

**UCHWAŁA NR XXXVII/345/2017  
RADY MIASTA USTKA**

**Z DNIA 27 LIPCA 2017 R.**

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Ustka pn. "Łacha A".**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity: Dz. U. 2017 poz. 1073), art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity: Dz. U. z 2016 r. poz. 446 ze zm.) oraz w związku z uchwałą Rady Miasta Ustka Nr XIV/150/2015 z dnia 29 grudnia 2015 roku w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Ustka pn. „Łacha A”, po stwierdzeniu zgodności ustaleń niniejszej uchwały ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Ustka, uchwalonego uchwałą Nr XXX/266/2012 Rady Miasta Ustka z dnia 28 grudnia 2012 roku,

**Rada Miasta Ustka uchwala, co następuje:**

**Rozdział 1.  
Przepisy ogólne**

**§ 1.**

1. Stosownie do Uchwały Nr XIV/150/2015 z dnia 29 grudnia 2015 roku w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Ustka pn. „Łacha A” uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Ustka pn. „Łacha A” zwanym dalej planem w granicach opracowania oznaczonych na załączniku nr 1 do niniejszej uchwały.

2. Ustalenia przedmiotowej uchwały wyrażone są w postaci zasad i sposobów zagospodarowania terenów określonych niniejszą uchwałą oraz rysunkiem planu, będącym integralną częścią uchwały.

**§ 2.**

Ustalenia wymienionego w §1. planu nie naruszają ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Ustka uchwalonego uchwałą Nr XXX/266/2012 Rady Miasta Ustka z dnia 28 grudnia 2012 roku.

**§ 3.**

Granice obszaru objętego planem są zgodne z granicami określonymi w załączniku graficznym do uchwały Nr XIV/150/2015 z dnia 29 grudnia 2015 roku w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Ustka pn. „Łacha A”.

**§ 4.**

Integralną część uchwały stanowią:

- 1) załącznik nr 1 - rysunek planu - będący integralną częścią uchwały w skali 1:1000, wraz z wyrysem ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Ustka,
- 2) załącznik nr 2 - rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag złożonych do projektu planu,
- 3) załącznik nr 3 - rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych.

**§ 5.**

1. Obszar planu dzieli się na JEDNOSTKI PLANU wydzielone liniami rozgraniczającymi tereny o różnych sposobach użytkowania i zagospodarowania zgodnie z rysunkiem planu.

2. Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jak i ustaleniach rysunku planu mowa jest o:

- 1) Planie - należy przez to rozumieć ustalenia planu o którym mowa w §1 niniejszej uchwały.
- 2) Rysunku planu - należy przez to rozumieć rysunek planu na mapie w skali 1:1000 stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.
- 3) Granicach opracowania - należy przez to rozumieć granice opracowania pokazane na rysunku planu.
- 4) Zabudowie - należy przez to rozumieć kompleks obiektów budowlanych lub obiekt budowlany, który jest trwale związany z gruntem, wydzielony z przestrzeni za pomocą przegród budowlanych oraz posiada fundamenty i dach, przeznaczony do realizacji funkcji przeznaczenia podstawowego lub funkcji towarzyszących.
- 5) Przeznaczeniu podstawowym - należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które winno przeważać w danej jednostce planu wyznaczonej liniami rozgraniczającymi.
- 6) Funkcji podstawowej - należy przez to rozumieć przeznaczenie podstawowe.
- 7) Przeznaczeniu towarzyszącym - należy przez to rozumieć przeznaczenie towarzyszące przeznaczeniu podstawowemu, ustalone rysunkiem planu, nie zaś jako odrębne, mogące występować samodzielnie na danym terenie,
- 8) Funkcji towarzyszącej lub uzupełniającej - należy przez to rozumieć przeznaczenie towarzyszące.
- 9) Nieprzekraczalnej linii zabudowy - należy przez to rozumieć linię ograniczającą obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków. Linia ta nie dotyczy w szczególności: balkonów, wykuszy, logii, gzymsów, okapów, zadaszeń nad wejściami, części podziemnych obiektów budowlanych jak również inwestycji celu publicznego w zakresie infrastruktury telekomunikacyjnej.
- 10) Wysokości zabudowy - należy przez to rozumieć wysokość mierzona w sposób określony w obowiązującym, w dniu stosowania zapisu, prawie dotyczącym warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.
- 11) Jednostce planu - należy przez to rozumieć obszar wydzielony liniami rozgraniczającymi zgodnie z rysunkiem planu, któremu przyporządkowany jest symbol liczbowo – literowy, do którego odnoszą się ustalenia przedmiotowego planu zawarte na rysunku planu oraz w części tekstowej.
- 12) Powierzchni biologicznie czynnej - należy przez to rozumieć powierzchnię terenu czynną biologicznie w rozumieniu obowiązujących przepisów.
- 13) Działce przynależnej - należy przez to rozumieć obszar zlokalizowany w najbliższym sąsiedztwie obiektu budowlanego, niezbędny do jego prawidłowego funkcjonowania,
- 14) Przepisach szczególnych - należy przez to rozumieć przepisy obowiązujących ustaw wraz z aktami wykonawczymi.
- 15) Reklamie wielkogabarytowej - należy przez to rozumieć reklamę płaską lub przestrzenną o powierzchni przekraczającej 4 m<sup>2</sup>,
- 16) Ogródki gastronomiczne - należy przez to rozumieć 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,
- 17) Tymczasowe obiekty usługowo-handlowe – obiekty typu kiosk do sprzedaży prasy, niezwiązane trwale z gruntem, o powierzchni zabudowy nie przekraczającej 10m<sup>2</sup>,
- 18) Usługach nieuciążliwych - należy przez to rozumieć usługi takie jak: usługi, których funkcjonowanie nie powoduje przekroczenia żadnego z parametrów dopuszczalnego poziomu szkodliwych lub uciążliwych oddziaływań na środowisko poza zajmowanym obiektem; nie jest źródłem uciążliwych lub szkodliwych odpadów; nie powoduje nieodwracalnych zmian w środowisku przyrodniczym w obrębie zajmowanej działki; w żaden inny znaczący sposób nie pogarsza warunków użytkowania terenów sąsiadujących; w szczególności nie przekracza dopuszczalnego poziomu hałasu zgodnie z obowiązującymi przepisami szczegółowymi; nie powoduje wibracji o natężeniu oddziałującym szkodliwie na środowisko, a zwłaszcza na zdrowie ludzi oraz otaczające obiekty budowlane; nie powoduje powstawania promieniowania niejonizującego, stwarzającego zagrożenie zdrowia i życia

ludzi, uszkodzenie albo zniszczenie środowiska; nie powoduje emisji substancji zanieczyszczających powietrze atmosferyczne lub emisji nieprzyjemnych zapachów w ilościach ponadnormatywnych:

- 19) Ustawie – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj.: Dz. U. z 2017 r. poz. 1073).

## **Rozdział 2. Przedmiot ustaleń**

### **§ 6.**

Przedmiotem ustaleń planu jest dokonanie ustaleń określonych w art. 15 ustawy, w szczególności:

- 1) ustalenie przeznaczenia podstawowego i towarzyszącego dla terenów objętych opracowaniem,
- 2) określenie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego,
- 3) określenie przebiegu linii rozgraniczających tereny o różnym sposobie użytkowania lub różnych zasadach zagospodarowania,
- 4) ustalenie zasad obsługi w zakresie infrastruktury technicznej,
- 5) określenie lokalnych warunków i zasad kształtowania zabudowy oraz urządzenia terenu,
- 6) określenie warunków zagospodarowania terenów.

