symbolu **02.U** - tam gdzie nieprzekraczalne linie zabudowy nie są wyznaczone, dopuszcza się realizację zabudowy na granicy działki,

b) nakaz lokalizacji budynków głównych od frontu działki budowlanej, budynków towarzyszących w głębi działki budowlanej,

c) procent powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej maks. 55%,

d) dla terenu 02.U - procent powierzchni terenów biologicznie czynnych/terenów zieleni w stosunku do powierzchni działki – min. 40%, przy czym dla działek zabudowanych i zainwestowanych w dniu uchwalenia planu, niespełniających tego parametru, dopuszcza się min. 30%,

e) dla teren 03.U - procent powierzchni terenów biologicznie czynnych/terenów zieleni w stosunku do powierzchni działki – min. 45%,

f) intensywność zabudowy – minimalnie -1,75, maksymalnie – 2,75,

g) dopuszcza się lokalizację budynków na granicy działki jedynie gdy zezwala na to nieprzekraczalna linia zabudowy, w pozostałych przypadkach obowiązuje zakaz lokalizacji budynków na granicy działki,

h) zasady i warunki łączenia i podziałów nieruchomości: minimalna wielkość nowo wydzielonej działki budowlanej – 1200m^2;

4) **zasady kształtowania zabudowy:**

a) dla nowych budynków głównych ustala się:

- minimalną wysokość – 9 m, maksymalną wysokość 13 m – wysokość określona dla głównej bryły budynku,

- dach dwuspadowy symetryczny lub wielospadowy, pokryty dachówką ceramiczną w odcieniach czerwieni i brązów, o kącie pochylenia połaci dachowej od 30^0 do 50^0,dla mansardowych 20^0-80^0 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:

- maksymalna wysokość 6 m,

- dachy strome pokryte dowolnym materiałem w odcieniach czerwieni i brązów o kącie pochylenia połaci dachowej od 30^0 do 45^0,

- 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 całorocznych ogrodów zasady kształtowania zabudowy wg § 5 ust. 3,

d) dla wszystkich, nowobudowanych obiektów na działce (z wykluczeniem całorocznych ogrodów)nakazuje się ujednolicenie wykorzystywanych materiałów elewacyjnych, geometrii i pokrycia dachów;

e) zasady przebudowy, rozbudowy i nadbudowy budynków istniejących w dniu uchwalenia planu:

- maksymalna wysokość dla budynków głównych: 13m,

- dopuszcza się stosowanie w części rozbudowywanej, przebudowywanej i nadbudowywanej dachu o geometrii i pokryciu jak w części istniejącej,

- dla budynków wyższych dopuszcza się utrzymanie ich wysokości, ustala się dla nich zakaz nadbudowy za wyjątkiem sytuacji zmiany konstrukcji dachu (z dachu płaskiego na stromy), w przypadku wymiany konstrukcji dachu ustala się nakaz stosowania dachu stromego: dwuspadowego, wielospadowego lub mansardowego o kącie pochylenia połaci dachowej maks 30%, a dla mansardowego 20-80^0, pokrycia dachówką ceramiczną w odcieniach czerwieni oraz zakaz lokalizacji poddasza użytkowego,

- 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 w wskaźniki zagospodarowania terenów oraz zasady kształtowania zabudowy;

5) **obsługa komunikacyjna:** dojazd do terenu 02.U od strony terenów komunikacyjnych o symbolach 38.KDD, 28.KDD oraz 40.KX, dojazd do terenu 03.U od strony terenów komunikacyjnych 28.KDD i 40.KX oraz od ul. Limanowskiego – znajdującej się poza granicami planu.

6) **szczegółowe warunki zagospodarowania terenów i ograniczenia w zagospodarowaniu terenów:**

a) część terenu o symbolu 02.U (zasięg wg rysunku planu) znajduje się w zasięgu strefy W-III ograniczonej ochrony archeologiczno – konserwatorskiej – zasady ochrony zgodnie z § 7 ust. 3,

b) teren znajduje się w zasięgu dzielnicy uzdrowiskowej z I i II fazy rozwoju kurortu z zabudową willową, kuracyjną i pensjonatową – zasady ochrony zgodnie z § 7 ust. 7,

c) w granicach terenu znajduje się obiekt ujęty w gminnej ewidencji zabytków jako inny zabytek nieruchomy znajdujący się w wojewódzkiej ewidencji zabytków - obiekt o wartościach historyczno-kulturowych – Zakład Balneologiczny przy ul. Beniowskiego 1 - zasady ochrony zgodnie z § 7 ust. 6,

d) w granicach terenu znajduje się zabudowa o wyjątkowo niskich walorach architektonicznych – dla zabudowy należy przeprowadzić działania rehabilitacyjne – w szczególności zmiana konstrukcji i pokrycia dachu oraz remont elewacji;

7) **stawka procentowa:** nie ma uzasadnienia dla ustalania stawki, gdyż nie następuje zmiana przeznaczenia terenu powodująca wzrost wartości nieruchomości.

3. **Karta terenu nr 3:**

1) **symbol i powierzchnia terenów: 04.U –** pow. ok. 0,36 ha;

2) **przeznaczenie i sposoby zabudowy i zagospodarowania: U -** tereny zabudowy usługowej - dopuszczalne oraz wykluczone formy zabudowy i zagospodarowania wg § 4 ust. 1 pkt 1 i 2, dodatkowo dopuszcza się budynki sportu i rekreacji oraz mieszkanie/lokal mieszkalny dla właściciela obiektu w liczbie nie większej niż 1 lokal/mieszkanie na 1 budynek o funkcjach usługowych;

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

a) nieprzekraczalne linie zabudowy od 0m do 15m zgodnie z rysunkiem planu – zał. nr 1 do niniejszej uchwały,

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. 65%, przy czym dla działek zabudowanych i zainwestowanych w dniu uchwalenia planu, nie spełniających tego parametru, dopuszcza się min. 50%,

d) intensywność zabudowy – minimalnie - 0,4, maksymalnie – 1,5,

e) dopuszcza się lokalizację budynków na granicy działki jedynie gdy zezwala na to nieprzekraczalna linia zabudowy, w pozostałych przypadkach zakaz lokalizacji budynków na granicy działki,

f) zasady i warunki łączenia i podziałów nieruchomości: nakaz zachowania historycznych granic działek geodezyjnych, nie przewiduje się podziałów na działki;

4) **zasady kształtowania zabudowy:**

a) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, nadbudowę, remont i odbudowę istniejących obiektów – wszelkie prace związane z przebudową, nadbudową, remontem i odbudową istniejących obiektów należy uzgadniać z właściwym konserwatorem zabytków,

b) dopuszcza się sytuowanie nowych obiektów - przy czym nowa zabudowa nie może konkurować wysokością i formą z istniejącymi, zabytkowymi budynkami, nakazuje się ujednolicenie wykorzystywanych materiałów elewacyjnych, geometrii i pokrycia dachów oraz nawiązanie kolorystyką i zastosowanymi materiałami do budynków zabytkowych wpisanych do rejestru zabytków, wszelkie prace związane z budową nowych obiektów: wysokość zabudowy, forma bryła, zakres prac budowlanych, porządkowych, zagospodarowanie terenu i wszelkie inwestycje najbliższego otoczenia należy uzgadniać z właściwym konserwatorem zabytków,

c) dopuszcza się podpiwniczenie budynków oraz garaże podziemne w uzgodnieniu z właściwym konserwatorem zabytków,

d) dla całorocznych ogrodów zasady kształtowania zabudowy wg § 5 ust. 3;

5) **obsługa komunikacyjna:** dojazd do terenu od strony terenu komunikacyjnego oznaczonego symbolem 28.KDD oraz od terenu 33.KDD i ulicy Limanowskiego położonej poza granicami opracowania planu;

6) **szczegółowe warunki zagospodarowania terenów i ograniczenia w zagospodarowaniu terenów:**

a) cały teren wpisany jest do rejestru zabytków województwa pomorskiego - zasady ochrony zgodnie z § 7 ust. 1,

b) teren znajduje się w zasięgu dzielnicy uzdrowiskowej z I i II fazy rozwoju kurortu z zabudową willową, kuracyjną i pensjonatową – zasady ochrony zgodnie z § 7 ust. 7,

c) nakaz zachowania istniejącego akcentu architektonicznego,

7) **stawka procentowa:** nie ma uzasadnienia dla ustalania stawki, gdyż nie następuje zmiana przeznaczenia terenu powodująca wzrost wartości nieruchomości.

4. **Karta terenu nr 4:**

1) **symbol i powierzchnia terenów: 05.U** – pow. ok. 0,46 ha;

2) **przeznaczenie i sposoby zabudowy i zagospodarowania: U -** tereny zabudowy usługowej - dopuszczalne oraz wykluczone formy zabudowy i zagospodarowania wg § 4 ust. 1 pkt 1 i 2, dodatkowo dopuszcza się istniejące budynku mieszkalne oraz lokale mieszkalne/mieszkania dla właścicieli budynków w liczbie nie większej niż 1 lokal/mieszkanie na 1 budynek o funkcjach usługowych, dla budynków oznaczonych w planie jako budynki przewidziane i postulowane do rewitalizacji oraz budynków przewidzianych do rewitalizacji – wyburzenia i odbudowy przy ich odbudowie dopuszcza się zachowanie funkcji mieszkaniowej z dopuszczeniem lokalizacji usług;

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

a) nieprzekraczalne linie zabudowy po granicy z terenem komunikacyjnym 28.KDD, obowiązujące linie zabudowy po granicy z terenami komunikacyjnymi zgodnie z rysunkiem planu – zał. nr 1 do niniejszej uchwały,

b) nakaz lokalizacji budynków głównych od frontu działki budowlanej, budynków towarzyszących w głębi działki budowlanej,

c) dopuszcza się lokalizację budynków towarzyszących na granicy działki budowlanej – w pozostałych przypadkach obowiązuje zakaz lokalizacji budynków na granicy działki budowlanej chyba, że dopuszczają to wyznaczone na rysunku nieprzekraczalne i obowiązujące linie zabudowy,

d) usługi handlu i gastronomii należy lokalizować głównie w parterach budynków, z wejściem od strony ulic publicznych,

e) procent powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – maks. 45%, przy czym dla działek zabudowanych i zainwestowanych w dniu uchwalenia planu, nie spełniających tego parametru dopuszcza się maks. 55% oraz w sytuacji, gdy na zabudowanej działce nie jest możliwe dotrzymanie wskaźników zagospodarowania terenu (maksymalnej powierzchni zabudowy i minimalnej powierzchni biologicznie czynnej/terenów zieleni) dopuszcza się rozbudowę istniejących obiektów o powierzchnię zabudowy nie większą niż 5% powierzchni zabudowy istniejącej w dniu uchwalenia planu,

f) procent powierzchni terenów biologicznie czynnych/terenów zieleni w stosunku do powierzchni działki budowlanej – min. 65%, przy czym dla działek zabudowanych i zainwestowanych w dniu uchwalenia planu, nie spełniających tego parametru, dopuszcza się min. 35%,

g) intensywność zabudowy – minimalnie -1,5, maksymalnie – 2,2,

h) zasady i warunki łączenia i podziałów nieruchomości: należy zachować historyczny przebieg granic geodezyjnych działek – w terenie nie przewiduje się podziałów na nowe działki;

4) **zasady kształtowania zabudowy:**

a) dla nowych budynków głównych ustala się:

- minimalną wysokość – 7 m, maksymalną wysokość 12 m – wysokość określona dla głównej bryły budynku,

- dach dwuspadowy symetryczny lub wielospadowy (dopuszcza się dachy mansardowe oraz naczółki w szczytach budynków), pokryty dachówką ceramiczną w odcieniach czerwieni, o kącie pochylenia połaci dachowej od 30 do 45, dla dachów mansardowych 20-80^0, 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”,
- dopuszcza się podpiwniczenie budynków,
- nakaz stosowania stolarki o układzie pionowym i proporcjach 1:1,5, 1:2,
- usytuowanie kalenicy budynku – równolegle, do nieprzekraczalnej lub obowiązującej linii zabudowy usytuowanej wzdłuż dróg publicznych,

b) dla nowych budynków towarzyszących:

- maksymalna wysokość 5 m,
- dachy strome pokryte dowolnym materiałem (z wykluczeniem blachy falistej, trapezowej i papy) w odcieniach czerwieni o kącie pochylenia połaci dachowej od 15^0 do 25^0,
- 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”,
- nakaz stosowania stolarki o układzie pionowym i proporcjach 1:1,5, 1:2,

c) dla całorocznych ogrodów zasady kształtowania zabudowy wg § 5 ust. 3,

d) dla wszystkich, nowobudowanych obiektów na działce (z wykluczeniem całorocznych ogrodów) nakazuje się ujednolicenie wykorzystywanych materiałów elewacyjnych, geometrii i pokrycia dachów,

e) zasady przebudowy, rozbudowy i nadbudowy budynków istniejących w dniu uchwalenia planu:

- maksymalna wysokość dla budynków głównych: 12m,
- maksymalna wysokość dla budynków towarzyszących: 6m,
- dopuszcza się stosowanie w części rozbudowywanej i przebudowywanej dachu o geometrii i pokryciu jak w części istniejącej,
- w przypadku zmiany konstrukcji dachu nakaz zastosowania dachu stromego symetrycznego, dwuspadowego lub wielospadowego (dopuszcza się dachy mansardowe oraz naczółki w szczytach budynków, zakaz dachów kopertowych), pokryty dachówką ceramiczną w odcieniach czerwieni, o kącie pochylenia połaci dachowej od 30 do 45, dla dachów mansardowych 20^0-80^0,
- 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;

5) **obsługa komunikacyjna:** dojazd do terenu od strony terenów komunikacyjnych o symbolach: 28.KDD, 37.KDD i 38.KDD;

6) **szczegółowe warunki zagospodarowania terenów i ograniczenia w zagospodarowaniu terenów:**

a) przy realizacji zieleni rekreacyjnej wokół istniejących i planowanych budynków należy stosować rośliny charakterystyczne dla ogrodów wiejskich,

b) teren znajduje się w zasięgu strefy W-III ograniczonej ochrony archeologiczno – konserwatorskiej – zasady ochrony zgodnie z § 7 ust. 3,

c) w granicach terenu znajduje się obiekt ujęty w gminnej ewidencji zabytków jako inny zabytek nieruchomy znajdujący się w wojewódzkiej ewidencji zabytków - obiekt o wartościach historyczno-kulturowych do zachowania i ochrony – zaznaczony na rysunku planu jako budynek przewidziany do rewitalizacji – wyburzenia i odbudowy - zasady ochrony zgodnie z § 7 pkt. 5,

d) w granicach terenu znajdują się obiekty ujęte w gminnej ewidencji zabytków jako inne zabytki nieruchome znajdujące się w wojewódzkiej ewidencji zabytków oraz obiekty ujęte w gminnej ewidencji zabytków jako inne zabytki nieruchome wyznaczone przez burmistrza w porozumieniu z wojewódzkim konserwatorem zabytków - obiekty o wartościach historyczno-kulturowych do zachowania i ochrony w tym budynki zaznaczone na rysunku planu jako budynki przewidziane i postulowane do rewitalizacji - zasady ochrony zgodnie z § 7 ust. 6 przy czym dla budynku o numerze adresowym Sprzymierzeńców 6(w dniu uchwalenia planu) dopuszcza się dodatkowo rozbudowę obiektu od strony północnej o klatkę schodową,

7) **stawka procentowa:** nie ma uzasadnienia dla ustalania stawki, gdyż nie następuje zmiana przeznaczenia terenu powodująca wzrost wartości nieruchomości.

