

**U c h w a ł a Nr XII / 103 / 2003**  
**Rady Miejskiej w Ustce**  
**z dnia 25 września 2003r.**

w sprawie: **zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów strefy Śródmieścia Ustki, ograniczonego ulicami Marynarki Polskiej, Pawła Findera, Mała, Kosynierów, Portowa, kanał portowy, pn. „, Centrum 2”.**

Na podstawie: art. 7 i art. 26 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym ( tekst jednolity: Dz. U. z 1999r. Nr 15, poz. 139, zm.: Nr 41, poz. 412, Nr 111, poz. 1279; z 2000 r. Nr 12, poz. 136, Nr 109, poz. 1157, Nr 120, poz. 1268 oraz z 2001r. Nr 5, poz. 42 i Nr 14, poz. 124, Nr 100, poz.1085, Nr 115, poz. 1229, Nr 154, poz.1804; z 2002r. Nr 25, poz.253, Nr 113, poz.984, Nr 130, poz.1112 ), w związku z art. 85 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717) art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity: Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz.1591, zm.: Dz.U. z 2002r. Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz.558 i Nr 113, poz. 984.)

**Rada Miejska w Ustce uchwała, co następuje:**

**§ 1.**

1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenów strefy Śródmieścia Ustki, ograniczonego ulicami Marynarki Polskiej, Pawła Findera, Mała, Kosynierów, Portowa, kanał portowy- „, Centrum 2.” Granice terenu opracowania przedstawia załącznik graficzny nr 1 do uchwały – Rysunek planu w skali 1:500.
2. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego składa się z :
  - 1) części tekstowej – ustaleń planu, w której:
    - a) paragraf 2 zawiera definicje pojęć użytych w ustaleniach niniejszego planu,
    - b) paragraf 3 zawiera zasady ogólne,
    - c) paragraf 4 zawiera ustalenia szczegółowe dla terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi, przedstawione w postaci kart ustaleń,
    - d) paragraf 5 zawiera ustalenia graficzne,
    - e) paragraf 6 zawiera ustalenia końcowe,
  - 2) części graficznej – rysunku planu w skali 1:500, stanowiącego załącznik nr 1 do uchwały oraz rysunku w skali 1:2000 - Obszary specjalnych działań przestrzennych, stanowiącego załącznik nr 2 do uchwały.
3. W ustaleniach szczegółowych reguluje się: funkcje jednostki planu, zasady podziału nieruchomości, zasady zagospodarowania dotyczące usytuowania zabudowy, kształtowania zabudowy oraz terenu niezabudowanego, zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej oraz obsługi komunikacyjnej oraz inne ustalenia dotyczące warunków ochrony środowiska i środowiska kulturowego.
4. Ustalenia planu stosuje się przy budowie, odbudowie, rozbudowie, nadbudowie, przebudowie, modernizacji oraz zmianie sposobu użytkowania budynków, a także do związanych z nimi budowli i urządzeń budowlanych.

5. Dla poszczególnych jednostek planu obowiązują jednocześnie zasady ogólne wymienione w § 3, ustalenia szczegółowe dla terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi, przedstawione w postaci kart ustaleń w § 4 oraz ustalenia zawarte w załącznikach graficznych nr 1 i 2 do uchwały.

## § 2.

1. Ustala się następujące definicje pojęć użytych w ustaleniach niniejszego planu:

**1.1. BUDYNEK:** - należy przez to rozumieć taki obiekt budowlany, który jest trwale związany z gruntem, wydzielony z przestrzeni za pomocą przegród budowlanych oraz posiada fundamenty i dach (według definicji pojęć w art.3 pkt 2 ustawy z dnia 7 lipca 1994r. – Prawo budowlane, Dz.U z 2000r. Nr 106, poz. 1126, z późn. zm.), przeznaczony jest do realizacji funkcji podstawowej lub dopuszczalnej opisanej w karcie ustaleń; w zależności od funkcji można wyodrębnić część główną i pomocniczą,

**1.02. BUDYNEK MIESZKALNY:** rozumie się przez to budynek **przeznaczony na mieszkania, mający postać:**

- a) budynku wielorodzinnego, zawierającego więcej niż dwa mieszkania,
- b) budynku jednorodzinnego,

W rozumieniu planu na pojęcie budynek mieszkalny składają się pojęcia BUDYNKU GŁÓWNEGO i BUDYNKU POMOCNICZEGO:

**a) Budynek główny:**

W przypadku budynku o dominującej funkcji mieszkalnej: zawiera pomieszczenia mieszkalne, to jest: pokoje w budynku mieszkalnym oraz sypialnie i pomieszczenia do pobytu dziennego w budynku zamieszkania oraz kuchnię, pomieszczenie higieniczno-sanitarne, pomieszczenie służące do komunikacji wewnętrznej oraz do przechowywania ubrań, przedmiotów gospodarstwa domowego, a także produktów żywnościowych,

**b) Budynek pomocniczy:** zawiera pomieszczenie techniczne, to jest takie pomieszczenie, w którym znajdują się urządzenia służące do obsługi budynku oraz pomieszczenie służące do przechowywania materiałów i sprzętu związanego z obsługą budynku, przedmiotów i produktów żywnościowych użytkowników budynku, opału, a także odpadków stałych oraz garaż na samochód osobowy,

**1.03. BUDYNEK GŁÓWNY FUNKCJI USŁUGOWEJ:** zawiera pomieszczenia służące do realizacji funkcji usługowej / handlowej,

**1.04. BUDYNEK POMOCNICZY FUNKCJI USŁUGOWEJ:** zawiera pomieszczenia pomocnicze służące do realizacji funkcji usługowej / handlowej, na przykład: magazyny, pomieszczenia socjalne i administracyjne, pomieszczenia gospodarcze, kotłownia itp./,

**1.05. DOMINANTA WYSOKOŚCIOWA:** akcent architektoniczny w postaci części budynku, wyróżniający się z otoczenia wysokością to jest: element architektoniczny -pionowy oznaczony na rysunku planu, którego wysokość jest większa od pozostałej części budynku; dla miejsc oznaczonych na rysunku planu i w ustaleniach jako wymagana lub dopuszczalna lokalizacja dominanty do projektu budowlanego należy dołączyć widok (aksonometria, perspektywa, wizualizacja komputerowa itp.) na wskazany element elewacji,

**1.06. DOPUSZCZALNA LIKWIDACJA ZABUDOWY:** możliwość rozbiórki obiektów wskazanych na rysunku planu,

**1.07. DZIAŁKA BUDOWLANA** - rozumie się przez to wydzieloną część terenu, przeznaczoną pod zabudowę lub na której znajdują się już budynki,

**1.08. ELEWACJA FRONTOWA:** elewacja budynku od strony terenu komunikacji jezdnej, z której przewiduje się wjazd na posesję lub od strony innego terenu wskazanego odrębnie w karcie terenu,

**1.09. JEDNOSTKA PLANU:** obszar wyznaczony zgodnie z rysunkiem planu, któremu przypisano symbol literowo-liczbowy, do którego to obszaru odnoszą się ustalenia niniejszego planu zawarte w ustaleniach na rysunku planu oraz w części tekstowej planu.