### **§ 7.**

1. Integralną częścią ustaleń planu są USTALENIA OBOWIAZUJĄCE określone w oznaczeniach graficznych wskazanych na rysunku planu. Należą do nich:

- 1) granica opracowania,
- 2) ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, w tym: linie rozgraniczające tereny o różnym sposobie użytkowania,
- 3) ustalenia dotyczące przeznaczenie terenów.

2. Na rysunku planu naniesiono oznaczenia elementów o charakterze informacyjnym niebędących ustaleniami planu:

- 1) wyrys ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta USTKA z naniesionymi granicami obszaru objętego planem,
- 2) określenie skali rysunku w formie liczbowej i liniowej,
- 3) informacje dotyczące lokalizacji terenu opracowania:
  - a) obiekty ujęte w ewidencji wojewódzkiego konserwatora zabytków,
  - b) układ urbanistyczny terenu objętego opracowaniem wpisany jest do rejestru zabytków, będąc jednocześnie objęty bezwzględną ochroną archeologiczną,
  - c) obszar objęty opracowaniem w całości objęty jest strefą ochrony uzdrowiskowej wskazanej statutem uzdrowiska Ustka,
  - d) obszar objęty opracowaniem w całości znajduje się w granicach pasa ochronnego wybrzeża.

## **Rozdział 3. Przeznaczenie terenów objętych granicami planu**

### **§ 8.**

1. Dozwala się na dotychczasowy sposób użytkowania terenów objętych planem do czasu realizacji ustaleń planu.

2. Niżej wymienione oznaczenia przeznaczenia terenów są obowiązujące dla prawnego określenia funkcji terenu (*jego przeznaczenia*).

3. Ustala się przeznaczenie terenów, w granicach wydzielonych liniami rozgraniczającymi, oznaczonych na rysunku planu:

1) Symbolem **MN/U** – tereny funkcji mieszkalnych lub usługowych;

2) Symbolem **KDL** – tereny dróg publicznych-lokalnych.

4. W ramach zagospodarowania wyżej wymienionych terenów dopuszcza się ponadto lokalizację:

1) obiektów i urządzeń towarzyszących funkcji przeznaczenia podstawowego w tym: obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej niezbędnych do prawidłowego parkowania samochodów osobowych w kondygnacji podziemnej,

2) urządzeń infrastruktury technicznej niezbędnych do prawidłowego funkcjonowania obiektów przeznaczenia podstawowego,

3) wyodrębnionych terenów zieleni urządzonej w pasach drogowych dróg publicznych-lokalnych.

## **§ 9.**

1. W planie nie występują niżej wymienione obiekty lub tereny, w związku z powyższym nie określono ich granic oraz sposobów ich zagospodarowania:

1) górnicze,

2) zagrożone osuwaniem się mas ziemnych,

3) wymagające przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości.

2. W planie nie występują również tereny wymagające określenia sposobu i terminu ich tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania.

## **Rozdział 4.**

### **Obowiązujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego**

## **§ 10.**

Elementami kształtującymi ład przestrzenny na obszarze objętym przedmiotowym planem są :

1) linie rozgraniczające tereny o różnym sposobie użytkowania lub różnych zasadach zagospodarowania;

2) ustalenia w zakresie struktury funkcjonalno-przestrzennej obszaru planu zawarte na rysunku planu;

3) ustalenia w zakresie zasad kształtowania jednostek planu zawarte w ustaleniach szczegółowych (kartach terenów), w szczególności:

a) ustalenia w zakresie parametrów i wskaźników urbanistycznych zabudowy i zagospodarowania terenów;

b) ustalenia w zakresie ochrony elementów dziedzictwa kulturowego, środowiska przyrodniczego oraz zasad kształtowania terenów zieleni.

## **Rozdział 5.**

### **Obowiązujące zasady ochrony środowiska i przyrody**

## **§ 11.**

1. Zakazuje się lokalizowania na obszarze planu wszelkich funkcji związanych z użytkowaniem obiektów bądź działalnością usługową naruszającą istniejące przepisy w zakresie ochrony środowiska.

2. W trakcie realizacji planowanego zainwestowania należy zabezpieczyć przed zniszczeniem występujące w granicach terenu elementy przyrody żywej i nieożywionej objęte ochroną gatunkową lub inne cenne z punktu widzenia ochrony elementy przyrodnicze, w tym cenne zbiorowiska roślinne.

3. Ustala się, że ustalone przedmiotowym planem funkcje i sposób ich realizacji w jednostce planu nie spowodują:

a) przekroczenia dopuszczalnego poziomu hałasu;

b) przekroczenia dopuszczalnego poziomu pola elektromagnetycznego związanego z obiektami elektroenergetycznymi i telekomunikacyjnymi ponad wartości określone w wymaganiach przepisów odrębnych;

- c) emisji substancji zanieczyszczających powietrze atmosferyczne w ilościach ponadnormatywnych,
- d) wystąpienia wibracji o natężeniu oddziałującym szkodliwie na środowisko a zwłaszcza na zdrowie ludzi oraz otaczające obiekty budowlane,
- e) wystąpienia promieniowania niejonizującego, stwarzającego zagrożenie zdrowia i życia ludzi, bądź uszkodzenia albo zniszczenia środowiska,
- f) zrzutu ścieków, które mogłyby zakłócić istniejącą równowagę systemu ekologicznego najbliższego otoczenia oraz wywołać pogorszenie jakości środowiska przyrodniczego.

4. Maksymalny wskaźnik procentowy powierzchni nowo ustalonej zabudowy do powierzchni działek oraz powierzchni biologicznie czynnej zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych jednostek planu.

5. Realizacja inwestycji wymaga szczegółowego rozpoznania geotechnicznych warunków posadowienia fundamentów obiektów budowlanych ze szczególnym uwzględnieniem obiektów podziemnych.

## **Rozdział 6.**

### **Obowiązujące zasady wynikające z zapisów Porozumienia wykonawczego między Rządem Rzeczypospolitej Polskiej a Rządem Stanów Zjednoczonych Ameryki w sprawie użytkowania terenów oraz przestrzeni powietrznej wokół Bazy systemu obrony przed rakietami balistycznymi**

#### **§ 12.**

Nadajniki elektromagnetyczne, położone na zewnątrz granicy Obiektu/Instalacji nie mogą generować pola elektromagnetycznego przekraczającego natężenie 3V/m wartości skutecznej dla wszystkich częstotliwości od 9 kHz do 300 GHz mierzonych 2 metry nad poziomem gruntu w Punkcie Centralnym gdy za punkt centralny uznajemy punkt o współrzędnych 54°28'46,354"N oraz 17°06'38,046"E, w układzie odniesienia WGS-84 i wysokości 64 metry n.p.m.

## **Rozdział 7.**

### **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej.**

#### **§ 13.**

1. Na terenie objętym opracowaniem znajdują się obiekty ujęte w gminnej ewidencji zabytków wskazane rysunkiem planu.

2. Układ urbanistyczny terenu objętego opracowaniem wpisany jest do rejestru zabytków, będąc jednocześnie objęty strefą ograniczonej ochrony archeologicznej W.III.