5. **Karta terenu nr 5:**

1) **symbol i powierzchnia terenów:**

a) **06.U** – pow. ok. 0,57 ha,

b) **07.U** – pow. ok. 0,86 ha,

c) **09.U** – pow. ok. 0,34 ha;

2) **przeznaczenie i sposoby zabudowy i zagospodarowania: U -** tereny zabudowy usługowej - dopuszczalne oraz wykluczone formy zabudowy i zagospodarowania wg § 4 ust. 1 pkt 1 i 2, dodatkowo dopuszcza się istniejące budynki mieszkalne oraz lokale mieszkalne/mieszkania dla właścicieli budynków w liczbie nie większej niż 1 lokal/mieszkanie na 1 budynek o funkcjach usługowych oraz w terenach o symbolach 06.U i 07.U dla budynków oznaczonych w planie jako budynki przewidziane i postulowane do rewitalizacji i terenie o symbolu 06.U - budynki przewidziane do rewitalizacji – wyburzenia i odbudowy przy ich odbudowie dopuszcza się zachowanie historycznej funkcji mieszkaniowej z dopuszczeniem lokalizacji usług;

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

a) dla terenów 06.U i 07.U obowiązujące linie zabudowy na granicy z liniami rozgraniczającymi terenów komunikacyjnych oraz dla terenu 07.U nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości od 0m do 2m od linii rozgraniczającej z terenami komunikacyjnymi 30.KDD - zgodnie z rysunkiem planu – zał. nr 1 do niniejszej uchwały,

b) dla terenu 09.U nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości od 3m do 5m od granic terenów komunikacyjnych,

c) dla wyznaczonych terenów zabudowy willowo-pensjonatowej zakaz lokalizacji budynków głównych na granicy działki budowlanej chyba ze obowiązujące linie zabudowy stanowią inaczej (nie dotyczy budynków głównych oraz towarzyszących lokalizowanych w drugiej linii zabudowy) dla pozostałych obszarów, tam gdzie linie zabudowy nie są wyznaczone, na granicy działki budowlanej dopuszcza się jedynie zabudowę towarzyszącą oraz budynki główne lokalizowane w drugiej linii zabudowy),

d) nakaz lokalizacji budynków głównych od frontu działki budowlanej oraz budynków towarzyszących i budynków głównych drugiej linii zabudowy z tyłu działek w wyznaczonych na rysunku planu terenach drugiej linii zabudowy,

e) usługi handlu i gastronomii należy lokalizować głównie w parterach budynków, z wejściem od strony ulic publicznych,

f) dla terenów oznaczonych na rysunku jako tereny zabudowy willowo pensjonatowej nakaz zachowania i ochrony istniejącego zagospodarowania terenu – nakaz kształtowania budynków głównych w formie zabudowy willowej (pensjonatowej) wg § 3 ust. 17,

g) procent powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – maks. 30%, przy czym dla działek zabudowanych i zainwestowanych w dniu uchwalenia planu, nie spełniających tego parametru, dopuszcza się maks. 50%, w sytuacji gdy na zabudowanej działce nie jest możliwe dotrzymanie wskaźników zagospodarowania terenu (maksymalnej powierzchni zabudowy i minimalnej powierzchni biologicznie czynnej/terenów zieleni) dopuszcza się rozbudowę istniejących obiektów o powierzchnię zabudowy nie większą niż 5% powierzchni zabudowy istniejącej w dniu uchwalenia planu,

h) procent powierzchni terenów biologicznie czynnych/terenów zieleni w stosunku do powierzchni działki budowlanej – min. 65%, przy czym dla działek zabudowanych i zainwestowanych w dniu uchwalenia planu, nie spełniających tego parametru dopuszcza się min. 40%,

i) intensywność zabudowy – minimalnie -1,5, maksymalnie – 2,0,

j) zasady i warunki łączenia i podziałów nieruchomości:, należy chronić historyczny przebieg granic geodezyjnych, dopuszcza się nowe podziały przy zachowaniu minimalnej powierzchni nowo wydzielonej działki budowlanej - 400m^2;

4) **zasady kształtowania zabudowy:**

a) dla nowych budynków głównych ustala się:

- minimalną wysokość – 7 m, maksymalną wysokość 12 m – wysokość określona dla głównej bryły budynku,
- dach dwuspadowy symetryczny lub wielospadowy (dopuszcza się dachy mansardowe oraz naczółki w szczytach budynków), pokryty dachówką ceramiczną w odcieniach czerwieni, o kącie pochylenia połaci dachowej od 30^0 do 45^0, dla dachów mansardowych 20-80^0, 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”,
- nakaz stosowania stolarki o układzie pionowym i proporcjach 1:1,5, 1:2,
- usytuowanie kalenicy budynku – wzdłuż ul. Słowiańskiej (teren 34.KDD) równolegle do obowiązującej linii zabudowy usytuowanej wzdłuż drogi publicznej, wzdłuż ulicy Żeromskiego (teren 30.KDD) w terenie 07.U - prostopadle do obowiązującej linii zabudowy usytuowanej wzdłuż drogi publicznej, w pozostałych lokalizacjach nie określa się,

b) dla nowych budynków głównych sytuowanych w terenach drugiej linii zabudowy (zasięg jak na rysunku planu) oraz budynków towarzyszących ustala się:

- minimalną wysokość – 5 m, maksymalną wysokość 7 m – wysokość określona dla głównej bryły budynku,
- dopuszcza się wyłącznie dachy strome: jednospadowe i dwuspadowe symetryczne lub dachy płaskie, dachy strome pokryte dowolnym materiałem (z wykluczeniem blachy falistej, trapezowej i papy) w odcieniach czerwieni, o kącie pochylenia połaci dachowej od 15^0 do 25^0, 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”,

- nakaz stosowania stolarki o układzie pionowym i proporcjach 1:1,5, 1:2,

c) dla całorocznych ogrodów zasady kształtowania zabudowy wg § 5 ust. 3,

d) dla wszystkich, nowobudowanych obiektów na działce (z wykluczeniem całorocznych ogrodów) nakazuje się ujednolicenie wykorzystywanych materiałów elewacyjnych, geometrii i pokrycia dachów,

e) zasady przebudowy, rozbudowy i nadbudowy budynków istniejących w dniu uchwalenia planu:

- maksymalna wysokość dla budynków głównych: 12m, dla akcentu architektonicznego – maks. 15m,

- maksymalna wysokość dla budynków głównych drugiej linii zabudowy (zasięg jak na rysunku planu) oraz towarzyszących: 7m,

- dla budynków wyższych dopuszcza się utrzymanie ich wysokości, ustala się dla nich zakaz nadbudowy za wyjątkiem sytuacji zmiany konstrukcji dachu (z dachu płaskiego na stromy), w przypadku wymiany konstrukcji dachu ustala się nakaz stosowania dachu stromego: dwuspadowego, wielospadowego lub mansardowego o kącie pochylenia połaci dachowej maks 30%, mansardowy 20^0-80^0, pokrycia dachówką ceramiczną w odcieniach czerwieni oraz zakaz lokalizacji poddasza użytkowego,

- dopuszcza się stosowanie w części rozbudowywanej i przebudowywanej dachu o geometrii i pokryciu jak w części istniejącej,

- dopuszcza się nawiązanie formą, kolorystyką i materiałami elewacyjnymi części przebudowywanej 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,

f) dla budynku wpisanego do rejestru zabytków oraz jego otoczenia dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, nadbudowę, remont i odbudowę istniejącego budynku – wszelkie prace związane z przebudową, nadbudową, remontem i odbudową istniejącego obiektu należy uzgadniać z właściwym konserwatorem zabytków; dopuszcza się podpiwniczenie budynków oraz garaże podziemne w uzgodnieniu z właściwym konserwatorem zabytków;

5) **obsługa komunikacyjna:** dojazd do terenu o symbolu 06.U od strony terenów komunikacyjnych o symbolach: 37.KDD, 28.KDD, 34.KDD oraz 27.KDL, dojazd do terenu o symbolu 07.U od strony terenów komunikacyjnych o symbolach 28.KDD, 34.KDD, 27.KDL oraz 30.KDD, dojazd do terenu 09.U od strony terenów komunikacyjnych o symbolach 30.KDD, 27.KDL, 28.KDD oraz 42.KDW;

6) **szczegółowe warunki zagospodarowania terenów i ograniczenia w zagospodarowaniu terenów:**

a) w terenie o symbolu 09.U znajduje się obiekt wpisany jest do rejestru zabytków województwa pomorskiego - zasady ochrony zgodnie z § 7 ust. 1,

b) przy realizacji zieleni rekreacyjnej wokół istniejących i planowanych budynków należy stosować rośliny charakterystyczne dla ogrodów wiejskich,

c) teren znajduje się w zasięgu dzielnicy uzdrowiskowej z I i II fazy rozwoju kurortu z zabudową willową, kuracyjną i pensjonatową – zasady ochrony zgodnie z § 7 ust. 7,

d) w granicach terenu znajdują się obiekty ujęte w gminnej ewidencji zabytków jako inne zabytki nieruchome znajdujące się w wojewódzkiej ewidencji zabytków oraz obiekty ujęte w gminnej ewidencji zabytków jako inne zabytki nieruchome wyznaczone przez burmistrza w porozumieniu z wojewódzkim konserwatorem zabytków - obiekty o wartościach historyczno-kulturowych do zachowania i ochrony – zaznaczone na rysunku planu jako budynki przewidziane do rewitalizacji – wyburzenia i odbudowy - zasady ochrony zgodnie z § 7 pkt. 5,

e) w granicach terenu znajdują się obiekty ujęte w gminnej ewidencji zabytków jako inne zabytki nieruchome znajdujące się w wojewódzkiej ewidencji zabytków oraz obiekty ujęte w gminnej ewidencji zabytków jako inne zabytki nieruchome wyznaczone przez burmistrza w porozumieniu z wojewódzkim konserwatorem zabytków - obiekty o wartościach historyczno-kulturowych do zachowania i ochrony w tym budynki zaznaczone na rysunku planu jako budynki przewidziane i postulowane do rewitalizacji - zasady ochrony zgodnie z § 7 ust. 6,

f) w terenie o symbolu 06.U dla obiektów oznaczonych na rysunku planu jako obiekty w bardzo złym stanie technicznym dopuszcza się jedynie konieczne remonty zabezpieczające bezpieczne zamieszkiwanie – docelowo postuluje się ich wyburzenie,

g) nakaz zachowania i ochrony istniejącego akcentu architektonicznego,

h) w granicach terenu znajduje się zabudowa o wyjątkowo niskich walorach architektonicznych – dla zabudowy należy przeprowadzić działania rehabilitacyjne;

7) **stawka procentowa:** nie ma uzasadnienia dla ustalania stawki, gdyż nie następuje zmiana przeznaczenia terenu powodująca wzrost wartości nieruchomości.

6. **Karta terenu nr 6:**

1) **symbol i powierzchnia terenu: 08.U** – pow. ok. 0,16 ha;

2) **przeznaczenie i sposoby zabudowy i zagospodarowania: U -** tereny zabudowy usługowej - dopuszczalne oraz wykluczone formy zabudowy i zagospodarowania wg § 4 ust. 1 pkt 1 i 2;

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

a) obowiązujące linie zabudowy po granicy z terenem 28.KDD zgodnie z rysunkiem planu – zał. nr 1 do niniejszej uchwały,

b) nakaz lokalizacji budynków głównych od frontu działki budowlanej, budynków towarzyszących w głębi działki budowlanej,

c) procent powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – maks. 50%,

d) procent powierzchni terenów biologicznie czynnych/terenów zieleni w stosunku do działki budowlanej – min. 40%, co wynika z istniejącego zainwestowania terenu,

e) intensywność zabudowy – minimalnie -2,0, maksymalnie – 2,5,

f) dopuszcza się lokalizację budynków na granicy działki,

g) zasady i warunki łączenia i podziałów nieruchomości: nie przewiduje się nowych podziałów geodezyjnych;

4) **zasady kształtowania zabudowy:**

a) zasady przebudowy, rozbudowy i nadbudowy budynków istniejących w dniu uchwalenia planu:

- maksymalna wysokość dla budynków głównych: 14m,
- maksymalna wysokość dla budynków towarzyszących: 6m,
- zakaz rozbudowy budynków zlokalizowanych na terenach gdzie nie jest spełniony maksymalny procent powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej,
- 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 obowiązuje: minimalna wysokość – 7 m, maksymalną wysokość 12 m – wysokość określona dla głównej bryły budynku, dach dwuspadowy symetryczny lub wielospadowy (dopuszcza się dachy mansardowe oraz naczółki w szczytach budynków), pokryty dachówką ceramiczną w odcieniach czerwieni, o kącie pochylenia połaci dachowej od 30 do 45, dla dachów mansardowych 20-80^0, 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", dopuszcza się podpiwniczenie budynków, nakaz stosowania stolarki o układzie pionowym i proporcjach 1:1,5, 1:2,

b) dla całorocznych ogrodów zasady kształtowania zabudowy wg § 5 ust. 3;

5) **obsługa komunikacyjna:** dojazd do terenu od strony terenu komunikacyjnego 28.KDD;

6) **szczegółowe warunki zagospodarowania terenów i ograniczenia w zagospodarowaniu terenów:**

a) teren znajduje się w zasięgu dzielnicy uzdrowiskowej z I i II fazy rozwoju kurortu z zabudową willową, kuracyjną i pensjonatową – zasady ochrony zgodnie z § 7 ust. 7,

b) w granicach terenu znajduje się obiekt ujęty w gminnej ewidencji zabytków jako inny zabytek nieruchomy znajdujący się w wojewódzkiej ewidencji zabytków - obiekt o wartościach historyczno - kulturowych do zachowania i ochrony - zasady ochrony zgodnie z § 7 ust. 6;

7) **stawka procentowa:** nie ma uzasadnienia dla ustalania stawki, gdyż nie następuje zmiana przeznaczenia terenu powodująca wzrost wartości nieruchomości.