**1.10. KALENICA GŁÓWNA:** najdłuższa kalenica budynku będąca krawędzią przecięcia połaci wyznaczających przeciwnie kierunki spadku;

- w przypadku, gdy budynek posiada więcej niż jedną kalenicę o tej samej długości na różnych wysokościach względem siebie, za kalenicę główną uważa się najwyższą z nich;

- w przypadku istnienia kilku kalenic o tej samej długości i wysokości względem siebie za kalenicę główną uważa się tę z kalenic, której odległości od pionowej płaszczyzny przechodzącej przez frontową granicę parceli jest najmniejsza,

**1.11. KĄT NACHYLENIA DACHU:** kąt pochylenia płaszczyzny połaci względem płaszczyzny poziomej ostatniego stropu. Dach spełniający wymóg w zakresie kąta nachylenia dachu musi przekrywać min. 75% powierzchni rzutu poziomego najwyższej kondygnacji budynku i o minimum dwóch kierunkach spadku. Kąt nachylenia dachu nie odnosi się do elementów takich jak: lukarny, naczółki, zadaszenie wejść, ogrodów zimowych.

**1.12. LICZBA KONDYGNACJI NADZIEMNYCH:**

a) określona liczbą „1,5” oznacza budynek parterowy z poddaszem użytkowym lub nieużytkowym, gdzie wysokość ścianki kolankowej nie przekracza 90 cm licząc od podłogi,

b) określona liczbą „2,5” oznacza budynek piętrowy z poddaszem użytkowym lub nieużytkowym, gdzie wysokość ścianki kolankowej nie przekracza 90 cm licząc od podłogi,

c) określona liczbą „3,5” oznacza budynek dwupiętrowy z poddaszem użytkowym lub nieużytkowym, gdzie wysokość ścianki kolankowej nie przekracza 90 cm licząc od podłogi,

przy czym wyrażenie „kondygnacja” i „kondygnacja nadziemna” należy rozumieć jak w § 3 pkt 16 i 17 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. Nr 75 z 15 czerwca 2002 r., poz. 690),

**1.13. LINIA ZBUDOWY:**

a) **Obowiązująca linia zabudowy:** wyznaczona w stosunku do frontowej granicy nieruchomości. Oznacza konieczność zlokalizowania minimum 65% frontu budynku w tej linii, przy czym nie dotyczy to takich elementów budynku jak: balkon, okap, wykusze. Ewentualne zasady odstępstw według zapisów w poszczególnych kartach ustaleń.

b) **Nieprzekraczalna linia zabudowy:** wyznaczona w stosunku do frontowej granicy nieruchomości lub w miejscach wyznaczonych na rysunku planu w stosunku do bocznych granic nieruchomości. Nieprzekraczalna linia zabudowy nie dotyczy takich elementów budynku jak: balkon, okap, wykusze. Ewentualne odstępstwa według zapisów w poszczególnych kartach ustaleń.

**1.14. NAROŻE DACHU:** część dachu wystająca lub cofnięta w stosunku do lica szczytu budynku,

**1.15. OBIEKTY O WARTOŚCIACH KULTUROWYCH, IDENTYFIKUJĄCE PRZESTRZEŃ** – budynki ważne dla obszaru centrum Ustki, charakterystyczne, będące elementem tożsamości kulturowej miasta, chronione lokalnie, wskazane na rysunku planu bądź w ustaleniach planu,

**1.16. OBSZAR ZORGANIZOWANEJ DZIAŁALNOŚCI INWESTYCYJNEJ** –obszar, na którym wszystkie działania inwestycyjne muszą być poprzedzone wykonaniem kompleksowej dokumentacji projektowej (projektu budowlanego) zawierającej wszystkie elementy zagospodarowania terenu powiązanych zespołów obiektów budowlanych i budynków, to jest: mała architektura, infrastruktura techniczna, kolorystyka, zieleń,

nawierzchnia, projekt drogowy i organizacji ruchu, w obszarze tym obowiązuje wykonanie wszystkich robót budowlanych dla całego zamierzenia inwestycyjnego, oddanie do użytkowania wszystkich elementów zagospodarowania terenu całego obszaru.

**1.17. OBSZARY DO REHABILITACJI ISTNIEJĄCEJ ZABUDOWY I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ** - dla obszaru wskazanego na rysunku planu obowiązuje podjęcie kompleksowych działań dotyczących zagospodarowania terenu, mających na celu podniesienie jakości istniejącej zabudowy pod względem estetycznym, między innymi poprzez dostosowanie elewacji do historycznej przestrzeni centrum, uczytelnienie walorów kulturowych tego obszaru, podniesienie standardu wyposażenia technicznego i standardu infrastruktury technicznej zapewniającej funkcjonowanie zabudowy w tym obszarze. Działania te należy poprzedzić analizą i studium urbanistyczno – architektonicznym, z których powinny wynikać zasady działania zmierzające do realizacji w/w celów. Dla tego obszaru wskazane jest opracowanie programu operacyjnego. Dopuszcza się w tym obszarze zastosowanie procedury scalenia i podziału gruntów.

**1.18. OKAP:** część dachu wysunięta poza lico ścian zewnętrznych,

**1.19. PIERZEJA:** frontowa ściana zabudowy wzdłuż ulicy lub placu,

**1.20. POWIERZCHNIA PRZYRODNICZO CZYNNNA:** odpowiada definicji „powierzchnia terenu biologicznie czynna” w rozumieniu § 3 pkt 22 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. Nr 75 , poz. 690),

**1.21. POWIERZCHNIA ZABUDOWY:** liczona po obrysie zewnętrznym murów parteru budynku przy wyznaczaniu powierzchni zabudowy, w niniejszym planie nie uwzględnia się okapów połączeń dachowych,

**1.22. PROCENT ZABUDOWY:** określa wielkość powierzchni zabudowy na działce w obrysie parteru w stosunku do powierzchni działki lub obszaru objętego inwestycją,