3. Działanie inwestycyjne w terenie objętym opracowaniem prowadzić zgodnie z obowiązującym w tym zakresie prawem.

4. Ustalenia dla obiektów wpisanych do rejestru: obszar objęty planem znajduje się w układzie urbanistycznym miasta Ustka, który jest wpisany do rejestru zabytków pod pozycją **nr A-79** (wpis z dnia 28.08.1957r. decyzją nr 150 - dawny rejestr zabytków woj. słupskiego nr A-180). W granicach obszaru wpisanego do rejestru obowiązują przepisy ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

1) Ustalenia dla obiektów znajdujących się Gminnej Ewidencji Zabytków – Inne zabytki nieruchome znajdujące się w wojewódzkiej ewidencji zabytków: budynek mieszkalny przy ul. Marynarki Polskiej 17;

a) warunki dla budynku istniejącego:

·dopuszcza się działania budowlane polegające na jego rozbudowie tylko od strony zaplecza działki (od podwórka) z zachowaniem szerokości elewacji frontowych i charakteru nawiązującego do obiektu istniejącego,

·należy dążyć do odsłonięcia i odtworzenia drewnianej konstrukcji słupowo – ryglowej wraz z odtworzeniem drewnianego oszalowania szczytów oraz ceglanej elewacji północnej,

- dopuszcza się wymianę stolarki okiennej i drzwiowej zewnętrznej pod warunkiem zachowania jej kształtów i podziałów,
- nie dopuszcza się nadbudowy budynku, zmiany kształtu dachu, kąta nachylenia głównych połaci dachu,
- dopuszcza się ewentualną wymianę pokrycia dachowego na dachówkę ceramiczną w kolorze czerwonym np. karpiówkę,
- dopuszcza się budowę lukarn dachowych na tylnych połaciach dachu (od strony podwórka) ze szczytami równoległymi do kalenicy głównej budynku,
- dopuszcza się doświetlenie pomieszczeń poddasza oknami połaciowymi,
- w przypadku przebudowy zachować istniejący kształt i lokalizację otworów okiennych i drzwiowych z pominięciem otworów na tylnej ścianie, która w wyniku przebudowy ulegnie zmianie,

b) warunki dla obiektu nowego po uprzednim rozebraniu istniejącego, dla którego wykazano utratę wartości historycznych oraz że obiekt znajduje się w bardzo złym stanie technicznym potwierdzonym ekspertyzą techniczną i wykonaną inwentaryzacją:

- nakaz odtworzenia budynku zgodnie z aktualnymi warunkami technicznymi realizacji obiektów budowlanych wraz z odtworzeniem rysunku konstrukcji szachulcowej (na podstawie inwentaryzacji),
- nakaz odtworzenia budynku w tych samych liniach zabudowy od strony terenów komunikacyjnych – ulic z dopuszczeniem powiększenia zabudowy w kierunku podwórek (w tył od rozbudowanego obiektu) o max 25% powierzchni dotychczasowej zabudowy,
- nakaz wykończenia odbudowanego budynku materiałami jak historyczne, należy w elewacji pokazać konstrukcję słupowo – ryglową,
- nakaz odtworzenia pierwotnej kolorystyki na podstawie miejscowych odkrywek,
- dach o połaciach spadku jak w budynku wyburzonym, pokryty dachówką ceramiczną w kolorze czerwonym, np. karpiówka,
- zakaz budowy lukarn dachowych od frontu budynku (od ulicy).

2) Ustalenia dla obiektów znajdujących się Gminnej Ewidencji Zabytków – Inne zabytki nieruchome wyznaczone przez Burmistrza Miasta Ustka w porozumieniu z Wojewódzkim [Konservatorem Zabytków: budynki mieszkalne przy ul. Marynarki Polskiej 13, 15, 23, 25 i ul. Beniowskiego 6 i 8:

a) warunki dla budynku istniejącego:

- dopuszcza się działania budowlane polegające na ich rozbudowie tylko od strony zaplecza działki (od podwórka) z zachowaniem szerokości elewacji frontowych i charakteru nawiązującego do obiektu istniejącego,
- należy dążyć do odsłonięcia i odtworzenia drewnianej konstrukcji słupowo – ryglowej wraz z odtworzeniem drewnianego oszalowania szczytów, w budynkach gdzie występują ściany szczytowe ceglane należy je wyeksponować,
- dopuszcza się wymianę stolarki okiennej i drzwiowej zewnętrznej pod warunkiem zachowania jej kształtów i podziałów,
- nie dopuszcza się nadbudowy budynków, zmiany kształtu dachów, kąta nachylenia głównych połaci dachu,
- dopuszcza się ewentualną wymianę pokrycia dachowego na dachówkę ceramiczną w kolorze czerwonym np. karpiówkę,
- dopuszcza się budowę lukarn dachowych na tylnych połaciach dachu (od strony podwórka) ze szczytami równoległymi do kalenicy głównej budynku,
- dopuszcza się doświetlenie pomieszczeń poddasza oknami połaciowymi od strony podwórka,

- w przypadku przebudowy zachować istniejący kształt i lokalizację otworów okiennych i drzwiowych z pominięciem otworów na tylnej ścianie, która w wyniku przebudowy ulegnie zmianie,

b) warunki dla obiektu nowego po uprzednim rozebraniu istniejącego, dla którego wykazano utratę wartości historycznych oraz że obiekt znajduje się w bardzo złym stanie technicznym potwierdzonym ekspertyzą techniczną i wykonaną inwentaryzacją:

- nakaz odtworzenia budynków w obecnych kondygnacjach, zgodnie z aktualnymi warunkami technicznymi realizacji obiektów budowlanych wraz z odtworzeniem podziału elewacji zgodnym z pierwotnym (na podstawie inwentaryzacji),

- nakaz odtworzenia budynku w tych samych liniach zabudowy od strony terenów komunikacyjnych – ulic z dopuszczeniem powiększenia zabudowy w kierunku podwórek (w tył od rozbudowanego obiektu) o max 25% powierzchni dotychczasowej zabudowy,

- nakaz wykończenia odbudowanego budynku materiałami jak historyczne, należy w elewacji pokazać pierwotną konstrukcję słupowo – ryglową,

- nakaz odtworzenia pierwotnej kolorystyki na podstawie miejscowych odkrywek,

- dach o połaciach spadku jak w budynku wyburzonym, pokryty dachówką ceramiczną w kolorze czerwonym, np. karpiówka,

- dopuszcza się doświetlenie pomieszczeń poddasza oknami połaciowymi,

- dozwała się na przesunięcie ściany frontowej budynku odtwarzanego przy ul. Marynarki Polskiej 15 w kierunku zachodnim celem umożliwienia przejazdu na zaplecze tej nieruchomości, co spowoduje skrócenie wycofanej elewacji części kubaturowej dobudowanej do obiektu,

- na ulicy Beniowskiego 6 i 8 oraz Marynarki Polskiej 13 i 15 zakaz budowy lukarn na elewacji frontowej (od strony ulicy).