7. **Karta terenu nr 7:**

1) **symbol i powierzchnia terenów:**

a) **10.U** – pow. ok. 0,21 ha,

b) **12.U** – pow. ok. 0,68 ha;

2) **przeznaczenie i sposoby zabudowy i zagospodarowania: U -** tereny zabudowy usługowej - dopuszczalne oraz wykluczone formy zabudowy i zagospodarowania wg § 4 ust. 1 pkt 1 i 2 ,dodatkowo dopuszcza się: lokale mieszkalne/mieszkania dla właścicieli budynków w liczbie nie większej niż 1 lokal/mieszkanie na 1 budynek o funkcjach usługowych oraz usługi sportu i rekreacji;

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

a) linie zabudowy od 3 do 5m od linii rozgraniczającej z terenami komunikacyjnymi oraz nieprzekraczalne linie zabudowy od 3m do 8m od linii rozgraniczającej z terenami komunikacyjnymi zgodnie z rysunkiem planu – zał. nr 1 do niniejszej uchwały,

b) dla terenu 10.U w przypadku jednego budynku zlokalizowanego w całym terenie nakaz kształtowania bryły budynku od strony terenu komunikacyjnego 30.KDD w następujący sposób: nakaz podziału elewacji na trzy części – dwie, skrajne części bryły wysunięte do przodu, o szerokości elewacji frontowej od 10m do 20m oraz trzecia – środkowa część bryły cofnięta na szerokości od 6m do 10m, o min 8m w głąb działki (odległość cofnięcia mierzona od dwóch skrajnych części elewacji frontowej),

c) dla wyznaczonych terenów zabudowy willowo-pensjonatowej zakaz lokalizacji budynków głównych na granicy działki budowlanej dla pozostałych obszarów, tam gdzie linie zabudowy nie są wyznaczone, dopuszcza się lokalizację zabudowy towarzyszącej na granicy działki,

d) usługi handlu i gastronomii należy lokalizować głównie w parterach budynków, z wejściem od strony ulic publicznych,

e) nakaz lokalizacji budynków głównych od frontu działki oraz budynków towarzyszących i budynków głównych drugiej linii zabudowy z tyłu działek,

f) dla terenów oznaczonych na rysunku planu, jako tereny zabudowy willowo pensjonatowej nakaz kształtowania budynków głównych w formie zabudowy willowej (pensjonatowej) wg§ 3 ust. 17, lokalizowanych od frontu działek budowlanych,

g) procent powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki – maks. 40%,

h) procent powierzchni terenów biologicznie czynnych/terenów zieleni – min. 55%,

i) intensywność zabudowy – minimalnie -1,2, maksymalnie – 2,0,

j) zasady i warunki łączenia i podziałów nieruchomości: minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej - 700m^2;

4) **zasady kształtowania zabudowy:**

a) dla nowych budynków głównych ustala się:

- minimalną wysokość – 7 m, maksymalną wysokość 12 m – wysokość określona dla głównej bryły budynku, dla planowanego akcentu architektonicznego – maks 15m,

- dach dwuspadowy symetryczny lub wielospadowy (dopuszcza się dachy mansardowe oraz naczółki w szczytach budynków), pokryty dachówką ceramiczną w odcieniach czerwieni, o kącie pochylenia połaci dachowej od 30^0 do 45^0, dla dachów mansardowych 20^0-80^0, 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”,

- nakaz stosowania stolarki o układzie pionowym i proporcjach 1:1,5, 1:2,

- usytuowanie głównej kalenicy budynku– wzdłuż ulicy Żeromskiego (teren 30.KDD) w terenie 10.U - prostopadle do obowiązującej linii zabudowy usytuowanej wzdłuż drogi publicznej, w terenie 12.U – nie określa się,

b) dla nowych budynków głównych sytuowanych w terenach drugiej linii zabudowy (zasięg jak na rysunku planu) oraz budynków towarzyszących ustala się:

- minimalną wysokość – 5 m, maksymalną wysokość 7 m – wysokość określona dla głównej bryły budynku,

- dopuszcza się wyłącznie dachy strome: jednospadowe i dwuspadowe symetryczne lub dachy płaskie, dachy strome pokryte dowolnym materiałem (z wykluczeniem blachy falistej, trapezowej i papy) w odcieniach czerwieni, o kącie pochylenia połaci dachowej od 15^0 do 25^0, 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”,

- nakaz stosowania stolarki o układzie pionowym i proporcjach 1:1,5, 1:2,

c) dla całorocznych ogrodów zasady kształtowania zabudowy wg § 5 ust. 3,

d) dla wszystkich, nowobudowanych obiektów na działce (z wykluczeniem całorocznych ogrodów) nakazuje się ujednolicenie wykorzystywanych materiałów elewacyjnych, geometrii i pokrycia dachów;

5) **obsługa komunikacyjna:** dojazd do terenu 10.U od strony ciągów komunikacyjnych 30.KDD oraz 28.KDD, dojazd do terenu 12.U od strony ciągów komunikacyjnych 28.KDD oraz 42.KDW;

6) **szczegółowe warunki zagospodarowania terenów i ograniczenia w zagospodarowaniu terenów:**

a) miejsca postojowe należy zapewnić na terenie działki, na której planuje się inwestycję,

b) przy realizacji zieleni rekreacyjnej wokół planowanych budynków należy stosować rośliny charakterystyczne dla ogrodów wiejskich,

c) teren znajduje się w zasięgu dzielnicy uzdrowiskowej z I i II fazy rozwoju kurortu z zabudową willową, kuracyjną i pensjonatową – zasady ochrony zgodnie z § 7 ust. 7,

d) nakaz wykształcenia w bryle budynku planowanego akcentu architektonicznego o maks. wysokości 15m – orientacyjna lokalizacja akcentu architektonicznego zaznaczona na rysunku planu;

7) **stawka procentowa:** nie ma uzasadnienia dla ustalania stawki, gdyż nie następuje zmiana przeznaczenia terenu powodująca wzrost wartości nieruchomości.

8. **Karta terenu nr 8:**

1) **symbol i powierzchnia terenów:** 11.U – pow. ok. 0,73 ha;

2) **przeznaczenie i sposoby zabudowy i zagospodarowania: U -** tereny zabudowy usługowej - dopuszczalne oraz wykluczone formy zabudowy i zagospodarowania wg § 4 ust. 1 pkt 1 i 2, dodatkowo dopuszcza się usługi sportu i rekreacji, lokale mieszkalne/mieszkania dla właścicieli budynków w liczbie nie większej niż 1 lokal/mieszkanie na 1 budynek o funkcjach usługowych oraz istniejące budynku mieszkalne;

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

a) nieprzekraczalne linie zabudowy od 3m do 4m od linii rozgraniczającej z terenami komunikacyjnymi oraz nieprzekraczalne linie zabudowy 8m od linii rozgraniczającej z terenem komunikacyjnym o symbolu 28.KDD zgodnie z rysunkiem planu – zał. nr 1 do niniejszej uchwały,

b) cały teren w zasięgu wyznaczonych terenów zabudowy willowo-pensjonatowej obowiązuje zakaz lokalizacji budynków głównych na granicy działki budowlanej, dla pozostałych obszarów, tam gdzie linie zabudowy nie są wyznaczone, dopuszcza się lokalizację zabudowy towarzyszącej na granicy działki,

c) nakaz lokalizacji budynków głównych od frontu działki budowlanej oraz budynków towarzyszących od tyłu działek,

d) usługi handlu i gastronomii należy lokalizować głównie w parterach budynków, z wejściem od strony ulic publicznych;

e) dla terenów oznaczonych na rysunku, jako tereny zabudowy willowo pensjonatowej nakaz zachowania i ochrony istniejącego zagospodarowania terenu – nakaz kształtowania budynków głównych w formie zabudowy willowej (pensjonatowej) wg §3 ust. 17,

f) procent powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – maks. 35%,

g) procent powierzchni terenów biologicznie czynnych/terenów zieleni w stosunku do powierzchni działki budowlanej – min. 65%, dla terenów zabudowanych i zainwestowanych, na których w dniu uchwalenia planu nie jest możliwe osiągnięcie tego wskaźnika, dopuszcza się wskaźnik minimalny 50%,

h) intensywność zabudowy – minimalnie -1,1, maksymalnie – 1,5,

i) zasady i warunki łączenia i podziałów nieruchomości: należy chronić historyczny przebieg granic geodezyjnych, nie przewiduje się nowych podziałów na działki budowlane;

4) **zasady kształtowania zabudowy:**

a) dla budynku wpisanego do rejestru zabytków oraz jego otoczenia dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, nadbudowę, remont i odbudowę istniejącego budynku – wszelkie prace związane z przebudową, nadbudową, remontem i odbudową istniejącego obiektu należy uzgadniać z właściwym konserwatorem zabytków; dopuszcza się podpiwniczenie budynków oraz garaże podziemne w uzgodnieniu z właściwym konserwatorem zabytków,

b) dla istniejących budynków głównych dopuszcza się rozbudowy, przebudowy i nadbudowy przy zachowaniu następujących ustaleń (poniższe ustalenia obowiązują również w przypadku rozbiórki i odbudowy, bądź budowy nowego budynku w miejscu dotychczasowego):

- minimalna wysokość – 7 m, maksymalną wysokość 14 m – wysokość określona dla głównej bryły budynku, dla akcentu architektonicznego maks. 16m,
- dach symetryczny dwuspadowy lub wielospadowy, pokryty dachówką ceramiczną w odcieniach czerwieni, o kącie pochylenia połaci dachowej od 30^0 do 60^0, wyklucza się dachy płaskie, łamane, wygięte, kopertowe, mansardowe; 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, przy czym dopuszcza się stosowanie w części rozbudowywanej, przebudowywanej i nadbudowywanej dachu o geometrii i pokryciu jak w części istniejącej,
- 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 inne, również nowoczesne, materiały elewacyjne o wysokich walorach estetycznych,
- dopuszcza się nawiązanie formą, kolorystyką i materiałami elewacyjnymi części przebudowywanej, nadbudowywanej lub rozbudowywanej do istniejącej bryły budynku,
- wyklucza się stosowanie w elewacjach blachy falistej i trapezowej oraz „sidingu”,
- nakaz stosowania stolarki o układzie pionowym i proporcjach 1:1,5, 1:2;

c) dla całorocznych ogrodów zasady kształtowania zabudowy wg § 5 ust. 3,

d) dopuszcza się rozbudowę, przebudowę i nadbudowę istniejących budynków towarzyszących, rozbiórkę i odbudowę, bądź budowę nowego budynku w miejscu dotychczasowego oraz budowę nowych budynków towarzyszących. Ustala się:

- minimalna wysokość – 5 m, maksymalna wysokość 7 m,
- dach symetryczny dwuspadowy lub płaski, pokryty dowolnym materiałem (z wykluczeniem blachy falistej i trapezowej oraz papy) w odcieniach czerwieni, o kącie pochylenia połaci dachowej od 15^0 do 25^0, 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 inne, również nowoczesne, materiały elewacyjne o wysokich walorach estetycznych,
- wyklucza się stosowanie w elewacjach blachy falistej i trapezowej oraz „sidingu”,
- dopuszcza się podpiwniczenie budynków,
- nakaz stosowania stolarki o układzie pionowym i proporcjach 1:1,5, 1:2;

5) **obsługa komunikacyjna:** dojazd do terenu od strony ciągów komunikacyjnych 27.KDL, 28.KDD oraz 25.KDL (25 KDL – tylko istniejące zjazdy);

6) **szczegółowe warunki zagospodarowania terenów i ograniczenia w zagospodarowaniu terenów:**

a) w terenie znajduje się obiekt wpisany do rejestru zabytków województwa pomorskiego - zasady ochrony zgodnie z § 7 ust. 1,

b) teren znajduje się w zasięgu dzielnicy uzdrowiskowej z I i II fazy rozwoju kurortu z zabudową willową, kuracyjną i pensjonatową – zasady ochrony zgodnie z § 7 ust. 7;

c) w granicach terenu znajdują się obiekty, ujęte w gminnej ewidencji zabytków jako inne zabytki nieruchome znajdujące się w wojewódzkiej ewidencji zabytków oraz obiekty ujęte w gminnej ewidencji zabytków jako inne zabytki nieruchome wyznaczone przez burmistrza w porozumieniu z wojewódzkim konserwatorem zabytków - obiekty o wartościach historyczno-kulturowych do zachowania i ochrony - zasady ochrony zgodnie z § 7 ust. 6,

d) nakaz zachowania i ochrony istniejącego akcentu architektonicznego;

7) **stawka procentowa:** nie ma uzasadnienia dla ustalania stawki, gdyż nie następuje zmiana przeznaczenia terenu powodująca wzrost wartości nieruchomości.

9. **Karta terenu nr 9:**

1) **symbol i powierzchnia terenów:**

a) **13.U** – pow. ok. 0,68 ha,

b) **15.U** – pow. ok. 0,09 ha;

2) **przeznaczenie i sposoby zabudowy i zagospodarowania: U -** tereny zabudowy usługowej - dopuszczalne oraz wykluczone formy zabudowy i zagospodarowania wg § 4 ust. 1 pkt 1 i 2, dodatkowo dopuszcza się budynki usług sportu i rekreacji, lokale mieszkalne/mieszkania dla właścicieli budynków w liczbie nie większej niż 1 lokal/mieszkanie na 1 budynek o funkcjach usługowych oraz istniejące budynku mieszkalne;

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

a) nieprzekraczalne linie zabudowy od 2m do 15m od linii rozgraniczających z terenami komunikacyjnymi zgodnie z rysunkiem planu – zał. nr 1 do niniejszej uchwały,

b) część terenu w zasięgu wyznaczonych terenów zabudowy willowo-pensjonatowej (zasięg na rysunku planu) zakaz lokalizacji budynków głównych na granicy działki budowlanej, dla pozostałych obszarów, tam gdzie linie zabudowy nie są wyznaczone, dopuszcza się lokalizację zabudowy towarzyszącej na granicy działki,

c) usługi handlu i gastronomii należy lokalizować głównie w parterach budynków, z wejściem od strony ulic publicznych,

d) dla terenów oznaczonych na rysunku, jako tereny zabudowy willowo pensjonatowej nakaz zachowania i ochrony istniejącego zagospodarowania terenu – nakaz kształtowania budynków głównych w formie zabudowy willowej (pensjonatowej) wg § 3 ust. 17,

e) procent powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – maks. 30%, przy czym dla działek zabudowanych i zainwestowanych w dniu uchwalenia planu, nie spełniających tego parametru, dopuszcza się maks. 55%,

f) procent powierzchni terenów biologicznie czynnych/terenów zieleni w stosunku do powierzchni działki – min. 65%, przy czym dla działek zabudowanych i zainwestowanych w dniu uchwalenia planu, nie spełniających tego parametru dopuszcza się minimalnie 35%,

g) intensywność zabudowy – minimalnie -1,5, maksymalnie – 2,75,

h) zasady i warunki łączenia i podziałów nieruchomości: nie przewiduje się nowych podziałów na działki budowlane;