**1.23. PRZEKSZTAŁCENIA OBSZARÓW ZDEGRADOWANYCH** – oznacza kompleksowe działania dotyczące zagospodarowania terenu. Dopuszcza się całkowitą wymianę zabudowy i innych elementów zagospodarowania z wyjątkiem obiektów o wartościach kulturowych identyfikujących przestrzeń wskazanych na rysunku planu; wymagane projektowanie skoordynowane z obiektami położonymi w sąsiednich jednostkach planu dla obiektów projektowanych w sąsiedztwie istniejących budynków obowiązuje przedstawienie w ramach projektu budowlanego co najmniej jednej elewacji od strony pierzei ulicznej lub placu obiektu projektowanego na tle sąsiednich istniejących budynków, w formie np. kolażu, fotomontażu, wizualizacji w skali co najmniej 1:200; dla miejsc oznaczonych na rysunku planu i w ustaleniach jako wymagana lub dopuszczalna lokalizacja dominanty lub wyróżnika architektonicznego do projektu budowlanego należy dołączyć widok (aksonometria, perspektywa, wizualizacja komputerowa, itp.) na wskazany element elewacji,

**1.24. REKOMPOZYCJA:** działania budowlane zmierzające do przebudowy budynku wraz z otoczeniem w sposób zapewniający dostosowanie architektury budynku do charakteru zabudowy historycznego centrum miasta, np. poprzez zmianę wystroju elewacji, dachu, detalu architektonicznego,

**1.25. TEREN OGÓLNODOSTĘPNY:** teren, do którego niezależnie od formy własności powinien być zagwarantowany dostęp dla wszystkich,

**1.26. TEREN PUBLICZNY-** teren wyznaczony ustaleniami planu, przewidziany do realizacji celów publicznych,

**1.27. USŁUGI NIEUCIĄŻLIWE-** usługi typu handel detaliczny, z wyjątkiem handlu samochodami i motocyklami, usługi nieuciążliwego rzemiosła usługowego poza warsztatami obsługi samochodów i stacjami paliw, restauracje, usługi gastronomiczne, usługi łączności, informacji, pocztowe i telekomunikacyjne, pośrednictwa finansowego, prawne, biur

komercyjnych, banków, zdrowia i opieki społecznej, medyczne świadczone poza szpitalami i obiektami lecznictwa zamkniętego, stomatologiczne, związane z rekreacją, kulturą, rozrywką i sportem oraz poprawą kondycji fizycznej, usługi w zakresie prania, czyszczenia, sprzątania budynków, fryzjerskie, kosmetyczne, usługi świadczone w gospodarstwach domowych, usługi z zakresu administracji i bezpieczeństwa publicznego (biura turystyczne, ubezpieczeniowe, itp.), nauki i oświaty, wypoczynku, hotelowe, pensjonaty, domy wypoczynkowe, schronisko turystyczne lub inne analogiczne, o podobnym stopniu uciążliwości, których normalne funkcjonowanie:

- a) nie powoduje przekroczenia żadnego z parametrów dopuszczalnego poziomu szkodliwych lub uciążliwych oddziaływań na środowisko (z uwzględnieniem wymogów stref ochrony uzdrowiskowej) poza zajmowanym obiektem,
- b) nie jest źródłem uciążliwych lub szkodliwych odpadów, nie powoduje nieodwracalnych zmian w środowisku przyrodniczym w obrębie zajmowanej działki,
- c) ani w żaden inny oczywisty sposób nie pogarsza warunków użytkowania terenów sąsiadujących np. przez emisję nieprzyjemnych zapachów, dymów, składowanie nieestetycznych odpadów na otwartej przestrzeni itp.

Wyklucza się usługi warsztatów obsługi motoryzacji oraz usługi pogrzebowe.

**1.28. WEWNĘTRZNA GRANICA:** granica pomiędzy działkami budowlanymi w jednostce planu nie będąca granicą jednostki planu,

**1.29. WYRÓŹNIK ARCHITEKTONICZNY:** akcent architektoniczny w postaci części budynku, wyróżniający się z otoczenia formą, detalem, kolorystyką; dla miejsc oznaczonych na rysunku planu i w ustaleniach jako wymagana lub dopuszczalna lokalizacja wyróżnika architektonicznego; do projektu budowlanego należy dołączyć widok (aksonometria, perspektywa, wizualizacja komputerowa itp.) na wskazany element elewacji,

**1.30. WYSOKOŚĆ BUDYNKU** wysokość budynku liczona w ilościach kondygnacji lub w metrach od najwyższego projektowanego poziomu terenu w obrysie budynku do kalenicy głównej lub najwyższego punktu na pokryciu kubatury - szczytu ( bez masztów odgromnikowych, anten i kominów); ograniczenie wysokości akcentów architektonicznych-dominant w ustaleniach dla poszczególnych obszarów,

**1.31. ZABUDOWA MIESZKANIOWA:** budynek mieszkalny lub zespół takich budynków w układzie: wolno stojącym lub zabudowy zwartej, wraz z urządzeniami związanymi z ich obsługą, zielenią i rekreacją przydomową,

**1.32. ZABUDOWA ZWARTA** - układ zespołu budynków przylegających jednocześnie na obu przeciwległych granicach do budynków położonych na sąsiednich działkach.

### § 3.

#### **1.Zasady ogólne, obowiązujące w obszarze planu:**

##### **1.1. zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:**

- a) należy zapewnić włączenie działki do sieci miejskich systemów instalacji wodociągowej, kanalizacji sanitarnej, elektroenergetycznej, gazowej,
- b) ogrzewanie – z zastosowaniem paliw niskoemisyjnych lub bezemisyjnych, dopuszcza się włączenie do miejskiej scentralizowanej sieci ciepłej; wyklucza się ogrzewanie gazem płynnym jeżeli zbiornik gazu jest widoczny od strony elewacji frontowej, pierzei ulicznej lub placu,
- c) wyklucza się stosowanie szczelnych zbiorników bezodpływowych jako miejsca gromadzenia ścieków sanitarnych,
- d) wyklucza się oczyszczanie ścieków z odprowadzeniem do gruntu,
- e) wody opadowe zagospodarować na własnej działce lub odprowadzić do miejskiego systemu kanalizacji deszczowej, o ile wpisano to w ustaleniach karty terenu;

## **1.2. reklamy i szyldy: w obszarze planu ustala się następujące zasady lokalizacji reklam, szyldów oraz tablic informacyjnych:**