3) Ustalenia dla obiektów znajdujących się Gminnej Ewidencji Zabytków – Inne zabytki nieruchome wyznaczone przez Burmistrza Miasta Ustka w porozumieniu z Wojewódzkim |Konserwatorem Zabytków: budynki mieszkalne przy ul. Beniowskiego 16:

a) warunki dla budynku istniejącego:

- dopuszcza się działania budowlane polegające na rozbudowie tylko od strony zaplecza działki (od podwórka) z zachowaniem szerokości elewacji frontowych i charakteru nawiązującego do obiektu istniejącego,

- dopuszcza się docieplenie ścian budynku bez wystroju architektonicznego z odtworzeniem drewnianego oszalowania szczytów,

- dopuszcza się wymianę stolarki okiennej i drzwiowej zewnętrznej pod warunkiem zachowania jej kształtów i podziałów,

- nie dopuszcza się nadbudowy budynku, zmiany kształtu dachów, kąta nachylenia głównych połaci dachu,

- dopuszcza się ewentualną wymianę pokrycia dachowego na dachówkę ceramiczną w kolorze czerwonym np. karpiówkę,

- dopuszcza się budowę lukarn dachowych na tylnych połaciach dachu (od strony podwórka) z dachem pulpitowym jak w elewacji frontowej,

- dopuszcza się doświetlenie pomieszczeń poddasza oknami połaciowymi od strony podwórka,

- w przypadku ewentualnej przebudowy zachować istniejący kształt i lokalizację otworów okiennych i drzwiowych z pominięciem otworów na tylnej ścianie, która w wyniku przebudowy ulegnie zmianie poprzez ewentualną rozbudowę,

b) warunki dla obiektu nowego po uprzednim rozebraniu istniejącego, dla którego wykazano utratę wartości historycznych oraz że obiekt znajduje się w bardzo złym stanie technicznym potwierdzonym ekspertyzą techniczną i wykonaną inwentaryzacją:

- nakaz odtworzenia budynku w obecnych kondygnacjach (parametrach), zgodnie z aktualnymi warunkami technicznymi realizacji obiektów budowlanych,
- nakaz odtworzenia budynku w tych samych liniach zabudowy od strony terenów komunikacyjnych – ulic z dopuszczeniem powiększenia zabudowy w kierunku podwórek (w tył od rozbudowanego obiektu) o max 25% powierzchni dotychczasowej zabudowy,
- wykończenie odbudowanego budynku materiałami jak historyczne, należy w elewacji pokazać pierwotną konstrukcję słupowo – ryglową jeżeli zostanie to stwierdzone po dokonaniu odkrywek,
- dach o połaciach spadku jak w budynku wyburzonym, pokryty dachówką ceramiczną w kolorze czerwonym, np. karpiówka, dla części dobudowanej jak w budynku głównym,
- dopuszcza się lukarny dachowe z dachem pulpitowym,
- zakaz budowy nowych lukarn od strony elewacji frontowej (ulicy Beniowskiego),
- dopuszcza się doświetlenie pomieszczeń poddasza oknami połaciowymi.

## **Rozdział 8.**

### **Ustalenia dotyczące zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości oraz renty planistycznej**

#### **§ 14.**

1. W obszarze opracowania nie ustala się obowiązku wykonania procedury scalania i wtórnego podziału.

2. Przebieg linii rozgraniczających tereny o różnym sposobie użytkowania może być zmieniony w celu dostosowania go do aktualnego stanu własności lub użytkowania pod warunkiem, że odległość linii nowo poprowadzonej od ustalonej na rysunku planu nie przekroczy 2m oraz, że powierzchnia żadnego z obszarów z podstawowym przeznaczeniem nie będzie pomniejszona o więcej niż 5% powierzchni ustalonej na rysunku planu.

3. Ustala się 30% stawkę procentową dla terenów objętych opracowaniem służącą do naliczenia jednorazowej opłaty w stosunku do wzrostu wartości terenu w momencie obrotu nieruchomością zgodnie z art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

## **Rozdział 9.**

### **Obowiązujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej**

#### **§ 15.**

1. Ustalenia w zakresie komunikacji.

- 1) obsługa komunikacyjna terenów objętych planem oraz ich powiązanie komunikacyjne z układem zewnętrznym w oparciu o istniejące drogi zewnętrzne.
- 2) przebieg linii rozgraniczających pasy drogowe dróg ustalić według rysunku planu.
- 3) wskaźniki w zakresie komunikacji i zasad organizacji miejsc parkingowych, w tym miejsc parkingowych dla samochodów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla terenów.

2. Ustalenia w zakresie zaopatrzenia w wodę:

- 1) zaopatrzenie w wodę należy zrealizować z istniejącej gminnej sieci wodociągowej w oparciu o istniejące ujęcia wody,
- 2) zaopatrzenie w ciepłą wodę użytkową - rozwiązania indywidualne w oparciu o niskoemisyjne czynniki grzejne np. olej opałowy, gaz, energia elektryczna, biopaliwa lub centralne systemy grzewcze oparte na produkcji ciepła i ciepłej wody użytkowej przez jednostki wyspecjalizowane.

3. Ustalenia w zakresie odprowadzenia ścieków i wód opadowych:

- 1) ustala się bezwzględny obowiązek odprowadzenia ścieków sanitarnych z wykorzystaniem miejskiej, systemowej sieci kanalizacji sanitarnej z odprowadzeniem do oczyszczalni ścieków,
- 2) ustala się odprowadzenie wód opadowych do sieci deszczowej z wykorzystaniem miejskiej, systemowej sieci kanalizacji deszczowej a w przypadku braku takiej możliwości dopuszcza się rozsączkowanie po terenie nieruchomości.
- 3) dozwala się odprowadzenie wód opadowych na tereny zielone w obrębie granic działek do których posiada się tytuł prawny, dopuszcza się odprowadzanie wód opadowych z połaci dachowych i nawierzchni nieprzepuszczalnych poprzez indywidualne rozwiązania umożliwiające jej zagospodarowanie w granicach działki, do której posiada się tytuł prawny (urządzenia retencyjne odprowadzalne lub infiltracyjne oraz studnie chłonne),
- 4) ustala się zakaz powierzchniowego odprowadzenia wód opadowych i roztopowych w sposób niezorganizowany z terenów utwardzonych o powierzchniach większych niż 30m<sup>2</sup>.

#### 4. Ustalenia w zakresie zaopatrzenia w ciepło:

- 1) stosować rozwiązania systemowe w oparciu o zorganizowany sposób dostarczania ciepła.
- 2) dozwala się na stosowanie jako towarzyszące, rozwiązania indywidualne (źródła lokalne) w oparciu o ekologiczne niskoemisyjne czynniki grzejne np. olej opałowy, gaz, energia elektryczna, biopaliwa, pompy ciepłe lub inne odnawialne źródła energii bezpieczne ekologicznie. Dopuszcza się jako towarzyszące rozwiązanie stosowanie drewna opałowego. Zakaz stosowania paliw stałych, nieekologicznych.

#### 5. Ustalenia w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:

- 1) adaptuje się istniejący system uzbrojenia elektroenergetycznego, który realizuje zapotrzebowanie na energię elektryczną zabudowy w terenie objętym opracowaniem,
- 2) sieć elektroenergetyczna szczególnie średniego i niskiego napięcia powinna być realizowana jako kablowa (podziemna),
- 3) nowo wznoszone obiekty realizujące funkcje ustalone planem zasilac liniami kablowymi niskiego napięcia przez zintegrowane złącza kablowe z układem pomiarowym zlokalizowanym na granicach działek.

#### 6. Ustalenia w zakresie zaopatrzenia w gaz:

Adaptuje się istniejącą sieć gazową średniego i niskiego ciśnienia. Zaopatrzenie w gaz nowo projektowanej zabudowy, bezpośrednio z sieci istniejących.