4) **zasady kształtowania zabudowy:**

a) dla istniejących budynków głównych dopuszcza się rozbudowy, przebudowy i nadbudowy przy zachowaniu następujących ustaleń (poniższe ustalenia obowiązują również w przypadku rozbiórki i odbudowy, bądź budowy nowego budynku w miejscu dotychczasowego):

- minimalna wysokość – 7 m, maksymalną wysokość 15m – wysokość określona dla głównej bryły budynku,

- dach symetryczny dwuspadowy lub wielospadowy (dopuszcza się dachy mansardowe i naczółki w szczytach), pokryty dachówką ceramiczną w odcieniach czerwieni, o kącie pochylenia połaci dachowej od 30^0 do 50^0, dla mansardowych 20^0-80^0, 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., przy czym dopuszcza się stosowanie w części rozbudowywanej, przebudowywanej i nadbudowywanej dachu o geometrii i pokryciu jak w części istniejącej,

- 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 inne, również nowoczesne, materiały elewacyjne o wysokich walorach estetycznych,

- dopuszcza się nawiązanie formą, kolorystyką i materiałami elewacyjnymi części przebudowywanej, nadbudowywanej lub rozbudowywanej do istniejącej bryły budynku,

- wyklucza się stosowanie w elewacjach blachy falistej i trapezowej oraz „sidingu”,

b) dla całorocznych ogrodów zasady kształtowania zabudowy wg § 5 ust. 3,

c) dopuszcza się rozbudowę, przebudowę i nadbudowę istniejących budynków towarzyszących, rozbiórkę i odbudowę, bądź budowę nowego budynku w miejscu dotychczasowego oraz budowę nowych budynków towarzyszących. Ustala się:

- minimalna wysokość – 4 m, maksymalna wysokość 6 m,

- dach symetryczny dwuspadowy lub płaski, pokryty dowolnym materiałem (z wykluczeniem blachy falistej i trapezowej oraz papy), o kącie pochylenia połaci dachowej od 15^0 do 25^0, 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 inne, również nowoczesne, materiały elewacyjne o wysokich walorach estetycznych,

- wyklucza się stosowanie w elewacjach blachy falistej i trapezowej oraz „sidingu”;

5) **obsługa komunikacyjna:** dojazd do terenu 13.U od strony terenów komunikacyjnych 26.KDL, 41.KDW, 28.KDD za pośrednictwem 50.KDW i 51.KDW oraz 25.KDL (25.KDL – tylko istniejące zjazdy), dojazd do terenu 15.U od strony terenów komunikacyjnych 28.KDD oraz 29.KDD;

6) **szczegółowe warunki zagospodarowania terenów i ograniczenia w zagospodarowaniu terenów:**

a) teren znajduje się w zasięgu dzielnicy uzdrowiskowej z I i II fazy rozwoju kurortu z zabudową willową, kuracyjną i pensjonatową – zasady ochrony zgodnie z § 7 ust. 7,

b) w granicach terenu znajdują się obiekty ujęte w gminnej ewidencji zabytków, jako inne zabytki nieruchome znajdujące się w wojewódzkiej ewidencji zabytków oraz obiekty ujęte w gminnej ewidencji zabytków, jako inne zabytki nieruchome wyznaczone przez burmistrza w porozumieniu z wojewódzkim konserwatorem zabytków - obiekty o wartościach historyczno-kulturowych do zachowania i ochrony - zasady ochrony zgodnie z § 7 ust. 6;

7) **stawka procentowa:** nie ma uzasadnienia dla ustalania stawki, gdyż nie następuje zmiana przeznaczenia terenu powodująca wzrost wartości nieruchomości.

10. **Karta terenu nr 10:**

1) **symbol i powierzchnia terenów: 14.U** – pow. ok. 0,19 ha;

2) **przeznaczenie i sposoby zabudowy i zagospodarowania: U -** tereny zabudowy usługowej - dopuszczalne oraz wykluczone formy zabudowy i zagospodarowania wg § 4 ust. 1 pkt 1 i 2, dodatkowo dopuszcza się budynki usług sportu i rekreacji;

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

a) nieprzekraczalne linie zabudowy od 4m do 6m od granicy z liniami rozgraniczającymi terenów komunikacyjnych, zgodnie z rysunkiem planu – zał. nr 1 do niniejszej uchwały,

b) zakaz lokalizacji budynków na granicy działki budowlanej,

c) procent powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – maks. 40%,

d) procent powierzchni terenów biologicznie czynnych/terenów zielni w stosunku do powierzchni działki – min. 55%,

e) intensywność zabudowy – minimalnie -1,2, maksymalnie – 2,

f) zasady i warunki łączenia i podziałów nieruchomości: minimalna wielkość nowo wydzielonej działki budowlanej – 800m^2,

g) zasady kształtowania ogrodzeń od strony dróg i terenów ogólnodostępnych: dla otwartych obiektów sportowych ustala się nakaz stosowania ogrodzeń ażurowych, wysokość odpowiednia dla zapewnienia bezpieczeństwa użytkowania obiektów - pozostałe ustalenia zgodnie z § 5 ust. 7;

4) **zasady kształtowania zabudowy:**

a) dla budynków i obiektów sportowych: nie ustala się,

b) dla nowych budynków głównych ustala się:

- minimalną wysokość – 7 m, maksymalną wysokość 12 m – wysokość określona dla głównej bryły budynku,
- dach dwuspadowy symetryczny lub wielospadowy (dopuszcza się dachy mansardowe oraz naczółki w szczytach budynków), pokryty dachówką ceramiczną w odcieniach czerwieni, o kącie pochylenia połaci dachowej od 30^0 do 45^0, dla dachów mansardowych 20-80^0, 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”,
- nakaz stosowania stolarki o układzie pionowym i proporcjach 1:1,5, 1:2,

c) dla nowych budynków towarzyszących ustala się:

- minimalną wysokość – 4 m, maksymalną wysokość 6 m – wysokość określona dla głównej bryły budynku,
- dopuszcza się wyłącznie dachy strome: jednospadowe i dwuspadowe symetryczne lub dachy płaskie, dachy strome pokryte dowolnym materiałem (z wykluczeniem blachy falistej, trapezowej i papy) w odcieniach czerwieni, o kącie pochylenia połaci dachowej od 15^0 do 25^0, 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”,
- nakaz stosowania stolarki o układzie pionowym i proporcjach 1:1,5, 1:2,

d) dla całorocznych ogrodów zasady kształtowania zabudowy wg § 5 ust. 3,

e) dla wszystkich, nowobudowanych obiektów na działce (z wykluczeniem całorocznych ogrodów) nakazuje się ujednolicenie wykorzystywanych materiałów elewacyjnych, geometrii i pokrycia dachów;

5) **szczegółowe warunki zagospodarowania terenów i ograniczenia w zagospodarowaniu terenów:** teren znajduje się w zasięgu dzielnicy uzdrowiskowej z I i II fazy rozwoju kurortu z zabudową willową, kuracyjną i pensjonatową – zasady ochrony zgodnie z § 7 ust. 7;

6) **obsługa komunikacyjna:** dojazd do terenu od strony terenów komunikacyjnych 29.KDD oraz 26.KDL;

7) **stawka procentowa:** nie ma uzasadnienia dla ustalania stawki, gdyż nie następuje zmiana przeznaczenia terenu powodująca wzrost wartości nieruchomości.

11. **Karta terenu nr 11:**

1) **symbol i powierzchnia terenów: 16.MU** – pow. ok. 0,71 ha;

2) **przeznaczenie i sposoby zabudowy i zagospodarowania: MU -** tereny zabudowy mieszkaniowo – usługowej - dopuszczalne oraz wykluczone formy zabudowy i zagospodarowania wg § 4 ust. 2 pkt 1 i 2, dla nowych budynków mieszkalnych wielorodzinnych i wielorodzinnych z funkcjami usługowymi dopuszcza się jedynie zabudowę w formie domów z maksymalnie 8 lokalami mieszkalnymi;

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

a) obowiązujące linie zabudowy po granicy linii rozgraniczających z terenami komunikacyjnymi - zgodnie z rysunkiem planu – zał. nr 1 do niniejszej uchwały,

b) nakaz lokalizacji budynków głównych od frontu działki budowlanej, budynków towarzyszących z tyłu działki,

c) procent powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej– maks. 45%, przy czym dla działek zabudowanych i zainwestowanych w dniu uchwalenia planu, nie spełniających tego parametru, dopuszcza się maks. 70%, zakaz rozbudowy budynków, których powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki w dniu uchwalenia planu jest większa niż 70%,

d) procent powierzchni terenów biologicznie czynnych/terenów zieleni w stosunku do powierzchni działki – min. 50%, przy czym dla terenów zabudowanych i zainwestowanych w dniu uchwalenia planu, nie spełniających tego parametru, dopuszcza się minimalnie 20%,

e) intensywność zabudowy – minimalnie -1,8, maksymalnie – 3,5,

f) zasady i warunki łączenia i podziałów nieruchomości: nie przewiduje się nowych podziałów na działki budowlane;

4) **zasady kształtowania zabudowy:**

a) dla nowych budynków głównych ustala się:

- minimalną wysokość – 7 m, maksymalną wysokość 14 m – wysokość określona dla głównej bryły budynku,
- dach dwuspadowy symetryczny lub wielospadowy (dopuszcza się dachy mansardowe oraz naczółki w szczytach budynków), pokryty dachówką ceramiczną w odcieniach czerwieni, o kącie pochylenia połaci dachowej od 30^0 do 45^0, dla dachów mansardowych 20-80^0, 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:

- minimalną wysokość – 4 m, maksymalną wysokość 6 m – wysokość określona dla głównej bryły budynku,
- dopuszcza się wyłącznie dachy strome: jednospadowe i dwuspadowe symetryczne lub dachy płaskie, dachy strome pokryte dowolnym materiałem (z wykluczeniem blachy falistej, trapezowej i papy) w odcieniach czerwieni, o kącie pochylenia połaci dachowej od 15 do 25, 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”,

c) dla całorocznych ogrodów zasady kształtowania zabudowy wg § 5 ust. 3,

d) dla wszystkich, nowobudowanych obiektów na działce (z wykluczeniem całorocznych ogrodów) nakazuje się ujednolicenie wykorzystywanych materiałów elewacyjnych, geometrii i pokrycia dachów,

e) zasady przebudowy, rozbudowy i nadbudowy budynków istniejących w dniu uchwalenia planu:

- maksymalna wysokość dla budynków głównych: 14m,
- maksymalna wysokość dla budynków towarzyszących: 7m,
- dla budynków wyższych dopuszcza się utrzymanie ich wysokości, ustala się dla nich zakaz nadbudowy za wyjątkiem sytuacji zmiany konstrukcji dachu (z dachu płaskiego na stromy), w przypadku wymiany konstrukcji dachu ustala się nakaz stosowania dachu stromego: dwuspadowego, wielospadowego lub mansardowego o kącie pochylenia połaci dachowej maks 30%, mansardowy 20^0-80^0, pokrycie dachówką ceramiczną w odcieniach czerwieni oraz zakaz lokalizacji poddasza użytkowego,
- 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 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;

5) **obsługa komunikacyjna:** dojazd do terenu od strony terenów komunikacyjnych o symbolach 36.KDD, 39.KDL, 35.KDD oraz 27.KDL;

6) **szczegółowe warunki zagospodarowania terenów i ograniczenia w zagospodarowaniu terenów:**

a) teren znajduje się w zasięgu dzielnicy uzdrowiskowej z I i II fazy rozwoju kurortu z zabudową willową, kuracyjną i pensjonatową – zasady ochrony zgodnie z § 7 ust. 7,

b) w granicach terenu znajduje się obiekt, ujęty w gminnej ewidencji zabytków jako inny zabytek nieruchomy znajdujący się w wojewódzkiej ewidencji zabytków - obiekty o wartościach historyczno-kulturowych do zachowania i ochrony – zaznaczony na rysunku planu jako obiekt przewidziany do rewitalizacji, wyburzenia i odbudowy - zasady ochrony zgodnie z § 7 ust. 5,

c) w granicach terenu znajdują się obiekty ujęte w gminnej ewidencji zabytków, jako inne zabytki nieruchome znajdujące się w wojewódzkiej ewidencji zabytków oraz obiekty ujęte w gminnej ewidencji zabytków, jako inne zabytki nieruchome wyznaczone przez burmistrza w porozumieniu z wojewódzkim konserwatorem zabytków - obiekty o wartościach historyczno-kulturowych do zachowania i ochrony - zasady ochrony zgodnie z § 7 ust. 6,

d) w granicach terenu znajduje się zabudowa o wyjątkowo niskich walorach architektonicznych – dla zabudowy należy przeprowadzić działania rehabilitacyjne;

7) **stawka procentowa:** nie ma uzasadnienia dla ustalania stawki, gdyż nie następuje zmiana przeznaczenia terenu powodująca wzrost wartości nieruchomości.