- a) dopuszcza się lokalizowanie reklam wolnostojących przy ścianie budynku, stanowiących kompozycję z jego elewacją pod warunkiem, że ich powierzchnia nie jest większa niż  $4\text{m}^2$ ,
- b) dopuszcza się lokalizowanie szyldów mocowanych prostopadle do elewacji frontowej, o charakterze stylowym, dostosowanym do wystroju elewacji, zawierających wizerunek oddający charakter usługi; powierzchnia szyldu maksymalnie do  $1,5\text{m}^2$ , dłuższe ramię równoległe do ściany budynku; wysokość umieszczenia szyldu zgodnie z przepisami prawa budowlanego, przy czym dolna krawędź szyldu dopuszczalnie na wysokości min. 2,5 m,
- c) dopuszcza się lokalizowanie tablic informacyjnych na budynkach, w których znajdują się instytucje publiczne zgodnie z odrębnymi przepisami szczegółowymi,
- d) ustala się wymóg sporządzenia projektu reklamy, szyldu i tablicy informacyjnej jako integralnej części projektu budowlanego; forma i kolorystyka reklam, szyldów, tablic informacyjnych wymaga uzgodnienia z architektem miejskim,
- e) reklamy, szyldy, tablice informacyjne na obiektach wpisanych do rejestru zabytków lub proponowanych do wpisu wymagają uzgodnienia z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków,
- f) kierunkowskazy i informatory dotyczące rozmieszczonych w obszarze planu hoteli, pensjonatów, ośrodków wypoczynkowych i innych ważnych obiektów dopuszcza się ich lokalizację na słupkach informacyjnych w pasach drogowych po uprzednim uzyskaniu zgody Burmistrza Miasta Ustki,

## **1.3. warunki ochrony środowiska kulturowego:**

**1.3.1.** w obszarze planu zlokalizowana jest **strefa ochrony archeologicznej bezwzględnej „W”**- obejmująca całość obszaru planu z wyłączeniem terenów: 20.U, 23.KP,014.KD, część terenu 01.KZ; zasięg obszaru nie znajdującego się w strefie ochrony archeologicznej „W” pokazano na załączniku graficznym nr 1 - Rysunek planu w skali 1:500; dla strefy ochrony archeologicznej bezwzględnej „W” obowiązuje zakaz wykonywania wszelkich prac ziemnych i budowlanych bez zgody Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków; Wojewódzki Konserwator Zabytków w każdorazowo wydanym zezwoleniu określi inwestorowi zakres niezbędnych do wykonania archeologicznych badań ratowniczych wyprzedzających proces zainwestowania terenu;

**1.3.2.** w obszarze planu zlokalizowany jest **układ urbanistyczny wpisany do rejestru zabytków** (nr rej. A-150 z 29.08.1975r.) – granica obszaru wskazana jest na rysunku planu; decyzja o podziale nieruchomości wymaga poprzedzającego postępowania administracyjnego prowadzonego przez Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków; a na etapie projektu budowlanego wymagane jest uzgodnienie (zgodnie z art. 39 Prawa Budowlanego - t.j. Dz. U. z 2000r. Nr 106, poz.1126, z późn. zm., w tym z 2003r. Dz. U. Nr 80, poz. 718) projektu budowlanego lub projektu rozbiórki istniejącego budynku oraz projektu zagospodarowania działki, (terenu) w zakresie:

- zachowania historycznej struktury oraz ukształtowania wnętrza działki lub terenu,
- formy elewacji budynków w przypadku nowych obiektów lub przebudowy i remontów obiektów istniejących,
- ustala się wymóg nadzoru archeologicznego przy pracach ziemnych dla całego obszaru wpisanego w rejestr zabytków,

**1.3.3.** w obszarze planu zlokalizowany jest **obiekt wpisany do rejestru zabytków nieruchomych** – budynek Marynarki Polskiej nr 10- dom mieszkalny z roku 1780 (nr rej. 161/178 z 15.10.1958r.) – wszelkie działania inwestycyjne, budowlane dotyczące obiektu i jego bezpośredniego sąsiedztwa wymagają uzgodnienia z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków,

#### **1.3.4. wyznacza się budynki proponowane do wpisania do rejestru zabytków:**

ustala się wymóg uzgodnienia dokumentacji projektowej związanej z obiektami proponowanymi do wpisu w rejestr zabytków z odpowiednim organem ochrony zabytków, tak jak dla obiektów wpisanych w rejestr zabytków; zakres ochrony:

- a) forma i proporcje bryły,
- b) forma, nachylenie i pokrycie dachu,
- c) rozmieszczenie, proporcje i podział otworów okiennych i drzwiowych,
- d) detal architektoniczny,
- e) elewacja budynku,

**1.3.5.** dla budynków wpisanych w rejestr zabytków oraz dla budynków proponowanych do wpisu do rejestru zabytków ustala się wymóg ich zachowania; ewentualna wymiana zabudowy na podstawie wytycznych (zaleceń) odpowiedniego organu ochrony zabytków,

**1.3.6** dla budynków określonych jako obiekty o wartościach kulturowych, identyfikujących przestrzeń, wskazanych na rysunku planu lub w ustaleniach szczegółowych ustala się wymóg zachowania formy obiektu (o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej), z możliwością zmian układu wewnętrznego, wnętrza, wymiany elementów zużytych, podniesienia standardu wewnętrznego – technicznego, funkcjonalnego, estetycznego;

#### **1.4. warunki wynikające z ochrony środowiska przyrodniczego:**

1.4.1. ustala się wymóg zachowania istniejących drzew,

1.4.2. hałas nie może przekroczyć wartości określonych w przepisach szczególnych, z uwzględnieniem wymogów jak dla stref ochrony uzdrowiskowej,

#### **1.5. kolorystyka budynków:**

a) dla wszystkich budynków istniejących i projektowanych ustala się zakres kolorystyki elewacji – zalecane wymagane barwy: bieli, beżu, ochry, pastelowej żółci, brązu, zgaszonej czerwieni, rdzawej, pomarańczy, stonowanej zieleni itp. (na przykład z palety barw RAL: 1000 – 1007; 1011 – 1015; 1017 – 1021; 1023; 1024; 1032-1034; 2000; 2001; 2003; 2004; 2008 – 2012; 3001 – 3005; 3009; 3012 – 3018; 3022; 3031; 8000 – 8004; 8007; 8008; 8012; 8015 – 8017; 80023-8025), wyklucza się kolory z palety barw: niebieskiej, fioletu, mięty, itp.,

**1.6.** Na terenie opracowania (granice przedstawia załącznik graficzny nr 1 do uchwały) wyklucza się wszelką działalność (lokalizację przedsięwzięć) mogącą znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu obowiązujących przepisów szczególnych, w tym lokalizację instalacji radiokomunikacyjnych, radionawigacyjnych i radiolokacyjnych, emitujących pola elektromagnetyczne określonych w § 2 ust.1 pkt 9 lit. „g” Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 24 września 2002r. w sprawie określenia rodzajów przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz.U. Nr 179, poz.1490) oraz wyklucza się instalację anten telewizji satelitarnej na budynkach od strony ulic, placów publicznych i kanału portowego. Wykluczenie nie dotyczy urządzeń i instalacji związanych z bezpieczeństwem nawigacji i ratownictwem morskim.