#### 7. Ustalenia w zakresie gospodarki odpadami:

- 1) ustala się gromadzenie i selektywną zbiórkę odpadów stałych, ich wywóz przez specjalistyczne służby na wysypisko gminne; w ramach zorganizowanego, gminnego systemu zbierania i usuwania odpadów stałych oraz zabezpieczenie możliwości segregowania ich w miejscu zbiórki, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi,
- 2) na obszarze planu zakazuje się wykorzystywania i unieszkodliwiania odpadów technologicznych. Wykluczone jest składowanie odpadów celem ich unieszkodliwiania. Dopuszcza się gromadzenie ww. odpadów w pojemnikach służących do czasowego gromadzenia z uwzględnieniem możliwości ich segregacji i późniejszy ich wywóz w celu utylizacji przez specjalistyczne jednostki.

#### 8. Ustalenia w zakresie zaopatrzenia w sieć telekomunikacyjną:

planowaną sieć telekomunikacyjną należy wykonać jako kablową; dopuszcza się jej prowadzenie w obrębie pasów drogowych istniejących i projektowanych dróg.

### **Rozdział 10.**

#### **Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów**

### **§ 16.**

1. Dopuszcza się dotychczasowy sposób użytkowania terenu oraz jego obsługi komunikacyjnej do czasu docelowej realizacji ustaleń planu, w tym do czasu realizacji docelowego układu drogowego.

2. Zakazuje się tymczasowego użytkowania, zagospodarowania i urządzania terenu w sposób niezgodny z ustalonym w przedmiotowym planie.

## Rozdział 11.

### Ustalenia szczegółowe (karty jednostek)

**dla terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi różne sposoby użytkowania**

#### § 17.

01	OZNACZENIE FUNKCJI PRZEZNACZENIA PODSTAWOWEGO	1. MN/U; 2. MN/U; 3.MN/U
	FUNKCJA PRZEZNACZENIA PODSTAWOWEGO JEDNOSTKI PLANU	TERENY FUNKCJI MIESZKALNYCH LUB USŁUGOWYCH
	FUNKCJE TOWARZYSZĄCE FUNKCJI PRZEZNACZENIA PODSTAWOWEGO	Funkcje usługowe w tym ogródki gastronomiczne.
	FUNKCJE BEZWZGLĘDNIE ZAKAZANE W JEDNOSTCE PLANU	Funkcje o charakterze produkcyjnym oraz wszelkie funkcje niezwiązane z funkcją przeznaczenia podstawowego bądź związane z użytkowaniem obiektów funkcji przeznaczenia podstawowego mogące naruszyć przepisy szczegółowe określone w obowiązujących, w okresie stosowania zapisu, przepisach szczegółowych dotyczących ochrony środowiska w szczególności normy jakości środowiska określające dopuszczalne wartości stężeń substancji zanieczyszczających w powietrzu.
	ZAGOSPODAROWANIE PODSTAWOWE JEDNOSTKI PLANU	ZABUDOWA FUNKCJI PRZEZNACZENIA PODSTAWOWEGO ORAZ TOWARZYSZĄCEGO
02	<b>ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO:</b> -Przy sytuowaniu obiektów funkcji przeznaczenia podstawowego zachować odległości między budynkami i urządzeniami terenowymi oraz odległości budynku i urządzeń terenowych od granic działki i od zabudowy na sąsiednich działkach budowlanych, określone w obowiązujących w dniu stosowania zapisu przepisach prawnych dotyczących warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, a także w przepisach odrębnych, w tym higieniczno - sanitarnych, o bezpieczeństwie i higienie pracy, o ochronie przeciwpożarowej oraz o drogach publicznych. -Powierzchnie utwardzone na terenie (np. podjazd samochodowy, dojście do obiektu i inne w zależności od sposobu zagospodarowania) wykonać z drobnowymiarowych elementów budowlanych w sposób zapewniający penetrację wód opadowych w grunt w miejscu opadu zwiększając tym samym zdolności retencyjne terenu. -Na terenie jednostki przewidzieć lokalizację miejsc gromadzenia odpadów stałych. -Teren wolny od zabudowy i utwardzeń zagospodarować zielenią urządzoną ze szczególnym uwzględnieniem zieleni wysokiej.	
03	<b>ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU KULTUROWEGO:</b> -W trakcie realizacji planowanego zainwestowania należy zabezpieczyć przed zniszczeniem występujące w granicach terenu elementy przyrody ożywionej i nieożywionej objęte ochroną gatunkową lub inne cenne z punktu widzenia ochrony elementy przyrodnicze, w tym cenne zbiorowiska roślinne -Unikać powierzchni gruntu bez utwardzeń lub bez pokrycia roślinnością niską (trawa, kwiaty) w celu uniknięcia zapylenia, kurzu gruntowego, zapiaszczania atmosfery.	
04	<b>ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ:</b>	

	<p>-Na terenie objętym opracowaniem znajdują się obiekty ujęte w gminnej ewidencji zabytków oraz stanowiska archeologiczne objęte ochroną konserwatorską. Postępowanie zgodnie z Rozdziałem VII - <i>Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej</i> - §13.</p> <p>-Dopuszcza się rozbiórkę istniejących obiektów oraz budowę nowych o architekturze nawiązującej do obiektów wyburzanych, zgodnie z Rozdziałem VII <i>Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej</i> - §13.</p>	
05	WYMAGANIA WYNIKAJĄCE Z POTRZEB KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI PUBLICZNYCH:	
	-zasady umieszczania obiektów małej architektury	-nie ustala się
	-zasady umieszczania nośników reklamowych	<p>-dopuszcza się lokalizowanie reklam wolno stojących przy lub na ścianie budynku, stanowiących kompozycję z jego elewacją pod warunkiem, że ich powierzchnia nie jest większa niż 4m<sup>2</sup>,</p> <p>-dopuszcza się lokalizowanie szyldów mocowanych prostopadle do elewacji frontowej, o charakterze dostosowanym do estetyki elewacji, zawierających wizerunek oddający charakter usługi; powierzchnia szyldu maksymalnie do 2m<sup>2</sup>, dłuższe ramię równoległe do ściany budynku; wysokość umieszczenia szyldu zgodnie z przepisami prawa budowlanego, przy czym dolna krawędź szyldu na wysokości nie mniejszej niż 2,5 m,</p> <p>-ustala się zakaz lokalizacji reklam mobilnych.</p>
	-zasady umieszczania urządzeń technicznych	-W ramach zagospodarowania terenów jednostki bilansowej dopuszcza się lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej niezbędnych do prawidłowego funkcjonowania obiektów przeznaczenia podstawowego i funkcji towarzyszącej z uwzględnieniem obowiązujących w tym zakresie przepisów.
	-określenie nakazów, zakazów, dopuszczeń i ograniczeń w zagospodarowaniu terenów i realizacji obiektów budowlanych	<p>-zakaz stosowania szczelnych pokryć nawierzchni utwardzonych (np. wylewany beton, chodniki asfaltowe)</p> <p>-ustala się obowiązek stosowania drobnowymiarowych elementów ceramicznych lub betonowych jako pokrycia połaci dachowych dachów stromych (wysokich).</p>
06	PARAMETRY I WSKAŹNIKI KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY ORAZ ZAGOSPODAROWANIA TERENU	
	<p>-Dozwala się budowę kubatur funkcji przeznaczenia podstawowego lub towarzyszącego.</p> <p>-W terenie zlokalizować urządzenia niezbędne dla prawidłowego realizowania funkcji przeznaczenia podstawowego, w tym: pojemniki na odpady stałe wraz z placem gospodarczym oraz tereny zieleni urządzonej i rekreacyjnej.</p>	
	-linia zabudowy dla budowy obiektów funkcji przeznaczenia podstawowego lub towarzyszącego.	-od linii rozgraniczającej pas drogowy lub teren o innym sposobie użytkowania - w odległości określonych w obowiązujących w dniu stosowania zapisu przepisach prawnych dotyczących warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, a także w przepisach odrębnych, w tym higieniczno - sanitarnych, o bezpieczeństwie i higienie pracy, o ochronie przeciwpożarowej oraz o drogach publicznych. Nie dotyczy ogródków gastronomicznych.
	-linia zabudowy dla budowy obiektów funkcji	-Dozwala się lokalizację zabudowy na granicach nieruchomości. Dotyczy tylko funkcji towarzyszącej tj:

	towarzyszącej (ogródków gastronomicznych).	ogródków gastronomicznych.
	-wysokości projektowanej zabudowy	-zabudowa trzykondygnacyjna, w tym trzecia kondygnacja w przestrzeni wysokiego dachu użytkowego, jednak nie wyżej niż 12m liczone od poziomu posadowienia posadzki parteru do najwyższej kalenicy dachu. -maksymalnie jedna kondygnacja podziemna. -poziom posadowienia posadzki parteru maksymalnie 0,30 m nad poziomem działki w geometrycznym środku obrysu parteru.
	-geometria dachu,	-dachy wysokie, -dachy wysokie (strome) kształtować jako dwuspadowe symetryczne lub wielospadowe o nachyleniach od 35 do 50, pokrycie dachowe wykonać z drobnowymiarowych elementów ceramicznych (dachówki) w odcieniach czerwieni, przytoczony przedział nie dotyczy form doświetlenia przestrzeni poddasza, w tym dachów mansardowych.
	-wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki	-obszar planu położony w strefie ochrony uzdrowiskowej. Wielkość wskaźnika zgodnie z obowiązującym w dniu stosowania zapisu statutem uzdrowiska i ustawą uzdrowiskową, jednak nie większym niż dla historycznej zabudowy istniejącej w dniu uchwalenia planu.
	-powierzchnia biologicznie czynna/tereny zieleni	-obszar planu położony w strefie ochrony uzdrowiskowej. Wielkość wskaźnika zgodnie ze statutem uzdrowiska i ustawą uzdrowiskową, obowiązującymi w dniu stosowania zapisu.
07	<b>ZASADY I PARAMETRY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY OGRÓDKÓW GASTRONOMICZNYCH</b>	
	<p>-W przypadku wykorzystania ogródków gastronomicznych dla działalności handlowej ustala się nakaz prowadzenia handlu wewnątrz obiektów – nie dopuszcza się prowadzenia handlu (w tym ekspozycji asortymentu) z terenów pasów drogowych oraz terenów będących własnością gminy.</p> <p>-Maksymalna wysokość zabudowy - 4 m.</p> <p>-Dozwala się lokalizację przegród pionowych na granicach nieruchomości.</p> <p>-Nakaz stosowania dachów płaskich lub jednospadowych o kącie pochylenia połaci dachowej maks. 25°, dla pokrycia dachowego dopuszcza się dowolny materiał w barwach czerwieni lub brązu. Dozwala się wykorzystanie technologii dachu przezroczystego oraz łączenie obu form.</p> <p>-Dla elewacji frontowej (zlokalizowanej od strony terenów dróg publicznych, wewnętrznych lub placów publicznych) ustala się obowiązek stosowania rozwiązań zapewniających penetrację wzroku poprzez zastosowanie elewacji przezroczystej w tym przeszklonej na min. 70% powierzchni elewacji. Dopuszcza się zabezpieczenie go żaluzjami antywłamaniowymi, w kolorze nawiązującym do koloru elewacji budynku istniejącego, w okresie, w którym ogród całoroczny jest zamknięty. Dla pozostałych części elewacji, ustalenia jak dla elewacji frontowej.</p> <p>-Bezwzględnie zabrania się stosowania w elewacjach ogródków gastronomicznych technologii z wykorzystaniem: blachy falistej i trapezowej oraz „sidingu”.</p>	
08	<b>GRANICE I SPOSOBY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW LUB OBIEKTÓW PODLEGAJĄCYCH OCHRONIE, A TAKŻE NARAŻONYCH NA NIEBEZPIECZEŃSTWO POWODZI ORAZ ZAGROŻONYCH OSUWANIEM SIĘ MAS ZIEMNYCH</b>	
	-nie ustala się	
09	<b>SZCZEGÓŁOWE ZASADY I WARUNKI SCALANIA LUB PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI</b>	
	-wtórne podziały geodezyjne	-Dozwala się dokonywanie podziałów nieruchomości niezależnie od ustaleń planu w trybie przepisów dotyczących

		przedmiotu ustalenia, obowiązujących w chwili jego stosowania.
10	<b>SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW ORAZ OGRANICZENIA W ICH UŻYTKOWANIU, W TYM ZAKAZ ZABUDOWY</b>	
	<p>-Bezwzględny nakaz utrzymania jakości norm środowiskowych w zakresie powietrza i hałasu oraz innych czynników mogących stwarzać zagrożenie dla życia i zdrowia ludzi.</p> <p>-Ustala się zakaz powierzchniowego odprowadzenia wód opadowych w sposób niezorganizowany z terenów utwardzonych o powierzchniach większych niż 30m<sup>2</sup>. Ustala się obowiązek podczyszczania wód opadowych z ww. powierzchni w podziemnych osadnikach i separatorach produktów ropopochodnych.</p> <p>-Bezwzględny zakaz działalności usługowej powodującej:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>·hałas, ponad poziom dopuszczalny określony obowiązującymi przepisami</li> <li>·przekroczenie normy jakości środowiska określonej w przepisach szczegółowych dotyczących dopuszczalnych wartości stężeń substancji zanieczyszczających w powietrzu.</li> </ul>	
11	<b>ZASADY MODERNIZACJI, ROZBUDOWY I BUDOWY SYSTEMÓW KOMUNIKACJI I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ</b>	
	-układ komunikacyjny, sieci infrastruktury technicznej, parametry oraz klasyfikacja ulic	<p>-Teren jednostki wyposażać w pełny zakres infrastruktury technicznej pozwalający na realizację ustaleń planu w zakresie nowych inwestycji funkcji przeznaczenia podstawowego lub towarzyszących.</p>
	-warunki powiązań układu komunikacyjnego i sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym	<p>-Obsługa komunikacyjna terenów objętych planem oraz ich powiązanie komunikacyjne z układem zewnętrznym w oparciu o istniejące drogi w bezpośrednim sąsiedztwie terenu opracowania.</p> <p>-Potrzeby w zakresie energii elektrycznej, telekomunikacji, kanalizacji sanitarnej i wody do celów spożywczych związane z użytkowaniem nowych obiektów funkcji przeznaczenia podstawowego lub towarzyszących zaspakajać poprzez podłączenie do istniejących lub projektowanych sieci infrastruktury technicznej.</p> <p>-Dozwala się odprowadzenie wód opadowych na teren jednostki bilansowej.</p> <p>-Dozwala się ogrzewania systemowe z wykorzystaniem centralnego systemu grzewczego opartego o produkcję ciepła przez jednostki wyspecjalizowane.</p> <p>-Ogrzewanie indywidualne w oparciu o niskoemisyjne czynniki grzejne np. olej opałowy, gaz, energia elektryczna, biopaliwa, pompy ciepłe. Dozwala się na stosowanie jako towarzyszące, rozwiązania indywidualne (źródła lokalne) w oparciu o odnawialne źródła energii bezpieczne ekologicznie. Dopuszcza się jako towarzyszące rozwiązanie stosowanie drewna opałowego. Zakaz stosowania paliw stałych, nieekologicznych</p>
	-wskaźniki w zakresie komunikacji	<p>-Na terenie przewidzieć miejsca postojowe dla samochodów osobowych w liczbie 1 miejsce parkingowe dla 50 m<sup>2</sup> powierzchni funkcji usługowej oraz miejsca parkingowe dla samochodów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości wskazanej przepisami dotyczącymi przedmiotu ustalenia, obowiązującymi w dniu stosowania przedmiotowego zapisu. Zakaz parkowania poza miejscami wyznaczonymi. Dozwala się zmniejszenie ww. ustalonej ilości miejsc parkingowych</p>