12. **Karta terenu nr 12:**

1) **symbol i powierzchnia terenów:**

a) **17.MU** – pow. ok. 0,25 ha,

b) **18.MU** – pow. ok. 0,75 ha,

c) **19.MU** – pow. ok. 0,94 ha,

d) **21.MU** – pow. ok. 0,08 ha;

2) **przeznaczenie i sposoby zabudowy i zagospodarowania: MU -** tereny zabudowy mieszkaniowo – usługowej - dopuszczalne oraz wykluczone formy zabudowy i zagospodarowania wg § 4 ust. 1 pkt 1 i 2, dla nowych budynków mieszkalnych wielorodzinnych i wielorodzinnych z funkcjami usługowymi dopuszcza się jedynie zabudowę w formie domów z maksymalnie 8 lokalami mieszkalnymi;

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

a) obowiązujące linie zabudowy dla terenu 17.MU od 0m do 2m od linii rozgraniczających z terenami komunikacyjnymi,

b) nieprzekraczalne linie zabudowy od 0 do 7m od linii rozgraniczających z terenami komunikacyjnymi zgodnie z rysunkiem planu – zał. nr 1 do niniejszej uchwały,

c) dla wyznaczonych terenów zabudowy willowo-pensjonatowej zakaz lokalizacji budynków głównych na granicy działki budowlanej (nie dotyczy budynków głównych lokalizowanych w drugiej linii zabudowy) dla pozostałych obszarów, tam gdzie linie zabudowy nie są wyznaczone, dopuszcza się lokalizację zabudowy towarzyszącej na granicy działki,

d) nakaz lokalizacji budynków głównych od frontu działki budowlanej oraz budynków towarzyszących i budynków głównych drugiej linii zabudowy z tyłu działek, przy czym dopuszcza się jedynie lokalizację budynków głównych drugiej linii zabudowy w wyznaczonych na rysunku planu terenach drugiej linii zabudowy,

e) usługi handlu i gastronomii należy lokalizować głównie w parterach budynków, z wejściem od strony ulic publicznych,

f) dla terenów oznaczonych na rysunku planu, jako tereny zabudowy willowo pensjonatowej nakaz zachowania i ochrony istniejącego zagospodarowania terenu – nakaz kształtowania budynków głównych w formie zabudowy willowej (pensjonatowej) wg§ 3 ust. 17,

g) procent powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – maks. 45%, przy czym dla działek zabudowanych i zainwestowanych w dniu uchwalenia planu, nie spełniających tego parametru, dopuszcza się maks. 60%, zakaz rozbudowy budynków, których powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki w dniu uchwalenia planu jest większa niż 60%,

h) procent powierzchni terenów biologicznie czynnych/terenów zieleni w stosunku do powierzchni działki – min. 50%, przy czym dla działek zabudowanych i zainwestowanych w dniu uchwalenia planu, nie spełniających tego parametru, dopuszcza się min. 35%,

i) intensywność zabudowy – minimalnie -1,5, maksymalnie – 2,0,

j) zasady i warunki łączenia i podziałów nieruchomości: należy chronić historyczny przebieg granic geodezyjnych, nie przewiduje się nowych podziałów;

4) **zasady kształtowania zabudowy:**

a) dla nowych budynków głównych ustala się:

- minimalną wysokość – 7 m, maksymalną wysokość 14 m – wysokość określona dla głównej bryły budynku,

- dach dwuspadowy symetryczny lub wielospadowy (dopuszcza naczółki w szczytach budynków), pokryty dachówką ceramiczną w odcieniach czerwieni, o kącie pochylenia połaci dachowej od 30 do 50, wyklucza się dachy płaskie, łamane, wygięte, kopertowe, mansardowe; 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 inne, również nowoczesne, materiały elewacyjne o wysokich walorach estetycznych, wyklucza się stosowanie w elewacjach blachy falistej i trapezowej oraz „sidingu”,
- nakaz stosowania stolarki o układzie pionowym i proporcjach 1:1,5, 1:2,

b) dla nowych budynków głównych drugiej linii zabudowy, sytuowanych w terenach drugiej linii zabudowy (zasięg terenu jak na rysunku planu) oraz budynków towarzyszących ustala się:

- minimalną wysokość – 4 m, maksymalną wysokość 7 m – wysokość określona dla głównej bryły budynku,
- dopuszcza się wyłącznie dachy strome: jednospadowe i symetryczne dwuspadowe lub dachy płaskie, dachy strome pokryte dowolnym materiałem (z wykluczeniem blachy falistej, trapezowej i papy) w odcieniach czerwieni, o kącie pochylenia połaci dachowej od 15^0 do 25^0, 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”,
- nakaz stosowania stolarki o układzie pionowym i proporcjach 1:1,5, 1:2,

c) dla całorocznych ogrodów zasady kształtowania zabudowy wg § 5 ust. 3,

d) dla wszystkich, nowobudowanych obiektów na działce (z wykluczeniem całorocznych ogrodów) nakazuje się ujednolicenie wykorzystywanych materiałów elewacyjnych, geometrii i pokrycia dachów,

e) zasady przebudowy, rozbudowy i nadbudowy budynków istniejących w dniu uchwalenia planu:

- maksymalna wysokość dla budynków głównych: 14m, maks. wysokość dla akcentu architektonicznego – 16m – nakaz utrzymania formy akcentu,
- maksymalna wysokość dla budynków głównych drugiej linii zabudowy (zasięg jak na rysunku planu) oraz towarzyszących: 7m,
- dla budynków wyższych dopuszcza się utrzymanie ich wysokości, ustala się dla nich zakaz nadbudowy za wyjątkiem sytuacji zmiany konstrukcji dachu, w przypadku wymiany konstrukcji dachu ustala się nakaz stosowania dachu stromego: dwuspadowego lub wielospadowego o kącie pochylenia połaci dachowej maks 30%, pokrycia dachówką ceramiczną w odcieniach czerwieni oraz zakaz lokalizacji poddasza użytkowego,
- dopuszcza się stosowanie w części rozbudowywanej, nadbudowywanej i przebudowywanej dachu o geometrii i pokryciu jak w części istniejącej,
- dopuszcza się nawiązanie formą, kolorystyką i materiałami elewacyjnymi części przebudowywanej 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;

5) **obsługa komunikacyjna:** dojazd do terenów o symbolach 17.MU i 18.MU od strony terenów komunikacyjnych o symbolach: 27.KDL, 31.KDD, 39.KDL oraz 35.KDD ponadto 43.KDW oraz 44.KDW, dojazd do terenu 21.MU od strony terenów komunikacyjnych 37.KDW oraz 31.KDD, dojazd do terenu 19.MU od strony terenów komunikacyjnych o symbolach 31.KDD, 27.KDL, 32.KDD oraz 39.KDL;

6) **szczegółowe warunki zagospodarowania terenów i ograniczenia w zagospodarowaniu terenów:**

a) przy realizacji zieleni rekreacyjnej wokół istniejących i planowanych budynków należy stosować rośliny charakterystyczne dla ogrodów wiejskich,

b) teren znajduje się w zasięgu dzielnicy uzdrowiskowej z I i II fazy rozwoju kurortu z zabudową willową, kuracyjną i pensjonatową – zasady ochrony zgodnie z § 7 ust. 7,

c) w granicach terenu znajdują się obiekty ujęte w gminnej ewidencji zabytków jako inne zabytki nieruchome znajdujące się w wojewódzkiej ewidencji zabytków oraz obiekty ujęte w gminnej ewidencji zabytków jako inne zabytki nieruchome wyznaczone przez burmistrza w porozumieniu z wojewódzkim konserwatorem zabytków - obiekty o wartościach historyczno - kulturowych do zachowania i ochrony - zasady ochrony zgodnie z § 7 ust. 6,

d) nakaz zachowania i ochrony istniejących akcentów architektonicznych,

e) w granicach terenu znajduje się zabudowa o wyjątkowo niskich walorach architektonicznych – dla zabudowy należy przeprowadzić działania rehabilitacyjne;

7) **stawka procentowa:** nie ma uzasadnienia dla ustalania stawki, gdyż nie następuje zmiana przeznaczenia terenu powodująca wzrost wartości nieruchomości.

13. **Karta terenu nr 13:**

1) **symbol i powierzchnia terenów: 20.U** – pow. ok. 0,12 ha;

2) **przeznaczenie i sposoby zabudowy i zagospodarowania: U -** tereny zabudowy usług oświaty - dopuszczalne oraz wykluczone formy zabudowy i zagospodarowania wg § 4 ust. 1 pkt 1 i 2,

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

a) nieprzekraczalne linie zabudowy 3 m od granicy z terenem komunikacyjnym zgodnie z rysunkiem planu – zał. nr 1 do niniejszej uchwały,

b) cały teren w zasięgu wyznaczonych terenów zabudowy willowo-pensjonatowej zakaz lokalizacji budynków głównych na granicy działki budowlanej (nie dotyczy budynków głównych drugiej linii zabudowy), w pozostałych przypadkach, tam gdzie linie zabudowy nie są wyznaczone, dopuszcza się lokalizację zabudowy towarzyszącej na granicy działki,

c) nakaz lokalizacji budynków głównych od frontu działki budowlanej oraz budynków towarzyszących od tyłu działek,

d) dla terenów oznaczonych na rysunku planu jako tereny zabudowy willowo pensjonatowej nakaz zachowania i ochrony istniejącego zagospodarowania terenu – nakaz kształtowania budynków głównych w formie zabudowy willowej (pensjonatowej) wg § 3 ust.17 ,

e) procent powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – maks. 35%,

f) procent powierzchni terenów biologicznie czynnych/terenów zieleni w stosunku do powierzchni działki– min. 50%,

g) intensywność zabudowy – minimalnie -1,1, maksymalnie – 1,4,

h) zasady i warunki łączenia i podziałów nieruchomości: należy chronić historyczny przebieg granic geodezyjnych, nie przewiduje się nowych podziałów na działki budowlane;

4) **zasady kształtowania zabudowy:**

a) w przypadku rozbiórki i odbudowy, bądź budowy nowego budynku głównego w miejscu dotychczasowego ustala się:

- minimalna wysokość – 7 m, maksymalną wysokość 12 m – wysokość określona dla głównej bryły budynku,

- dach symetryczny dwuspadowy lub wielospadowy, pokryty dachówką ceramiczną w odcieniach czerwieni, o kącie pochylenia połaci dachowej od 40 do 50, wyklucza się dachy płaskie, łamane, wygięte, kopertowe, mansardowe; 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 inne, również nowoczesne, materiały elewacyjne o wysokich walorach estetycznych,

- wyklucza się stosowanie w elewacjach blachy falistej i trapezowej oraz „sidingu”,

- nakaz stosowania stolarki o układzie pionowym i proporcjach 1:1,5, 1:2,

b) dopuszcza się rozbudowę, przebudowę i nadbudowę istniejących budynków towarzyszących, rozbiórkę i odbudowę, bądź budowę nowego budynku w miejscu dotychczasowego oraz budowę nowych budynków towarzyszących. Ustala się:

- minimalna wysokość – 5 m, maksymalna wysokość 7 m,

- dach symetryczny dwuspadowy lub płaski, pokryty dowolnym materiałem (z wykluczeniem blachy falistej i trapezowej oraz papy) w odcieniach czerwieni, o kącie pochylenia połaci dachowej od 15^0 do 25^0, 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 inne, również nowoczesne, materiały elewacyjne o wysokich walorach estetycznych,

- wyklucza się stosowanie w elewacjach blachy falistej i trapezowej oraz „sidingu”,

- nakaz stosowania stolarki o układzie pionowym i proporcjach 1:1,5, 1:2,

c) dla całorocznych ogrodów zasady kształtowania zabudowy wg § 5 ust. 3;

5) **obsługa komunikacyjna:** dojazd do terenu 20.U od strony terenu komunikacyjnego 31.KDD;

6) **szczegółowe warunki zagospodarowania terenów i ograniczenia w zagospodarowaniu terenów:**

a) teren znajduje się w zasięgu dzielnicy uzdrowiskowej z I i II fazy rozwoju kurortu z zabudową willową, kuracyjną i pensjonatową – zasady ochrony zgodnie z § 7 ust. 7,

b) w granicach terenu znajduje się obiekt ujęty w gminnej ewidencji zabytków jako inny zabytek nieruchomy znajdujący się w wojewódzkiej ewidencji zabytków - obiekt o wartościach historyczno-kulturowych do zachowania i ochrony - zasady ochrony zgodnie z § 7 ust. 6;

7) **stawka procentowa:** nie ma uzasadnienia dla ustalania stawki, gdyż nie następuje zmiana przeznaczenia terenu powodująca wzrost wartości nieruchomości.

14. **Karta terenu nr 14:**

1) **symbol i powierzchnia terenów: 22.MU, ZP** – pow. ok. 0,22 ha;

2) **przeznaczenie i sposoby zabudowy i zagospodarowania: MU, ZP -** tereny zabudowy mieszkaniowo – usługowej, zieleni urządzonej:

a) **podstawowe formy zabudowy i zagospodarowania:**

- istniejące budynki gospodarcze i garażowe bez prawa rozbudowy oraz nadbudowy,

- tereny zieleni urządzonej, zorganizowane przestrzenie rekreacyjne z małą architekturą, place zabaw dla dzieci, komunikacja wewnętrzna, parkingi naziemne itp.

b) **wykluczone formy zabudowy i zagospodarowania:**

- nowe budynki (nie dotyczy odbudowy budynków istniejących w dniu uchwalenia planu w ich gabarycie oraz powierzchni zabudowy),
- usługi uciążliwe,
- parkingi z liczbą miejsc postojowych większą niż 10,
- pola biwakowe i campingowe;

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

a) procent powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki – dopuszcza się maksymalnie % zabudowy działki budowlanej istniejący w dniu uchwalenia planu;

b) procent powierzchni terenów biologicznie czynnych/terenów zieleni w stosunku do powierzchni działki – min. 70%,

c) intensywność zabudowy – min. 0, maks: istniejąca w dniu uchwalenia planu,

d) dopuszcza się łączenie i podział nieruchomości bez określenia minimalnej/maksymalnej powierzchni nowo wydzielonej działki;

4) **zasady kształtowania zabudowy dla odbudowy budynków gospodarczych i garażowych:**

a) dach płaski lub jednospadowy, pokryty dowolnym materiałem (z wykluczeniem blachy falistej i trapezowej oraz papy) w odcieniach czerwieni, o kącie pochylenia połaci dachowej od 15^0 do 25^0,

b) 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 inne, również nowoczesne, materiały elewacyjne o wysokich walorach estetycznych,

c) wyklucza się stosowanie w elewacjach blachy falistej i trapezowej oraz „sidingu”,

5) **obsługa komunikacyjna:** dojazd do terenu od strony terenów komunikacyjnych o symbolach 43.KDW oraz 44.KDW;

6) **szczegółowe warunki zagospodarowania terenów i ograniczenia w zagospodarowaniu terenów:**

a) w zagospodarowaniu terenu należy uwzględnić lokalizację wymaganych akcentów przestrzennych w formie skomponowanej, wielowarstwowej zieleni lub małej architektury będącej częścią zorganizowanej przestrzeni rekreacyjnej,

b) teren znajduje się w zasięgu dzielnicy uzdrowiskowej z I i II fazy rozwoju kurortu z zabudową willową, kuracyjną i pensjonatową – zasady ochrony zgodnie z § 7 ust. 7,

7) **stawka procentowa:** nie ma uzasadnienia dla ustalania stawki, gdyż nie następuje zmiana przeznaczenia terenu powodująca wzrost wartości nieruchomości.