2. Obszar planu znajduje się w całości w granicach **strefy „B” ochrony uzdrowiskowej** Uzdrowiska Ustka i obowiązują w nim przepisy zawarte w statucie Uzdrowiska miasta Ustka (Dz.Urz. Województwa Słupskiego z 22 lutego 1993r.).

3. Obszar planu położony jest w obrębie **obszaru i terenu górniczego „Ustka”** ustanowionego decyzją nr GOWp/45/92 MOŚZNiL dla **złoża wody mineralnej** oraz w granicach **terenu górniczego złoża torfu leczniczego** (borowiny) ustanowionego decyzją nr GOWp/44/92393 MOŚZNiL. Nie przewiduje się dla tych obszarów w granicach planu wydobywania kopalin; dla terenów górniczych wymagane jest uzgodnienie zagospodarowania terenu z właściwym organem nadzoru górniczego.

4. W granicach obszaru objętego planem znajdują się tereny w administracji Urzędu Morskiego w Słupsku, granica portu Ustka wskazana została na rysunku planu- załącznik nr 1 w skali 1:500. Obszar planu w całości znajduje się w granicach pasa ochronnego, zgodnie z ustawą z dnia 21 marca 1991r o obszarach morskich Rzeczypospolitej Polskiej i administracji morskiej obowiązuje wymóg uzgodnień zagospodarowania terenu z dyrektorem właściwego urzędu morskiego.

5. Tereny dla realizacji celów publicznych to obszary oznaczone:

a) drogi, tereny komunikacyjne : 01KZ; 02KL; 014KL; 016KL; od 03KDX – do 012KDX; 015KDX, 23 KP, 013KP

b) skwery zieleni- tereny 22ZP.

6. Nie dopuszcza się w obszarze planu lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 1000 m<sup>2</sup>.

7. Przebieg linii zabudowy lub granic obszarów pokrywa się z linią rozgraniczającą terenu, chyba, że na rysunku planu załącznik nr 1 do uchwały, lub w ustaleniach szczegółowych, ustalono inny ich przebieg, na przykład podając wymiar, odległość itp.

8. Dopuszcza się w obszarze planu lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej niezbędnych dla funkcjonowania obszaru planu lub poszczególnych terenów, np. stacji transformatorowych energetycznych 15/0,4kV, o ile nie jest to w kolizji z innymi ustaleniami planu, w tym szczegółowymi ustaleniami zawartymi w kartach terenu.

9. Funkcja podstawowa określona na rysunku oraz w ustaleniach szczegółowych jako MU- „mieszkaniowo-usługowa” oznacza możliwość sytuowania zarówno funkcji mieszkaniowych, jak i usługowych, bez określania wzajemnych ich proporcji, przy czym dla całego obszaru planu wskazane są przede wszystkim funkcje usługowe jako preferowane w strefie śródmiejskiej.

#### § 4.

Ustalenia szczegółowe dla terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi, przedstawione w postaci kart ustaleń, są następujące:

1. OZNACZENIE JEDNOSTKI PLANU: <b>1 U</b>	
2. Funkcja jednostki planu	a) podstawowa: usługi nieuciążliwe, administracja b) dopuszczalna: niezbędne elementy infrastruktury technicznej oraz funkcja mieszkaniowa jedynie jako uzupełnienie funkcji podstawowej c) funkcje wykluczone: wolno stojące magazyny, wolno stojące garaże i budynki gospodarcze
3. Zasady podziału nieruchomości:	w sposób zapewniający zachowanie określonej w punkcie 6.2. powierzchni przyrodniczo-czynnej na każdej wydzielonej nieruchomości
ZASADY ZAGOSPODAROWANIA: lokalne warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym również linie zabudowy i gabaryty obiektów	
4. Zasady zagospodarowania - usytuowanie zabudowy	
4.1. Linia zabudowy:	wyznacza się obowiązującą linię zabudowy – jak na rysunku planu (w linii istniejącej zabudowy)
5. Kształtowanie zabudowy	
5.1. Bryła budynku	a) w przypadku wydzielienia z bryły budynku głównego budynku pomocniczego – jego powierzchnia zabudowy może wynosić do 30% powierzchni zabudowy budynku głównego b) dla zabudowy lokalizowanej od strony jednostki 012KDX

	<p>ustala się wymóg lokalizacji kalenicą równoległą do granicy z 012KDX</p> <p>c)ustala się wymóg lokalizacji dominanty wysokościowej w północno-zachodnim narożniku jednostki planu</p> <p>d)ustala się następujące proporcje otworów okiennych dla elewacji frontowej: 1:2 lub w innych proporcjach, ale w układzie pionowym, z podziałem minimum na 4 pola wyznaczone szprosami w 1 otworze okiennym</p> <p>e)dopuszcza się dobudowę werand, ogrodów zimowych, od strony podwórza</p>
5.2. Wysokość budynku	<p>a)maksymalna wysokość budynku głównego : 2,5 kondygnacji nadziemnych</p> <p>b)ustala się możliwość zwiększenia wysokości jedynie dla dominanty, przy czym wysokość ta nie może przekroczyć 15 metrów</p> <p>c)wysokości budynku pomocniczego: nie określa się, przy czym wysokość ta nie może być wyższa niż budynku głównego</p>
5.3. Dach budynku	<p>a)budynek główny kryty dachem minimum dwuspadowym, dach może zawierać lukarny pod warunkiem, że wysokość kalenicy lukarn będzie mniejsza niż wysokość kalenicy głównej</p> <p>b)wyklucza się dachy: łamane, wygięte, kopertowe</p> <p>c)szczyty budynku i lukarn bez naczółków</p> <p>d)budynek pomocniczy kryty dachem co najmniej dwuspadowym,</p> <p>e)w przypadku lokalizacji oficyn lub budynku pomocniczego w wewnętrznych granicach działek dopuszcza się dach jednospadowy (pulpitowy) o kącie nachylenia połaci dachowej minimum 25°</p> <p>f)kątnachylenia głównej połaci dachowej 35° - 45°</p> <p>g)kątnachylenia połaci dachowej budynku pomocniczego 25° - 45°</p> <p>h)kątnachylenia połaci dachowych lukarn i naczółków - nie precyzuje się</p> <p>i)dopuszcza się okna połaciowe</p> <p>j)pokrycie dachowe: dachówka ceramiczna, cementowa, dopuszcza się blachę miedzianą dla dominanty, wyklucza się inne pokrycie dachowe</p>
5.4. Kolorystyka:	<p>a)dla wszystkich budynków znajdujących się w wydzielonym obszarze jednostki planu istnieje możliwość zastosowania nie więcej niż 3 rodzajów faktur i kolorów elewacji</p> <p>b)dla zabudowy w obszarze działki ustala się wymóg opracowania projektu kolorystyki całego zespołu zabudowy jako integralnego elementu projektu budowlanego</p> <p>c)dobór kolorów elementów elewacji jak w §3 ust. 1, pkt 1.5.</p> <p>d)kolor dachu – w kolorze zbliżonym do naturalnego pokrycia ceramicznego (odcienie czerwieni), wyklucza się inne kolory</p>
6. Kształtowanie terenu niezabudowanego	
6.1. Śmietniki:	pojemniki na śmieci muszą się znaleźć w pomieszczeniu zamkniętym będącym integralną częścią budynku
6.2. Zieleń:	<p>a)powierzchnia przyrodniczo-czynna musi wynosić min.10% powierzchni działki,</p> <p>b)zieleń urządzona wokół budynku proponowanego do wpisania</p>