		w dostosowaniu do wielkości terenu i jego uwarunkowań.
01	OZNACZENIE FUNKCJI PRZEZNACZENIA PODSTAWOWEGO	<b>KDL</b>
	FUNKCJA PRZEZNACZENIA PODSTAWOWEGO JEDNOSTKI PLANU	TEREN DRÓG PUBLICZNYCH
	ZAGOSPODAROWANIE PODSTAWOWE JEDNOSTKI PLANU	Drogi lokalne przeznaczone do obsługi terenów przyległych. Utwardzone trwale pasy terenu, przeznaczone do ruchu lub postoju pojazdów oraz do ruchu pieszego i rowerowego wraz z leżącymi w ich ciągu zatokami postojowymi, ciągami pieszymi oraz trawnikami, drzewami i krzewami oraz urządzeniami technicznymi związanymi z prowadzeniem i zabezpieczeniem ruchu.
	ZAGOSPODAROWANIE TOWARZYSZĄCE FUNKCJI PRZEZNACZENIA PODSTAWOWEGO	Funkcje służące utrzymaniu i obsłudze funkcji przeznaczenia podstawowego, w tym szczególnie: -zieleń i elementy małej architektury, -urządzenia techniczne związane z prowadzeniem i zabezpieczeniem ruchu, -dozwala się przejścia niezbędnych sieci uzbrojenia terenu, jeśli warunki bezpieczeństwa na to pozwalają.
	ZAGOSPODAROWANIE BEZWZGLĘDNE ZAKAZANE W JEDNOSTCE PLANU	Wszelkie funkcje niezwiązane z funkcją przeznaczenia podstawowego oraz zagospodarowaniem towarzyszącym bądź związane z użytkowaniem pasa drogowego mogące naruszyć obowiązujące w chwili stosowania ustalenia przepisy szczegółowe dotyczące dróg publicznych.
02	POWIĄZANIA UKŁADU KOMUNIKACYJNEGO	
	<b>KDL</b>	-Droga lokalna obsługująca przyległe tereny. Ulica Nadmorska.
	Powiązanie z układem zewnętrznym	-Powiązanie z otaczającą siecią dróg lokalnych.
03	ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO:	
	-Wyznaczyć przebieg zgodnie z rysunkiem planu. -Urządzić technicznie poprawnie z wydzieleniem pasów ruchu pieszego i kołowego oraz terenów zieleni. -Zakaz budowy obiektów kubaturowych.	
	kategoria ze względu na stopień dostępności i obsługi przyległego terenu	-droga publiczna, ogólnodostępna.
	-parkowanie	-dopuszczalne parkowanie na wydzielonych wzdłużnych miejscach postojowych w granicach pasa drogowego w ilości dostosowanej do potrzeb w tym parkowanie dla samochodów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości wskazanej przepisami dotyczącymi przedmiotu ustalenia, obowiązującymi w dniu stosowania przedmiotowego zapisu
04	ZASADY, WARUNKI ORAZ WSKAZANIA DLA REALIZACJI USTALEŃ PASA DROGOWEGO	
	warunki dla ruchu pieszego	-Oznaczyć pionowo i poziomo przejścia dla pieszych. -Nawierzchnię ciągów pieszych utwardzać drobnowymiarowymi elementami nawierzchni rozbieralnej, zapewniającymi infiltrację wód opadowych.

	warunki dla ruchu kołowego	-Pas drogowy dwukierunkowej komunikacji jezdnej o szerokości zmiennej według rysunku planu. -Spowolnić ruch kołowy (ograniczenie prędkości oznakowaniem). -Drogę wybudować zgodnie z wymaganiami norm i obowiązujących przepisów techniczno-budowlanych.
05	ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU KULTUROWEGO:	
	-W granicach wyznaczonego pasa drogowego obowiązuje zastosowanie rozwiązań technologicznych i technicznych eliminujących możliwość awarii i skażenia środowiska naturalnego. -Ustala się obowiązek podczyszczania wód opadowych z parkingów o powierzchniach większych niż 30m <sup>2</sup> w podziemnych osadnikach i separatorach produktów ropopochodnych.	
06	SZCZEGÓŁOWE ZASADY I WARUNKI SCALANIA LUB PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI	
	-wtórne podziały geodezyjne	-nie ustala się

## Rozdział 11.

### Ustalenia końcowe

#### § 17.

Tracą moc niżej wymienione miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego:

- 1) miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części miasta Ustka, pn. „Nowa Łacha” zatwierdzony uchwałą Nr XLVIII/894/2006 Rady Miejskiej w Ustce z dnia 28 września 2006 roku,
- 2) miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Łacha” zatwierdzony uchwałą Nr VI/26/98 Rady Miejskiej w Ustce z dnia 30 kwietnia 1998 roku,  
dla obszaru i w zakresie objętym niniejszą uchwałą.

#### § 18.

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Ustka.

#### § 19.

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

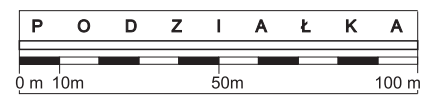
Przewodniczący Rady  
Miasta Ustka

**Grzegorz Koski**

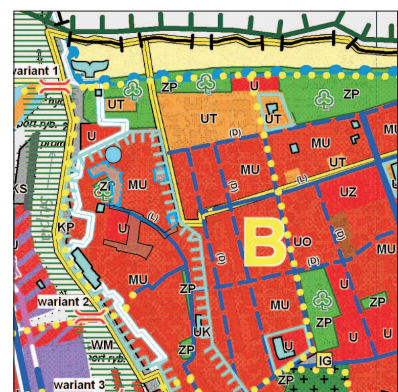
# MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA USTKA pn. "ŁACHA A"

MAPA ZASADNICZA  
obr. Ustka 0001: dz. 325/4  
SKALA 1:1000

SKALA 1 : 1000



WYRYS Z STUDIUM  
OZNACZENIA WG. OZNACZEŃ STUDIUM  
GRANICE OPRACOWANIA MIEJSCOWEGO  
PLANU ZAGOSPODAROWANIA  
PRZESTRZENNEGO MIASTA USTKA pn. ŁACHA A



## OZNACZENIA

USTALENIA OBOWIĄZUJĄCE

GRANICE OPRACOWANIA

USTALENIA DOTYCZĄCE ZASAD OCHRONY  
I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO

LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O  
RÓŻNYM SPOSOBIE UŻYTKOWANIA