15. **Karta terenu nr 15:**

1) **symbol i powierzchnia terenów:**

a) **24. U** – pow. ok. 0,01 ha,

b) **49.U** – pow. ok. 0,15 ha,

2) **przeznaczenie i sposoby zabudowy i zagospodarowania: U -** tereny zabudowy usługowej – dopuszczalne oraz wykluczone formy zabudowy i zagospodarowania wg § 4 ust. 1 pkt 1 i 2;

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

a) nieprzekraczalne linie zabudowy po granicy z linią rozgraniczającą z terenem komunikacyjnym 28.KDD i 51.KDW i od 1m do 3m od linii rozgraniczającej z terenem 50.KDW oraz 3 m od linii rozgraniczającej z terenem komunikacyjnym 41.KDW, 1m od linii rozgraniczającej z terenem 13.U - zgodnie z rysunkiem planu – zał. nr 1 do niniejszej uchwały,

b) dopuszcza się sytuowanie budynków na granicy działki budowlanej, jeżeli linie zabudowy nie ustalają inaczej,

c) procent powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 30%, przy czym dla działek zabudowanych i zainwestowanych w dniu uchwalenia planu, nie spełniających tego parametru, dopuszcza się maks. 50%, zakaz rozbudowy budynków, których powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki w dniu uchwalenia planu jest większa niż 50%,

d) procent powierzchni terenów biologicznie czynnych/terenów zieleni w stosunku do powierzchni działki – 65%, przy czym dla działek zabudowanych i zainwestowanych w dniu uchwalenia planu, nie spełniających ustalonego parametru dopuszcza się zmniejszenie powierzchni biologicznie czynnej/terenów zieleni do 40%,

e) zasady i warunki łączenia i podziałów nieruchomości: nie przewiduje się nowych podziałów geodezyjnych;

4) **zasady kształtowania zabudowy:**

a) w przypadku rozbiórki i odbudowy, bądź budowy nowego budynku głównego w miejscu dotychczasowego ustala się:

- maksymalną wysokość 6,5 m – wysokość określona dla głównej bryły budynku,

- dach symetryczny dwuspadowy lub czterospadowy, pokryty dachówką ceramiczną w odcieniach czerwieni, o kącie pochylenia połaci dachowej od 40 do 50, wyklucza się dachy płaskie, łamane, wygięte, kopertowe, mansardowe; 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”,

- nakaz stosowania stolarki o układzie pionowym i proporcjach 1:1,5, 1:2;

b) dopuszcza się rozbudowę, przebudowę i nadbudowę istniejących budynków, rozbiórkę i odbudowę, bądź budowę nowego budynku w miejscu dotychczasowego. Ustala się:

- maksymalna wysokość 6,5 m,

- dach symetryczny dwuspadowy lub czterospadowy, pokryty dachówką ceramiczną w odcieniach czerwieni, o kącie pochylenia połaci dachowej od 40^0 do 50^0, wyklucza się dachy płaskie, łamane, wygięte, kopertowe, mansardowe; 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 inne, również nowoczesne, materiały elewacyjne o wysokich walorach estetycznych,

- wyklucza się stosowanie w elewacjach blachy falistej i trapezowej oraz „sidingu”,

- nakaz stosowania stolarki o układzie pionowym i proporcjach 1:1,5, 1:2,

c) dla całorocznych ogrodów zasady kształtowania zabudowy wg § 5 ust. 3;

5) **obsługa komunikacyjna:** dojazd do terenu od strony terenu komunikacyjnego o symbolu 28.KDD;

6) **szczegółowe warunki zagospodarowania terenów i ograniczenia w zagospodarowaniu terenów:** teren znajduje się w zasięgu dzielnicy uzdrowiskowej z I i II fazy rozwoju kurortu z zabudową willową, kuracyjną i pensjonatową – zasady ochrony zgodnie z § 7 ust. 7;

7) **stawka procentowa:** nie ma uzasadnienia dla ustalania stawki, gdyż nie następuje zmiana przeznaczenia terenu powodująca wzrost wartości nieruchomości.

16. **Karta terenu nr 16:**

1) **symbol i powierzchnia terenów:**

a) **23.E** – pow. ok. 0,01 ha,

b) **47.E** – pow. ok. 0,01 ha,

c) **48**.**E** – pow. ok. 0,01 ha;

2) **przeznaczenie i sposoby zabudowy i zagospodarowania:** E - tereny z zakresu obsługi sieci elektroenergetycznej;

3) **dopuszczalne formy i sposoby zagospodarowania:** urządzenia infrastruktury technicznej – z zakresu elektroenergetyki, zieleń, dojścia i dojazdy;

4) **zasady zagospodarowania terenu i wskaźniki urbanistyczne:** dopuszcza się 100% utwardzenia terenu;

5) **parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:** nie określa się gabarytów obiektów – wynikają one z wymogów technologicznych projektowania urządzeń infrastruktury technicznej;

6) **stawka procentowa:** nie ma uzasadnienia dla ustalania stawki, gdyż nie następuje zmiana przeznaczenia terenu powodująca wzrost wartości nieruchomości.

§ 13.

Ustalenia szczegółowe - karty terenów dla terenów komunikacyjnych.

1. **Karta terenów nr 1:**

1) **oznaczenie identyfikacyjne: 25.KDL;**

2) **przeznaczenie, klasyfikacja funkcjonalno – techniczna:**

a) przeznaczenie: teren dróg publicznych,

b) klasyfikacja techniczna: droga lokalna;

3) **Parametry, wyposażenie, dostępność;**

a) 1/2 -ulice klasy zbiorczej, jednojezdniowe,

b) szerokość pasa drogowego – jak na rysunku planu – załącznik graficzny nr 1,

c) obustronne chodniki o szerokości min 2,0 m,

d) dopuszcza się lokalizację ścieżek rowerowych,

e) należy zachować i chronić istniejącą aleję drzew, dopuszcza się jej uzupełnienia przy wykorzystaniu rodzimych i charakterystycznych dla tej alei gatunków drzew,

f) dopuszcza się realizację zatok postojowych – parkowanie prostopadłe i równoległe,

g) dopuszcza się w terenach chodników 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:**

1) **oznaczenie identyfikacyjne:**

a) **26.KDL** - pow. ok. 0,16,

b) **27.KDL** – pow. ok. 0,49;

2) **przeznaczenie, klasyfikacja funkcjonalno – techniczna:**

a) przeznaczenie: teren dróg publicznych,

b) klasyfikacja techniczna: droga lokalna;

3) **parametry, wyposażenie, dostępność;**

a) 1/2 -ulice klasy lokalnej, jednojezdniowe,

b) szerokość pasa drogowego – jak na rysunku planu – załącznik graficzny nr 1,

c) obustronne chodniki o szerokości min 1.5 m,

d) dopuszcza się lokalizację ścieżek rowerowych,

e) zakaz wycinki drzew w istniejących alejach, należy zachować i chronić istniejące aleje drzew, dopuszcza się uzupełnienia alei przy wykorzystaniu rodzimych i charakterystycznych dla tych alei gatunków drzew,

f) w miejscu wyznaczonym na rysunku planu należy stworzyć zagospodarowaną przestrzeń publiczną oraz zlokalizować wymagany w urządzeniu terenu akcent przestrzenny,

g) dopuszcza się lokalizację małej architektury typu ławki, kosze na śmieci, kwietniki lampy itp.– nakaz stosowania jednakowych, powtarzalnych elementów małej architektury w obszarze całego terenu,

h) do czasu prac modernizacyjnych, w całym przebiegu drogi, po obu jej stronach, dopuszcza się parkingi równoległe oraz prostopadłe, przy zachowaniu i ochronie istniejących drzew, po przeprowadzeniu prac modernizacyjnych przedmiotowej drogi dopuszcza się lokalizowanie miejsc postojowych jedynie w zaprojektowanych i urządzonych zatokach postojowych,

i) w przypadku prac modernizacyjnych dla istniejącej drogi nakaz zastosowania nawierzchni kamiennej, brukowej.

3. **Karta terenów nr 3:**

1) **oznaczenie identyfikacyjne:**

a) **28.KDD** - pow. ok. 0,76,

b) **30.KDD** – pow. ok. 0,16,

c) **31.KDD** – pow. ok. 0,21,

d) **33.KDD** – pow. ok. 0,14;

2) **przeznaczenie, klasyfikacja funkcjonalno – techniczna:**

a) przeznaczenie: teren dróg publicznych,

b) klasyfikacja techniczna: droga dojazdowa;

3) **parametry, wyposażenie, dostępność;**

a) 1/2 -ulice klasy lokalnej, jednojezdniowe,

b) szerokość pasa drogowego – jak na rysunku planu – załącznik graficzny nr 1,

c) obustronne chodniki o szerokości min 1,5m,

d) dopuszcza się lokalizację ścieżek rowerowych,

e) zakaz wycinki drzew w istniejących alejach, należy zachować i chronić istniejące aleje drzew, dopuszcza się uzupełnienia alei przy wykorzystaniu rodzimych i charakterystycznych dla tych alei gatunków drzew,

f) nakaz ograniczenia ruchu kołowego na rzecz ruchu pieszego i rowerowego, dopuszcza się łączenie ruchu rowerowego, pieszego i kołowego w jednej przestrzeni,

g) w terenie o symbolu 33.KDD - w miejscu wyznaczonym na rysunku planu, należy stworzyć zagospodarowaną przestrzeń publiczną, zawierającą czytelne połączenie komunikacyjne dla ruchu pieszego terenu o symbolu 30.KDD z terenem promenady nadmorskiej i dojściem do plaży – chodnik – min. 3m szerokości, nakaz wyposażenia terenu w elementy małej architektury i wyposażenia ulicznego oraz zieleń w formie kwietników, zieleńców itp.,

h) w terenie o symbolu 33.KDD dopuszcza się lokalizację miejsc postojowych wyłącznie dla posiadaczy kart parkingowych, w miejscach wyznaczonych do tego celu – po ewentualnej modernizacji drogi, dopuszcza się miejsca postojowe jedynie w zaprojektowanych i urządzonych zatokach postojowych, przy modernizacji drogi nakaz nawiązania formą, materiałem i kolorystyką do terenu o symbolu 30.KDD – dla posadzki chodników i jezdni nakaz używania materiałów takich jak kostka brukowa, polbrukowa, kamień itp.,

i) w pozostałych terenach dopuszcza się lokalizację miejsc postojowych jedynie w miejscach wyznaczonych do tego celu – np. zatoki postojowe,

j) dopuszcza się lokalizację małej architektury typu ławki, kosze na śmieci, kwietniki lampy, elementy informacji turystycznej itp. – nakaz stosowania jednakowych, powtarzalnych elementów małej architektury w obszarze każdego, wydzielonego liniami rozgraniczającymi terenu.

4. **Karta terenów nr 4:**

1) **oznaczenie identyfikacyjne:**

a) **29.KDD** - pow. ok. 0,15 ha,

b) **32.KDD** – pow. ok. 0,22 ha,

c) **34.KDD** – pow. ok. 0,15 ha,

d) **35.KDD** – pow. ok. 0,21 ha,

e) **36.KDD** – pow. ok. 0,28 ha,

f) **38.KDD** – pow. ok. 0,30 ha,

g) **39.KDD** – pow. ok. 0,38 ha;

2) **przeznaczenie, klasyfikacja funkcjonalno – techniczna:**

a) przeznaczenie: teren dróg publicznych,

b) klasyfikacja techniczna: droga dojazdowa;

3) **parametry, wyposażenie, dostępność;**

a) 1/2 -ulice klasy lokalnej, jednojezdniowe,

b) szerokość pasa drogowego – jak na rysunku planu – załącznik graficzny nr 1,

c) obustronne chodniki o szerokości min 1,5 m,

d) dopuszcza się lokalizację ścieżek rowerowych,

e) zakaz wycinki drzew w istniejących alejach, należy zachować i chronić istniejące aleje drzew, dopuszcza się uzupełnienia alei przy wykorzystaniu rodzimych i charakterystycznych dla tych alei gatunków drzew,

f) nakaz ograniczenia ruchu kołowego na rzecz ruchu pieszego i rowerowego, dopuszcza się łączenie ruchu rowerowego, pieszego i kołowego w jednej przestrzeni,

g) dopuszcza się lokalizację małej architektury typu ławki, kosze na śmieci, kwietniki lampy, elementy informacji turystycznej itp. – nakaz stosowania jednakowych, powtarzalnych elementów małej architektury w obszarze każdego, wydzielonego liniami rozgraniczającymi terenu,

h) dopuszcza się lokalizację miejsc postojowych jedynie w miejscach wyznaczonych do tego celu – np. zatoki postojowe, tereny wyznaczone wzdłuż dróg,

i) przy modernizacji drogi nakaz używania materiałów takich jak kostka brukowa, polbrukowa, kamień itp.

5. **Karta terenów nr 5:**

1) **oznaczenie identyfikacyjne:**

a) **37.KDW** – pow. ok. 0,05 ha,

b) **41.KDW** – pow. ok. 0,04 ha,

c) **42.KDW** – pow. ok. 0,05 ha,

d) **43.KDW** – pow. ok. 0,04 ha,

e) **44.KDW** – pow. ok. 0,01 ha,

f) **050.KDW** – pow. ok. 0,01 ha,

g) **051.KDW** – pow. ok. 0,01 ha;

2) **przeznaczenie, klasyfikacja funkcjonalno – techniczna:**

a) przeznaczenie: tereny dróg wewnętrznych,

b) klasyfikacja techniczna: droga wewnętrzna;

3) **parametry, wyposażenie, dostępność:**

a) szerokość pasa drogowego: – jak na rysunku planu – załącznik graficzny nr 1 do niniejszej Uchwały,

b) dopuszcza się łączenie ruchu kołowego, rowerowego i pieszego w jednej przestrzeni,

c) dopuszcza się realizację wspólnej nawierzchni dla ruchu kołowego, rowerowego i pieszego tzw. ciąg pieszo jezdny,

d) dopuszcza się lokalizację małej architektury typu ławki, kosze na śmieci, kwietniki lampy, elementy informacji turystycznej itp. – nakaz stosowania jednakowych, powtarzalnych elementów małej architektury w obszarze każdego, wydzielonego liniami rozgraniczającymi terenu,

e) dopuszcza się lokalizację miejsc postojowych jedynie w miejscach wyznaczonych do tego celu – np. zatoki postojowe,

f) przy modernizacji drogi nakaz używania materiałów takich jak kostka brukowa, polbrukowa, kamień itp.

6. **Karta terenów nr 6:**

1) **oznaczenie identyfikacyjne: 40.KX** - pow. ok. 0,14 ha;

2) **przeznaczenie:** tereny urządzonych ciągów pieszych;

3) **parametry, wyposażenie, dostępność:**

a) szerokość: – jak na rysunku planu – załącznik graficzny nr 1 do niniejszej Uchwały,

b) dopuszcza się łączenie rowerowego i pieszego w jednej przestrzeni i realizację wspólnej nawierzchni dla ruchu rowerowego i pieszego,

c) wyklucza się ruch kołowy,

d) nakaz lokalizacji małej architektury typu ławki, kosze na śmieci, kwietniki lampy, elementy informacji turystycznej itp. – nakaz stosowania jednakowych, powtarzalnych elementów małej architektury.

§ 14.

Przepisy przejściowe i końcowe.