	w rejestr zabytków winna mieć charakter ozdobny
6.3. Reklamy i szyldy	według ustaleń ogólnych - § 3 punkt 1.2
7. Zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej	Według § 3ust.1 pkt 1.1. lit. od a do e
8. Zasady obsługi komunikacyjnej	a)ustala się włączenie do drogi publicznej z 03KDX lub 011KDX b)dla funkcji mieszkaniowej należy zapewnić miejsca parkingowe na własnej działce, przy czym ustala się 1 miejsce parkingowe /1 mieszkanie c)nie ustala się zasad tworzenia miejsc parkingowych dla funkcji podstawowej
9. Inne ustalenia:	
9.1. Warunki ochrony środowiska:	nie ustala się
9.2. Warunki ochrony środowiska kulturowego:	budynek przy ul. Marynarki Polskiej 2 (wskazany na rysunku planu) do zachowania i ochrony, proponowany do wpisania do rejestru zabytków.

<b>1. OZNACZENIE JEDNOSTKI PLANU: 2MU</b>	
2. Funkcja jednostki planu	a)podstawowa: zabudowa mieszkaniowo-usługowa b)dopuszczalna: usługi nieuciążliwe, niezbędne elementy infrastruktury technicznej c)funkcje wykluczone: wolno stojące garaże i budynki gospodarcze
3. Zasady podziału nieruchomości:	nie ustala się , postuluje się zakaz podziałów na mniejsze działki
<b>ZASADY ZAGOSPODAROWANIA:</b> lokalne warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym również linie zabudowy i gabaryty obiektów	
<b>4.1. Zasady zagospodarowania- usytuowanie zabudowy</b>	
4.1. Linia zabudowy:	nie wyznacza się
<b>5.Kształtowanie zabudowy</b>	
5.1. Bryła budynku	a)w przypadku wydzielenia z bryły budynku budynku pomocniczego – jego powierzchnia zabudowy może wynosić do 30% powierzchni zabudowy budynku głównego b)w przypadku lokalizacji nowej zabudowy ustala się wymóg ustawienia budynku kalenicą główną równoległe do granicy z obszarem 012KDX c)nie określa się kierunku kalenicy w stosunku do pozostałych granic jednostki planu d)poziom posadowienia posadzki parteru maksimum 45 cm od poziomu terenu e)ustala się następujące proporcje otworów okiennych: 1:2 w układzie pionowym f)dopuszcza się lokalizację nowej zabudowy w granicy z obszarem oznaczonym 010KDX i 011KDX
5.2. Wysokość budynku	a)maksymalna wysokość budynku głównego: 2,5 kondygnacji nadziemnych b)minimalna wysokość oficyn lub budynku pomocniczego 1,5 kondygnacji nadziemnych c)minimalna wysokość budynku głównego: 7,5 m
5.3. Dach budynku	a) budynek główny kryty dachem minimum dwuspadowym, b) dach może zawierać lukarny pod warunkiem, że wysokość

	<p>kalenicy lukarn będzie nie wyższa niż 1/3 wysokości dachu</p> <p>c) budynek pomocniczy kryty dachem co najmniej dwuspadowym,</p> <p>d) kąt nachylenia głównej połaci dachowej 35°- 45°</p> <p>kąt nachylenia połaci dachowej budynku pomocniczego 35°-45°</p> <p>e) kąt nachylenia połaci dachowych lukarn i naczółków nie precyzuje się</p> <p>f) pokrycie dachowe: dachówka ceramiczna, wyklucza się inne pokrycia dachowe</p>
5.4. Kolorystyka:	<p>a) dla wszystkich budynków znajdujących się w wydzielonym obszarze jednostki planu istnieje możliwość zastosowania nie więcej niż 3 rodzajów faktur i kolorów elewacji</p> <p>b) dla zabudowy w obszarze działki ustala się wymóg opracowania projektu kolorystyki całego zespołu zabudowy oraz elementów małej architektury jako integralnego elementu projektu budowlanego</p> <p>c) dobór kolorów elementów elewacji jak w §3 pkt 1, ppkt 1.5</p> <p>d) kolor dachu – w kolorze zbliżonym do naturalnego pokrycia ceramicznego (odcienie czerwieni), wyklucza się inne kolory</p>
6. Kształtowanie terenu niezabudowanego	
6.1. Śmietniki:	pojemniki na śmieci muszą się znaleźć w pomieszczeniu zamkniętym będącym integralną częścią budynku
6.2. Zieleń:	<p>a)powierzchnia przyrodniczo-czynna musi wynosić min.5% powierzchni działki</p> <p>b)od strony 012KDX ustala się wymóg nasadzenia drzew lub innej zieleni o charakterze zieleni miejskiej</p>
6.3. Reklamy i szyldy	według ustaleń ogólnych - § 3 punkt 1.2
7. Zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej	
7.1. Zasady ogólne:	należy zapewnić włączenie działki do sieci miejskich systemów instalacji wodociągowej, kanalizacji sanitarnej, elektroenergetycznej , gazowej
7.2. Zasady szczegółowe	jak w § 3 pkt 1 ppkt 1.1. lit. a)-e)
8. Zasady obsługi komunikacyjnej	włączenie do drogi publicznej z 03KDX lub 010KDX
9. Inne ustalenia:	
9.1. Warunki ochrony środowiska:	nie ustala się
9.2. Warunki ochrony środowiska kulturowego:	nie ustala się,