USTALENIA DOTYCZĄCE PRZEZNACZENIA TERENÓW

MN/U TERENY FUNKCJI MIESZKALNYCH LUB USŁUGOWYCH

KDL TERENY DRÓG PUBLICZNYCH-LOKALNYCH

USTALENIA INFORMACYJNE

OBIEKTY UJĘTE W EWIDENCJI WOJEWÓDZKIEGO  
KONSERWATORA ZABYTKÓW

UKŁAD URBANISTYCZNY TERENU OBJĘTEGO OPRACOWANIEM  
WPISANY JEST DO REJESTRU ZABYTKÓW, BĘDĄC JEDNOCZEŚNIE  
OBJĘTY OGRANICZONĄ STREFĄ OCHRONY ARCHEOLOGICZNEJ W.III

OBZAR OBJĘTY OPRACOWANIEM W CAŁOŚCI OBJĘTY JEST STREFĄ OCHRONY  
UZDROWISKOWEJ WSKAZANEJ STATUTEM UZDROWISKA USTKA

OBZAR OBJĘTY OPRACOWANIEM W CAŁOŚCI ZNAJDUJE SIĘ  
W GRANICACH PASA OCHRONNEGO WYBRZEŻA



ZAŁĄCZNIK NR 1  
DO UCHWAŁY RADY MIASTA  
USTKA  
NR ..... /2016  
Z DNIA ..... 2016 roku

1

NR RYS.

AUTORSKA PRACOWNIA PROJEKTOWA

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO  
FRAGMENTU MIASTA USTKA pn. ŁACHA A  
PLANSZA PLANU

architekt Włodzisław Słowiński uprawnienia urbanistyczne 143/94

FORUM

OPRACOWANO: CZERWIEC 2016 - LIPIEC 2016 ROK

SKALA 1 : 1000

**ROZSTRZYGNIECIE O SPOSOBIE ROZPATRZENIA UWAG ZŁOŻONYCH  
DO PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO  
pn. Łacha A**

Na podstawie art. 20 ust 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2017 r. poz. 1073), po zapoznaniu się z dokumentacją formalno-prawną dotyczącą uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego pn. „Łacha A”, 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 **17 maja 2017r. do 6 czerwca 2017r.** oraz w terminie obligatoryjnym oczekiwania na uwagi, tj. 14 dni od ostatniego dnia wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu tj. do dnia **27 czerwca 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:

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Rady Miasta Ustka w sprawie rozpatrzenia uwagi	Uzasadnienie
1.	27.06.2017r.	Osoba prywatna*	Składająca uwagi wnosi o: 1.1.Zastosowanie zapisów uchwały Rady Miasta Ustka dotyczącej „Gminnego programu opieki nad zabytkami dla miasta Ustka na lata 2016-2019”, który ma za zadanie zahamowanie procesów degradacji zabytków wpisanych do gminnej ewidencji zabytków.	Obszar całości planu	-	nie uwzględniono	Zakres planu miejscowego określa art. 15 ust.2 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Wszystkie zgłoszone w uwadze postulaty i zastrzeżenia wychodzą poza zakres rzeczowy ustaleń planu miejscowego, czyli kompetencji Gminy, które są określone ustawowo. W momencie sporządzania projektu planu miejscowego nie ma wystarczających przesłanek merytorycznych i delegacji ustawowych, aby uwzględnić zgłoszone w uwadze postulaty i zastrzeżenia, które regulowane są odrębnymi regulacjami ustawowymi oraz przepisami szczegółowymi. Odnosząc się do zapisów dotyczących ogródków gastronomicznych, z możliwości ich pobudowania, przy spełnieniu wymaganych warunków, mogą skorzystać wszyscy właściciele nieruchomości objętych niniejszym projektem planu.

			1.2.Zniwelowania zagrożeń w postaci samowolnego działania na zabytkach bez uzgodnień i pozwoleń konserwatorskich, bez uzgodnień i pozwoleń architekta miejskiego oraz inspektora sanitarnego.	Obszar całości planu	-	nie uwzględniono	<p>Z uwagi na działalność usługową, w tym gastronomiczną prowadzoną poza okresem wakacyjnym plan zezwala na realizację całorocznych ogrodów gastronomicznych, co korzystnie wpłynie na wydłużenie „sezonu letniego”. Realizacja całorocznych ogródków gastronomicznych będzie możliwa po uzyskaniu pozwolenia na budowę na podstawie projektu budowlanego, który będzie posiadał stosowne zgody (w tym uzgodnienie Straży Pożarnej).</p> <p>Z uwagi na utrudnienia atmosferyczne (w tym duże wiatry) przyjęto politykę umożliwiającą budowanie całorocznych ogródków gastronomicznych z materiałów przezroczystych trwale związanych z gruntem. Przy zmieniających się warunkach atmosferycznych przyjęta forma ogródków gastronomicznych zapewni komfort przebywania i bezpieczeństwo osób korzystających z usług gastronomicznych (zabezpieczenie przed wywracaniem się parasoli porywanych przez nagłe podmuchy silnych wiatrów i dyskomfortem spowodowanym ulewnymi opadami).</p> <p>Ustalenia projektu planu nie sankcjonują samowoli budowlanych, określają parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu.</p> <p>Ponadto, projekt planu miejscowego w formie wyłożonej do publicznego wglądu został między innymi pozytywnie uzgodniony przez Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Gdańsku – Delegatura w Słupsku (postanowienie Nr ZND-I.5150.15.2017.MK z dnia 28.04.2017r.).</p>
			1.3.Niedopuszczenie do legalizacji samowoli budowlanej, zmieniając istniejący plan zagospodarowania przestrzennego.	ul. Marynarki Polskiej 25	-	nie uwzględniono	
			1.4.Równe traktowanie wszystkich nieruchomości co do linii zabudowy tj. nie wyrażanie zgody na trwałe budowle w postaci „ogródków gastronomicznych”.	Obszar całości planu	-	nie uwzględniono	
			1.5.Niezatwierdzanie §17 punkt 07 dotyczącego zasad i parametrów kształtowania zabudowy ogródków gastronomicznych w całości. Z uwagi na estetykę, a przede wszystkim ze względu na bezpieczeństwo przeciwpożarowe, a także ze względu na zasady i przepisy budowlane.	Obszar całości planu	-	nie uwzględniono	
			1.6.Dozwolenie ogródków gastronomicznych jedynie sezonowo z zastosowaniem stylowych parasoli.	Obszar całości planu	-	nie uwzględniono	

\*-Jawność danych została wyłączona na podstawie ustawy o ochronie danych osobowych (Dz.U. z 2002r. Nr 101 poz. 962 z późn. zm.)

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr XXXVII/345/2017  
Rady Miasta Ustka  
z dnia 27 lipca 2017 r.

**Rozstrzygnięcie Rady Miasta Ustka o sposobie realizacji i zasadach finansowania zapisanych  
w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego miasta Ustka pn. Łacha A  
inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej  
§ 1.**

Na podstawie art. 20 ust.1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 roku (t.j.: Dz. U. z 2017r. poz. 1073) w sprawie sposobu realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasad ich finansowania, Rada Miasta Ustka po zapoznaniu się z planowanymi w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego miasta Ustka pn. ŁACHA A inwestycjami z zakresu infrastruktury technicznej o charakterze publicznym, ustala co następuje:

**§ 1.**

1. W obszarze ww. planu nie ustala się realizacji nowych układów drogowych i nowej infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy, o których mowa w art. 20 ust. 1 przywołanej wyżej ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

2. 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.**

1. Realizacja innych inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, stanowiącej zadania własne miasta nie wykazanych przedmiotowym planem miejscowym 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.

2. 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.