Na obszarze objętym niniejszym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego traci moc: **Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego pn. "CENTRUM 3" - Uchwała nr XXIII/ 204/ 2004 z dnia. 26.08.2004r w sprawie: miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miasta Ustki, pn.„Centrum 3” (Dz. U. Woj. Pom. Nr 130 poz. 2282 z dnia 27.10.2004r.), oraz część Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego pn. "CENTRUM 1" - Uchwała nr XXI/ 182/ 2004 z dnia. 26.05.2004r w sprawie: zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Ustki. (Dz. U. Woj. Pom. Nr 91 poz. 1649 z dnia 29.07.2004r.) obejmująca dz. nr 199/14 (numer działki na dzień uchwalenia planu miejscowego).**

§ 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

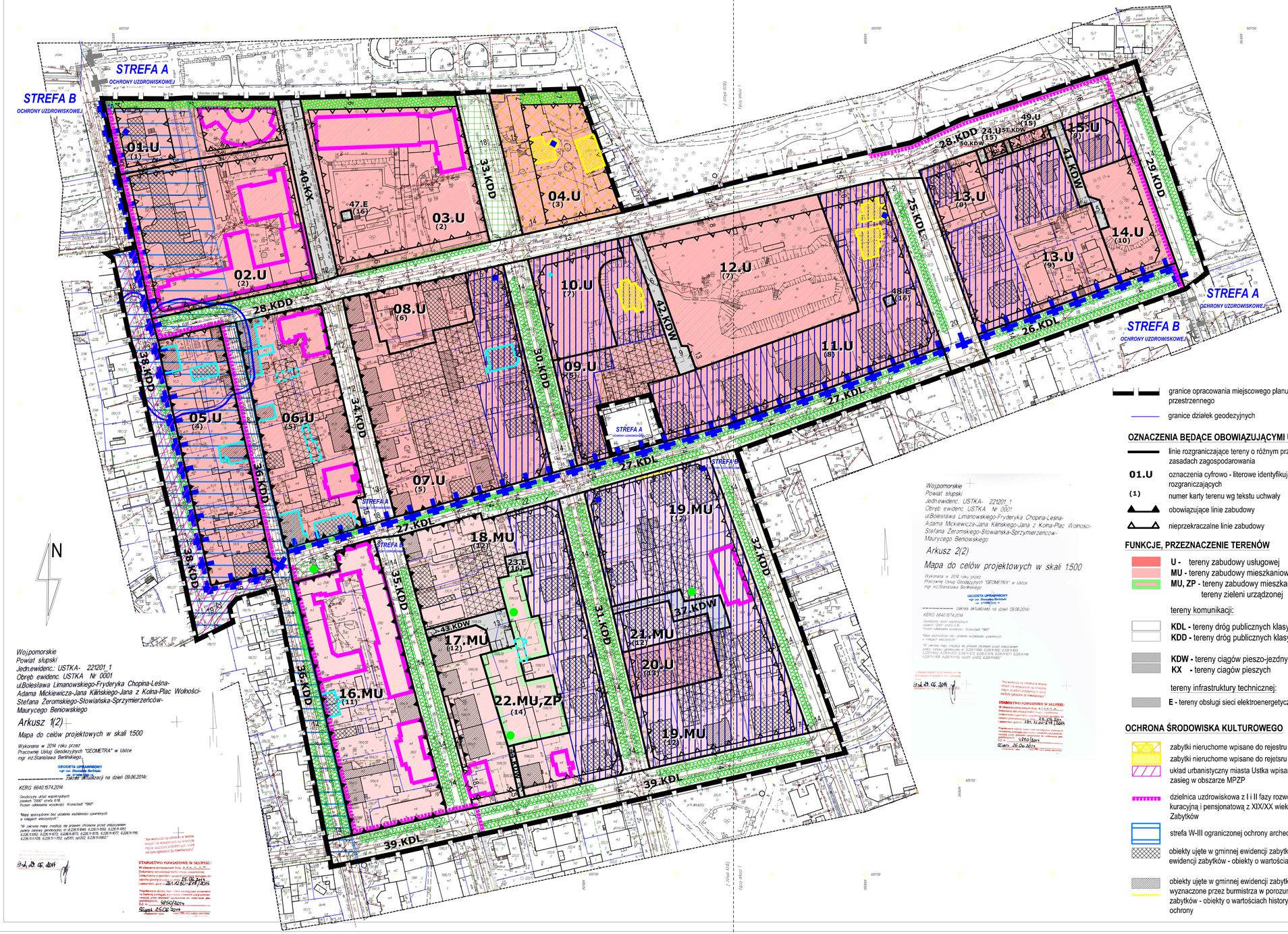
Grzegorz Koski

Załącznik graficzny nr 1 do Uchwały Rady Miasta Ustka Nr XL/365/2017 z dnia 26 października 2017

Miejscowy Plan Zagospodarowania przestrzennego miasta Ustka pn. "CENTRUM 3A"

Skala 1:500

0m 10 20 100m



Wojpomorskie
Powiat słupski
Jednewidenc.: USTKA- 221201_1
Obreb ewidenc. USTKA № 0001
ulBoleslawa Limanowskiego-Fryderyka Chopina-Leśna-
Adama Mickiewicza-Jana Kilińskiego-Jana z Kolna-Plac Wolności-
Stefana Żeromskiego-Słowiańska-Sprzymierzeńców-
Maurycego Beniowskiego

Arkusz 1(2)

Mapa do celów projektowych w skali 1:500

Wykonana w 2014 roku przez
Pracownię Usług Geodezyjnych "GEOMETRA" w Ustce
mgr inż.Stanisława Bieńkiewicz

GEODETA UPRAWNIONY
mgr inż. Stanisław Bieńkiewicz
nr uprawnień 0019

Zgodność aktualizacji na dzień 09.06.2014r.

KERG 6640.1574.2014

Geodezyjny układ współrzędnych
państwowy "2000" strefa 6/18
Rodzaj odniesienia wysokości Kronsztadt "1960"

"Mapa sporządzono bez ustalenia służebności czynnych
w księgach wieczystych"

"W zakresie mapy zasadniczej nie prowadzi chronione przez zabezpieczenie
punkty osnowy geodezyjnej nr: 6.226.11.6040, 6.226.11.6050, 6.226.11.6051,
6.226.11.6052, 6.226.11.6072, 6.226.11.6073, 6.226.11.6076, 6.226.11.6077, 6.226.11.6078,
6.226.11.6128, 6.226.11.1032, sy/001, sy/002, 6.226.11.6062"

9-go 05. 06. 2014

STAROSTWO POWIATOWE W SŁUPSKU
W obszarze oznaczonym linią - - - - - -
Dokonano aktualizacji treści mapy zasadniczej.
Dokumenty z pomiaru wpisano do
rejestru pomiarów pod nr 25.06.2014
i zatwierdzono pod nr 251/GEO-6718/2014
Projektowane obiekty bez linii rozgraniczającej przeznacza
na budowę (podkreślić) nie istnieją / istnieją częścią pasa
drogowego / istnieją częścią obiektu budowlanego / nie wydano jeszcze pozwoleń
na budowę / wydano pozwolenia
Słupsk 25.06.2014
(podpis i pieczęć)

"Nie wyklucza się istnienia w strefie
istnień nie wykazanych na mapie
mogą zaistnieć podpowiedzi, które
nie były zgłoszone do ewidencji"

STAROSTWO POWIATOWE W SŁUPSKU
W obszarze oznaczonym linią - - - - - -
Dokonano aktualizacji treści mapy zasadniczej.
Dokumenty z pomiaru wpisano do
rejestru pomiarów pod nr 25.06.2014
i zatwierdzono pod nr 251/GEO-6718/2014
Projektowane obiekty bez linii rozgraniczającej przeznacza
na budowę (podkreślić) nie istnieją / istnieją częścią pasa
drogowego / istnieją częścią obiektu budowlanego / nie wydano jeszcze pozwoleń
na budowę / wydano pozwolenia
Słupsk 25.06.2014
(podpis i pieczęć)

Wojpomorskie
Powiat słupski
Jednewidenc.: USTKA- 221201_1
Obreb ewidenc. USTKA № 0001
ulBoleslawa Limanowskiego-Fryderyka Chopina-Leśna-
Adama Mickiewicza-Jana Kilińskiego-Jana z Kolna-Plac Wolności-
Stefana Żeromskiego-Słowiańska-Sprzymierzeńców-
Maurycego Beniowskiego

Arkusz 2(2)

Mapa do celów projektowych w skali 1:500

Wykonana w 2014 roku przez
Pracownię Usług Geodezyjnych "GEOMETRA" w Ustce
mgr inż.Stanisława Bieńkiewicz

GEODETA UPRAWNIONY
mgr inż. Stanisław Bieńkiewicz
nr uprawnień 0019

Zgodność aktualizacji na dzień 09.06.2014r.

KERG 6640.1574.2014

Geodezyjny układ współrzędnych
państwowy "2000" strefa 6/18
Rodzaj odniesienia wysokości Kronsztadt "1960"

"Mapa sporządzono bez ustalenia służebności czynnych
w księgach wieczystych"

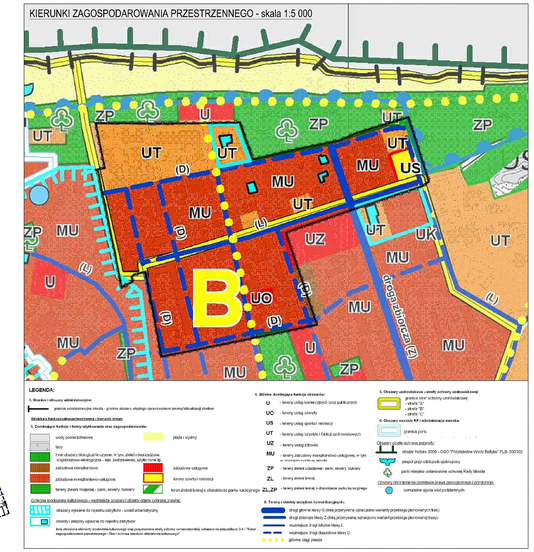
"W zakresie mapy zasadniczej nie prowadzi chronione przez zabezpieczenie
punkty osnowy geodezyjnej nr: 6.226.11.6040, 6.226.11.6050, 6.226.11.6051,
6.226.11.6052, 6.226.11.6072, 6.226.11.6073, 6.226.11.6076, 6.226.11.6077, 6.226.11.6078,
6.226.11.6128, 6.226.11.1032, sy/001, sy/002, 6.226.11.6062"

9-go 05. 06. 2014

STAROSTWO POWIATOWE W SŁUPSKU
W obszarze oznaczonym linią - - - - - -
Dokonano aktualizacji treści mapy zasadniczej.
Dokumenty z pomiaru wpisano do
rejestru pomiarów pod nr 25.06.2014
i zatwierdzono pod nr 251/GEO-6718/2014
Projektowane obiekty bez linii rozgraniczającej przeznacza
na budowę (podkreślić) nie istnieją / istnieją częścią pasa
drogowego / istnieją częścią obiektu budowlanego / nie wydano jeszcze pozwoleń
na budowę / wydano pozwolenia
Słupsk 25.06.2014
(podpis i pieczęć)

Wyrys ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Ustka - Uchwała nr XXX / 266 / 2012 Rady Miejskiej w Ustce z dnia 28.12.2012r

granice opracowania



granice opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego

granice działek geodezyjnych

OZNACZENIA BĘDĄCE OBOWIĄZUJĄCYMI USTALENIAMI PLANU

linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania

01.U — oznaczenia cyfrowo - literowe identyfikujące tereny w liniach rozgraniczających

(1) — numer karty terenu wg tekstu uchwały

obowiązujące linie zabudowy

nieprzekraczalne linie zabudowy

FUNKCJE, PRZEZNACZENIE TERENÓW

U - tereny zabudowy usługowej

MU - tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej

MU, ZP - tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej, tereny zieleni urządzonej

tereny komunikacji:

KDL - tereny dróg publicznych klasy lokalnej

KDD - tereny dróg publicznych klasy dojazdowej

KDW - tereny ciągów pieszo-jezdnych

KX - tereny ciągów pieszych

tereny infrastruktury technicznej:

E - tereny obsługi sieci elektroenergetycznej

OCHRONA ŚRODOWISKA KULTUROWEGO

zabytki nieruchome wpisane do rejestru zabytków - obiekty wraz z otoczeniem

zabytki nieruchome wpisane do rejetsru zabytków - obiekty

układ urbanistyczny miasta Ustka wpisany do Rejestru Zabytków wyznaczony zasięg w obszarze MPZP

dzielnica uzdrowiskowa z I i II fazy rozwoju kurortu z zabudową willową, kuracyjną i pensjonatową z XIX/XX wieku - postulowana do wpisu do Rejestru Zabytków

strefa W-III ograniczonej ochrony archeologiczno - konserwatorskiej

obiekty ujęte w gminnej ewidencji zabytków jako inne zabytki nieruchome znajdujace się w wojewódzkiej ewidencji zabytków - obiekty o wartościach historyczno - kulturowych do zachowania i ochrony

obiekty ujęte w gminnej ewidencji zabytków jako inne zabytki nieruchome wyznaczone przez burmistrza w porozumieniu z wojewódzkim konserwatorem zabytków - obiekty o wartościach historyczno - kulturowych do zachowania i ochrony

ZASADY ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU

istniejące szpalery i aleje drzew do zachowania i ochrony

wymagane uzupełnienia drzewostanu tworzącego pierzeje ulic

tereny zabudowy willowo-pensjonatowej

istniejące akcenty architektoniczne do zachowania i ochrony

planowane akcenty architektoniczne - lokalizacja orientacyjna

wymagane akcenty przestrzenne - mała architektura/przestrzeń publiczna - lokalizacja orientacyjna

zabudowa o wyjątkowo niskich walorach architektonicznych do rehabilitacji

tereny drugiej linii zabudowy

tereny wskazane do zagospodarowania przestrzeni publicznych

obiekty w bardzo złym stanie technicznym

budynki przewidziane i postulowane do rewitalizacji

budynki przewidziane do rewitalizacji - wyburzenia i odbudowy

obszar dopuszczenia poza nieprzekraczalną linią zabudowy budowy całoroczych ogrodów

POZOSTAŁE OZNACZENIA

strefa "A" ochrony uzdrowiskowej

strefa "B" ochrony uzdrowiskowej

oznaczenia informacyjne

granica obszaru na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat (0,2%)

cały obszar opracowania położony jest w granicach obszaru i terenu górniczego dla złoża wód termalnych - solanki - dla którego wygasła koncesja z dniem 17 grudnia 2014r.

cały obszar opracowania położony jest w granicach obszaru górniczego złoża torfu leczniczego - borowiny- dla którego wygasła koncesja z dniem 26 sierpnia 2014r.

obszar opracowania położony jest w całości w zasięgu pasa ochronnego brzego morskiego

OZNACZENIA INFORMACYJNE POZA GRANICAMI PLANU

strefa "A" ochrony uzdrowiskowej

strefa "B" ochrony uzdrowiskowej

dzielnica uzdrowiskowa z I i II fazy rozwoju kurortu - postulowana do wpisu do Rejestru Zabytków

Przedsiębiorstwo Projektowo - Realizacyjne "DOM" sp. z o.o.
ul. Kościuszki 24g, 83-200 Starogard Gdański
tel. 0 58 56 220 57 fax 0 58 56 114 78
e-mail: pprdom@pprdom.pl, www.pprdom.pl

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Ustka pn. "CENTRUM 3A"	Skala 1:500
	Data wydania: 27.10.2015
Sprawdzający:	dr inż. arch. Barbara Jaszczuk - Skolimowska
Projektował prowadzący:	mgr inż. arch. Maria Kiełb - Stańczuk
Opracowanie:	mgr inż. arch. Matylda Kowalkowska

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr XL/365/2017

Rady Miasta Ustka

z dnia 26 października 2017 r.