1. OZNACZENIE JEDNOSTKI PLANU: <b>3MU</b>	
2. Funkcja jednostki planu	<p>a)podstawowa: zabudowa mieszkaniowo-usługowa</p> <p>b)dopuszczalna: usługi nieuciążliwe, niezbędne elementy infrastruktury technicznej,</p> <p>c)funkcje wykluczone: wolno stojące magazyny, wolno stojące garaże i budynki gospodarcze</p>
3. Zasady podziału nieruchomości:	Nie przewiduje się podziału jednostki planu
ZASADY ZAGOSPODAROWANIA: lokalne warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym również linie zabudowy i gabaryty obiektów	
4. Zasady zagospodarowania- sytuowanie zabudowy	
4.1. Linia zabudowy:	wyznacza się obowiązującą linię zabudowy – jak na rysunku

	planu oraz nieprzekraczalną linię zabudowy - od strony północnej
5. Kształtowanie zabudowy	
5.1. Bryła budynku	<ul style="list-style-type: none"> <li>a) dopuszcza się wymianę zabudowy wyłącznie za zgodą Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków</li> <li>b) jako elewację frontową ustala się wschodnią ścianę budynku (od strony 03KDX)</li> <li>c) ustala się następujące proporcje otworów okiennych: 1:2 w układzie pionowym</li> <li>d) cokół budynku: wyklucza się okładzinę z płytek ceramicznych, marmurowych i marmuropodobnych,</li> <li>e) procent zabudowy: ustala się min. 40% powierzchni działki</li> </ul>
5.2. Wysokość budynku	<ul style="list-style-type: none"> <li>a) maksymalna wysokość budynku głównego w przypadku wymiany zabudowy : 1,5 kondygnacji nadziemnych</li> <li>b) minimalna wysokość budynku głównego: 7,5 m,</li> </ul>
5.3. Dach budynku	<ul style="list-style-type: none"> <li>a) budynek główny kryty dachem dwuspadowym</li> <li>b) wyklucza się dachy: łamane, wygięte, kopertowe</li> <li>c) kąt nachylenia głównej połaci dachowej 30°-45°,</li> <li>d) od strony podwórza dopuszcza się okna połaciowe</li> <li>e) pokrycie dachowe: dachówka ceramiczna, nie dopuszcza się innego pokrycia dachowego</li> <li>f) szerokość przestawiania naroża dachu poza lico szczytu: maksimum 40 cm</li> <li>g) szerokość okapu: maksimum 40 cm</li> <li>h) dopuszcza się okna połaciowe pod warunkiem zachowania jednolitej linii dolnej krawędzi okna względem linii okapu i górnej krawędzi okna względem linii kalenicy</li> </ul>
5.4. Kolorystyka:	<ul style="list-style-type: none"> <li>a) dla wszystkich budynków znajdujących się w wydzielonym obszarze jednostki planu istnieje możliwość zastosowania nie więcej niż 3 rodzajów faktur i kolorów elewacji</li> <li>b) dla zabudowy w obszarze działki ustala się wymóg opracowania projektu kolorystyki całego zespołu zabudowy oraz elementów małej architektury jako integralnego elementu projektu budowlanego</li> <li>c) dobór kolorów elementów elewacji jak w §3 pkt 1, ppkt 1.5</li> <li>d) kolor dachu – w kolorze zbliżonym do naturalnego pokrycia ceramicznego (odcienie czerwieni), wyklucza się inne kolory</li> </ul>
6. Kształtowanie terenu niezabudowanego	
6.1. Śmietniki:	pojemniki na śmieci muszą się znaleźć w pomieszczeniu zamkniętym będącym integralną częścią budynku
6.2. Zieleń:	<ul style="list-style-type: none"> <li>a) powierzchnia przyrodniczo-czynna musi wynosić min. 5% powierzchni działki,</li> <li>b) w urządzeniu terenu obowiązuje zielenie ozdobna</li> </ul>
6.3. Place i podwórka	<ul style="list-style-type: none"> <li>a) w obszarze niezabudowanym w niezbędnym zakresie dla funkcji obszaru nawierzchnia brukowa, z cegły lub płyt betonowych przynajmniej w dwóch kolorach,</li> <li>b) ustala się wymóg sporządzenia projektu nawierzchni jako integralnej części projektu budowlanego</li> </ul>
6.4. Reklamy i szyldy	według ustaleń ogólnych - § 3 punkt 1.2
7. Zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej	<ul style="list-style-type: none"> <li>a) Według § 3 punkt 1.1. podpunkt „a” do „e”</li> <li>b) inne ustalenia: - dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych z jednostki</li> </ul>

	planu do miejskiego systemu kanalizacji deszczowej
8. Zasady obsługi komunikacyjnej	a) ustala się włączenie do drogi publicznej z 03KDX b) nie ustala się zasad tworzenia miejsc parkingowych
9. Inne ustalenia:	
9.1. Warunki ochrony środowiska:	nie ustala się
9.2. Warunki ochrony środowiska kulturowego:	budynek ul.Marynarki Polskiej 10 wpisany do rejestru zabytków

1. OZNACZENIE JEDNOSTKI PLANU:4U	
2. Funkcja jednostki planu	a) podstawowa: obsługa socjalno-bytowa, administracyjna portu jachtowego b) dopuszczalna: usługi gastronomiczne, hotelarskie, mieszkaniowe, jako uzupełniające w stosunku do funkcji podstawowej, niezbędne elementy infrastruktury technicznej, c) funkcje wykluczone: wolnostojące magazyny, wolnostojące garaże i budynki gospodarcze
3. Zasady podziału nieruchomości:	nie ustala się – wg przepisów szczególnych
ZASADY ZAGOSPODAROWANIA: lokalne warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym również linie zabudowy i gabaryty obiektów	
4.Zasady zagospodarowania- usytuowanie zabudowy	
4.1. Linia zabudowy:	a)dopuszcza się lokalizację zabudowy w granicy jednostki planu b)wyznacza się obowiązującą linię zabudowy – jak na rysunku planu
5.Kształtowanie zabudowy	
5.1. Bryła budynku	a)dopuszcza się wydzielenie z bryły budynku budynku pomocniczego b)budynek główny i budynek pomocniczy (w przypadku wydzielenie z bryły budynku budynku pomocniczego) winny obowiązkowo być zlokalizowane w zabudowie zwartej c)elewację frontową wyznacza się wzdłuż 09KDX d)dla zabudowy lokalizowanej wzdłuż ulicy 09KDX budynek główny ustawiony kalenicą główną równoległe do granicy z tą ulicą , e)równoległość kalenicy określona w ppkt d) obowiązuje dla minimum 65% długości elewacji frontowej f)nie określa się kierunku kalenicy w stosunku do pozostałych granic jednostki planu g)poziom posadowienia posadzki maksimum 45 cm od poziomu terenu h)minimalny procent zabudowy: 40% i)cokół budynku: wyklucza się okładzinę z płytek marmurowych i marmuropodobnych j)ustala się wymóg zastosowania w elewacji frontowej gzymsów poziomych: międzypiętrowych i cokołowych na min.65% długości elewacji frontowej k)dopuszcza się wymianę istniejącej zabudowy
5.2. Wysokość budynku	a)maksymalna wysokość budynku głównego: 2,5 kondygnacji nadziemnych b)minimalna wysokość budynku głównego: 9,0 m, c)wysokości budynku pomocniczego nie wyższa niż wysokość