ROZSTRZYGNIĘCIE O SPOSOBIE ROZPATRZENIA UWAG ZŁOŻONYCH DO PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO.

Na podstawie art. 20 ust 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j.: Dz. U. z 2017r. poz. 1073 ze zm.), po zapoznaniu się z dokumentacją formalno-prawną dotyczącą uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego pn. „Centrum 3A", Rada Miasta Ustka **r o z s t r z y g a,** co następuje:

1. Udokumentowano, że w czasie wyłożenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego tj. w dniach od **26 maja 2017r.** do **16 czerwca 2017r.** oraz w terminie obligatoryjnym oczekiwania na uwagi, tj. 14 dni od ostatniego dnia wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu tj. do dnia **7 lipca 2017r.**, do Burmistrza Miasta Ustka wpłynęły **2** pisma z uwagami.

2. Po rozpatrzeniu uwag, na wniosek Burmistrza Miasta Ustka, Rada Miasta Ustka postanawia, co następuje:

1) **Uwaga nr 1** (data wpływu 07.07.2017r.) złożona przez Pana ……* dotyczy terenu oznaczonego w planie miejscowym 17.MU i 22.MU,ZP.

Autor uwagi podniósł, że nie uwzględniono miejsca dla pomieszczeń gospodarczych przy ul. Słowiańskiej 23 i 25. Wnoszący uwagę informuje, że budynki te nie posiadają piwnic. Prosi zatem o wskazanie na mapce miejsca gdzie mogą być usytuowane pomieszczenia gospodarcze oraz wyznaczenie trasy służebności przejazdu dla mieszkańców budynków: Słowiańska 23 i 25 oraz służb miejskich.

Rozstrzygnięcie:

Uwagę postanawia się odrzucić.

Uzasadnienie: Zgodnie z ustaleniami §4 ust.2 pkt 1 i 2, dla całego obszaru objętego projektem planu zostały określone zapisy ogólne. Dla funkcji terenu określonego jako MU wymieniono:

- dopuszczone formy zabudowy i zagospodarowania, do których zaliczono budynki towarzyszące (w tym budynki gospodarcze),
- wykluczone formy zabudowy i zagospodarowania, do których nie zaliczono budynków gospodarczych.

Zatem dla terenu 17.MU istnieje możliwość wybudowania budynków gospodarczych – ponadto plan dopuszcza lokalizację zabudowy towarzyszącej na granicy działki - biorąc pod uwagę fakt, iż pomiędzy tylną ścianą budynku a linią rozgraniczającą z terenem 22.MU/ZP jest 10m – wybudowanie obiektu gospodarczego jest możliwe w całym pasie.

Ponadto, w §12 dla terenu 22.MU,ZP - karta terenu nr 14, pkt 2 litera a) ustalono, że podstawową formą zabudowy i zagospodarowania tego terenu są istniejące budynki gospodarcze i garażowe bez prawa rozbudowy oraz nadbudowy. Zgodnie z literą b) ww. zapisu wykluczoną formą zabudowy i zagospodarowania tego terenu są nowe budynki (nie dotyczy odbudowy budynków istniejących w dniu uchwalenia planu w ich gabarycie oraz powierzchni zabudowy).

Zgodnie z powyższym na terenie 22.MU,ZP dozwala się pozostawienie istniejących obiektów gospodarczych z prawem do ich odbudowy, np. w przypadku złego stanu technicznego.

Należy podkreślić, że plan miejscowy zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003 roku *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj.: Dz. U. z 2017r. poz. 1073)* ustala między innymi przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, a także zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu.

Plan miejscowy nie wskazuje natomiast dokładnego usytuowania nowych budynków. W planie miejscowym do działek nr. 1599/22 i 1599/16 jest zapewniony dostęp do drogi publicznej 35.KDD – ulica Słowiańska. Zatem wyznaczenie dróg wewnętrznych lub służebności przejazdu na ww. działkach jest bezcelowe, gdyż działki te mają zapewnioną bezpośrednią obsługę komunikacyjną z drogi publicznej.

1) **Uwaga nr 2** (data wpływu 11.07.2017r., pismo z dn. 06.07.2017r.) złożona przez Pana ……* dotyczy terenu oznaczonego w planie miejscowym symbolem 04.U.

Przesunięcie linii zabudowy w odległości 7m od strony ulicy Żeromskiego, tj do początku linii schodów oraz pozostawienie niezmienionej linii zabudowy od strony ul. Chopina.

Rozstrzygnięcie:

Uwagę postanawia się odrzucić.

Uzasadnienie: Zmiana linii zabudowy nastąpiła na wniosek uwzględnienia przez Radnych Miasta Ustka uwagi złożonej po pierwszym wyłożeniu planu do publicznego wglądu, dotyczącej przesunięcia linii zabudowy wzdłuż ul. Chopina możliwie blisko granicy z tą drogą. Z uwagi na fakt, iż cały teren znajduje się w Rejestrze Zabytków i wszystko należy wykonywać w uzgodnieniu z konserwatorem zabytków, projekt planu został ponownie skierowany do uzgodnień. Pismem z dn. 09.11.2016r. – znak ZND-I.5150.40.2016.MK konserwator postanowił uzgodnić projekt planu pod warunkami: m. inn. „W celu zachowania ekspozycji zabytkowej zabudowy i utrzymania charakteru przestrzennego zabudowy wzdłuż ul. Żeromskiego wyznaczona linia zabudowy od strony ul. Chopina winna być przesunięta w stronę granicy działki. Natomiast od strony ul. Żeromskiego przesunięta w głąb działki do istniejącego budynku zabytkowego „ Z uwagi na fakt iż przedmiotowy teren w całości jest wpisany do rejestru zabytków i stanowisko decydujące dla zainwestowania tego terenu ma konserwator zabytków oraz na konieczność uzyskania uzgodnienia konserwatora zabytków (jest pozytywne wyłącznie pod warunkiem przesunięcia przedmiotowej linii zabudowy od strony ul. Żeromskiego do granicy budynku) – projektant planu zastosował wymagane przez konserwatora rozwiązanie. Projekt planu został ponownie wyłożony do publicznego wglądu w dniach 23 grudnia 2016r. do 25 stycznia 2017r. z linią zabudowy w odległości 15m strony ul. Żeromskiego poprowadzoną po ścianie budynku (co sprawdzić można w dokumentacji planu) w terminie składania uwag do dnia15 lutego 2017r nie wpłynęła żadna uwaga dotycząca przedmiotowego terenu. Linia zabudowy w tym przebiegu nie zmieniła swojego przebiegu od listopada 2016r. i na dwóch ponownych wyłożeniach miała tenże przebieg zatem nie można się zgodzić ze stwierdzeniem zawartym w uwadze iż linia ta zmieniała swój przebieg względem wcześniej wykładanych oficjalnych projektów.

1. Udokumentowano, że w czasie ponownego wyłożenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego tj. w dniach od **26 maja 2017r.** do **16 czerwca 2017r.** oraz w terminie obligatoryjnym oczekiwania na uwagi, tj. 14 dni od ostatniego dnia wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu tj. do dnia **7 lipca 2017r.**, do Burmistrza Miasta Ustka wpłynęło **1** pismo z uwagami.

2. Po rozpatrzeniu uwag, na wniosek Burmistrza Miasta Ustka, Rada Miasta Ustka postanawia, co następuje:

1) **Uwaga nr 1** (data wpływu 25.09.2017r., pismo z dn. 20.09.2017r.) złożona przez Pana ……* dotyczy terenu oznaczonego w planie miejscowym symbolem 04.U.

Przesunięcie linii zabudowy w odległości 7m od strony ulicy Żeromskiego, tj do początku linii schodów oraz pozostawienie niezmienionej linii zabudowy od strony ul. Chopina.

Rozstrzygnięcie:

Uwagę postanawia się odrzucić.

Uzasadnienie: Zmiana linii zabudowy nastąpiła na wniosek uwzględnienia przez Radnych Miasta Ustka uwagi złożonej po pierwszym wyłożeniu planu do publicznego wglądu, dotyczącej przesunięcia linii zabudowy wzdłuż ul. Chopina możliwie blisko granicy z tą drogą. Z uwagi na fakt, iż cały teren znajduje się w Rejestrze Zabytków i wszystko należy wykonywać w uzgodnieniu z konserwatorem zabytków, projekt planu został ponownie skierowany do uzgodnień. Pismem z dn. 09.11.2016r. – znak ZND-I.5150.40.2016.MK konserwator postanowił uzgodnić projekt planu **pod warunkami: m. inn. „W celu zachowania ekspozycji zabytkowej zabudowy i utrzymania**

charakteru przestrzennego zabudowy wzdłuż ul. Żeromskiego wyznaczona linia zabudowy od strony ul. Chopina winna być przesunięta w stronę granicy działki. Natomiast od strony ul. Żeromskiego przesunięta w głąb działki do istniejącego budynku zabytkowego „ Z uwagi na fakt, iż przedmiotowy teren w całości jest wpisany do rejestru zabytków i stanowisko decydujące dla zainwestowania tego terenu ma konserwator zabytków oraz na konieczność uzyskania uzgodnienia konserwatora zabytków (jest pozytywne wyłącznie pod warunkiem przesunięcia przedmiotowej linii zabudowy od strony ul. Żeromskiego do granicy budynku) – projektant planu zastosował wymagane przez konserwatora rozwiązanie. W dniu 29.09.2017r. Burmistrz Miasta Ustka wystąpił z pismem nr GP.6721.71.2017 do Wojewódzkiego Konserwatora w celu uzyskania opinii dot. lokalizacji nieprzekraczalnej linii zabudowy w terenie 04.U – Konserwator podtrzymał swoje stanowisko w sprawie przebiegu nieprzekraczalnej linii zabudowy w tym terenie. Nadmienić również należy, iż wg. definicji zawartej w ustaleniach tekstowych planu miejscowego: „*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.”* oraz wyznaczonych na rysunku planu ogrodów całorocznych, a wiec tego typu elementy zagospodarowania i budynku mogą zostać zlokalizowane przed tą linią w miejscu oznaczonym na rysunku planu za pomocą szrafu, który stanowi załącznik nr 1 do uchwały.

* - Jawność danych została wyłączona na podstawie ustawy o ochronie danych osobowych (Dz. U. z 2002r. Nr 101 poz. 926 z późn. zm.)

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr XL/365/2017

Rady Miasta Ustka

z dnia 26 października 2017 r.

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

Na podstawie art. 20 ust 1 ustawy z dnia 27 marca 2015 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2017r. poz. 1073 ze zm.), po zapoznaniu się z prognozą skutków finansowych uchwalenia planu, Rada Miasta Ustka **u s t a l a,** co następuje:

§ 1.

1. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, służące zaspokajaniu zbiorowych potrzeb mieszkańców zgodnie z art. 7 ust 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j.: Dz.U. z 2016 r. poz. 446 ze zm.) stanowią zadania własne gminy, z wyłączeniem zadań, o których mowa w przepisach odrębnych.

2. Ze względu na fakt, iż plan jest aktualizacją, zmianą miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego pn. CENTRUM 3 uchwalonego Uchwałą nr XXIII/ 204/ 2004 z dnia. 26.08.2004r. w sprawie: miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miasta Ustki, pn.„Centrum 3” (Dz. U. Woj. Pom. Nr 130 poz. 2282 z dnia 27.10.2004r.) oraz zmianą części Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego pn. "CENTRUM 1" uchwalonego Uchwałą nr XXI/ 182/ 2004 z dnia. 26.05.2004r w sprawie: zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Ustki. (Dz. U. Woj. Pom. Nr 91 poz. 1649 z dnia 29.07.2004r.) obejmująca dz. nr 199/14 (numer działki na dzień uchwalenia planu miejscowego) i jedynie w nieznacznym stopniu i tylko dla niektórych fragmentów obszaru zmienia jego dotychczasowe ustalenia dotyczące przeznaczeń terenów, przy pozostawieniu dotychczasowych generalnych zasad obsługi komunikacyjnej i infrastrukturalnej obszaru opracowania, nie wprowadza się zapisów skutkujących koniecznością realizacji zadań własnych z zakresu infrastruktury technicznej.

§ 2.

1. Finansowanie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, ujętych w niniejszym planie, podlega przepisom ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (t. j. Dz .U. z 2013 r. poz. 885, ze zm.), przy czym limity wydatków budżetowych na programy inwestycyjne ustala się corocznie w uchwale budżetowej, a wieloletnie określa się w wieloletniej prognozie finansowej uchwalanej przez Radę Miejską.

2. Pozostałe zadania własne gminy z zakresu infrastruktury technicznej, określone w art. 7 ust 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym, jak zaopatrzenie w energię elektryczną, zaopatrzenie w energię cieplną czy w gaz podlegają regulacjom ustawy z dnia 10 kwietnia 1997 r. prawo energetyczne (art. 7 ust 4 i 5 tej ustawy). Inwestycje te nie są finansowane z udziałem środków własnych gminy miejskiej, za wyjątkiem wykonania oświetlania dróg, których miasto jest zarządcą.

3. Dopuszcza się finansowanie realizacji zadań także z zewnętrznych, z poza budżetu miasta, źródeł, w tym funduszy na rozwój regionalny, pożyczek i kredytów preferencyjnych lub umów z innymi podmiotami.

4. Koszty realizacji zadań będą każdorazowo określane na podstawie indywidualnych wycen i kosztorysów do projektów budowlanych.

§ 3.

1. Realizacja inwestycji przebiegać będzie zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi, w tym ustawą z dnia 07 lipca 1994 r. prawo budowlane, ustawą z dnia 27 kwietnia 2001 r. prawo ochrony środowiska, a także ustawami z dnia 29 stycznia 2004 r. prawo zamówień publicznych i ustawą z dnia 20 grudnia 1996 r. o gospodarce komunalnej, z dnia 7 czerwca 2001 r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzeniu ścieków i ustawą z dnia 10 kwietnia 1997 r. prawo energetyczne.

2. Realizacja inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, stanowiącej zadania własne miasta prowadzona będzie we współdziałaniu z innymi podmiotami publicznymi i prywatnymi, działającymi i inwestującymi na terenie miasta, w sposób zapewniający koordynację prac przy realizacji poszczególnych elementów uzbrojenia technicznego, wraz z budową dróg i ich nawierzchni.

3. Realizację zadań przewiduje się sukcesywnie, w miarę przygotowywania nowych terenów inwestycyjnych, uwzględniając rachunek ekonomiczny i efektywność inwestycji, czyli wysokość nakładów przypadających na jednego mieszkańca, korzystającego z wybudowanej infrastruktury.