	budynku głównego
5.3. Dach budynku	<p>a) budynek główny kryty dachem minimum dwuspadowym,</p> <p>b) wyklucza się dachy: łamane, wygięte, kopertowe</p> <p>c) szczyty budynku bez naczółków,</p> <p>d) budynek pomocniczy kryty dachem co najmniej dwuspadowym,</p> <p>e) w przypadku lokalizacji oficyn lub budynku pomocniczego w wewnętrznych granicach działek dopuszcza się dach jednospadowy (pulpitowy) o kącie nachylenia minimum 25°,</p> <p>f) kąt nachylenia głównej połaci dachowej 35°-45°,</p> <p>g) kąt nachylenia połaci dachowej budynku pomocniczego 25°-35°,</p> <p>h) dach może zawierać lukarny pod warunkiem, że wysokość kalenicy lukarn będzie nie wyższa niż 1/3 wysokości dachu mierzonej w przekroju pionowym budynku.</p> <p>i) wyklucza się lukarny z dachem pulpitowym</p> <p>j) dopuszcza się okna połaciowe wyłącznie od strony podwórka,</p> <p>k) kąt nachylenia połaci dachowych lukarn: nie precyzuje się</p> <p>l) szerokość okapu: maksimum 40 cm</p> <p>m) szerokość przestawiania naroża dachu poza lico szczytu: maksimum 40 cm</p> <p>n) pokrycie dachowe: dachówką ceramiczną, wyklucza się inne pokrycie dachowe</p>
5.4. Kolorystyka:	<p>a) dla wszystkich budynków znajdujących się w wydzielonym obszarze jednostki planu istnieje możliwość zastosowania nie więcej niż 3 rodzajów faktur i kolorów elewacji</p> <p>b) dla zabudowy w wydzielonym obszarze jednostki planu ustala się wymóg opracowania projektu kolorystyki całego zespołu zabudowy jako integralnego elementu projektu budowlanego</p> <p>c) dobór kolorów elementów elewacji jak w §3 pkt 1, ppkt 1.5</p> <p>d) dachu – w kolorze zbliżonym do naturalnego pokrycia ceramicznego (odcienie czerwieni), wyklucza się inne kolory</p>
6. Kształtowanie terenu niezabudowanego	
6.1. Śmietniki:	a) pojemniki na śmieci muszą się znaleźć w pomieszczeniu zamkniętym będącym integralną częścią budynku
6.2. Zieleń:	a) powierzchnia przyrodniczo-czynna musi wynosić min.15% powierzchni działki,
6.3. Posadzki placów, podwórek	<p>a) w obszarze wewnętrznego podwórza: nawierzchnia brukowa z kolorystycznym lub fakturowym zróżnicowaniem części jezdnej i pieszej</p> <p>b) ustala się wymóg sporządzenia projektu nawierzchni jako integralnej części projektu budowlanego</p>
6.4. Reklamy i szyldy	według ustaleń ogólnych - § 3 punkt 1.2
6.5. Inne	<p>a) w urządzenie terenu obowiązuje realizacja ciągu pieszego – jak na rysunku planu</p> <p>b) w miejscu wskazanym na rysunku planu wymagane pozostawienie lub wykonanie wjazdu/wejścia na teren z możliwością wjazdu/ wejścia bramnego</p>
7. Zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej	<p>a) według § 3 punkt 1.1. podpunkt „a” do „e”</p> <p>b) inne ustalenia:</p>

	- dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych z jednostki planu do miejskiego systemu kanalizacji deszczowej
8. Zasady obsługi komunikacyjnej	ustala się włączenie do drogi publicznej z 09KDX
9. Inne ustalenia:	
9.1. Warunki ochrony środowiska:	dęb szypułkowy na działce nr 166/4 do zachowania
9.2. Warunki ochrony środowiska kulturowego:	nie ustala się

1. OZNACZENIE JEDNOSTKI PLANU: <b>5U</b>	
2. Funkcja jednostki planu	a) podstawowa: usługi nieuciążliwe w tym ratownictwa wodnego b) dopuszczalna: niezbędne elementy infrastruktury technicznej, ponadto dopuszcza się funkcję obsługi socjalno-bytową, administracyjną portu jachtowego, oraz funkcję mieszkaniową związaną z dozorem obiektu, c) funkcje wykluczone: wolno stojące magazyny, wolno stojące budynki gospodarcze
3. Zasady podziału nieruchomości:	Nie dopuszcza się podziału na działki budowlane
ZASADY ZAGOSPODAROWANIA: lokalne warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym również linie zabudowy i gabaryty obiektów	
4. Zasady zagospodarowania- usytuowanie zabudowy	
4.1. Linia zabudowy:	a) wyznacza się nieprzekraczalną linię zabudowy – jak na rysunku planu, b) dopuszcza się lokalizację zabudowy na granicy jednostki planu
5. Kształtowanie zabudowy	
5.1. Bryła budynku	a) budynek ustawiony kalenicą główną równolegle do 010KDX b) ustala się następujące proporcje otworów okiennych: 1:1 lub 1:2 w układzie pionowym
5.2. Wysokość budynku	a) maksymalna wysokość budynku : 1,5 kondygnacji nadziemnej b) minimalna wysokość budynku 5,5 m
5.3. Dach budynku	a) budynek kryty dachem minimum dwuspadowym, dach może zawierać lukarny pod warunkiem, że wysokość kalenicy lukarn będzie mniejsza niż wysokość kalenicy głównej b) wyklucza się dachy: łamane, wygięte, kopertowe c) szczyty budynku i lukarn bez naczółków d) kąt nachylenia głównej połaci dachowej 35°- 45°, e) kąt nachylenia połaci dachowych lukarn i naczółków nie precyzuje się f) dopuszcza się okna połaciowe g) pokrycie dachowe: dachówka ceramiczna, dachówka cementowa, dachówka bitumiczna, nie dopuszcza się innego pokrycia dachowego
5.4. Kolorystyka:	a) w przypadku przebudowy istniejącego budynku lub w przypadku wymiany zabudowy ustala się wymóg opracowania projektu kolorystyki jako integralnego elementu projektu budowlanego b) dobór kolorów elementów elewacji jak w §3 pkt 1, ppkt 1.5 c) dachu – w kolorze zbliżonym do naturalnego pokrycia ceramicznego (odcienie czerwieni, brązu), wyklucza się

	inne kolory
6. Kształtowanie terenu niezabudowanego	
6.1. Zieleń:	nie ustala się minimalnej powierzchni przyrodniczo-czynnej
6.2. Place i podwórka	a) utwardzenie podwórka / placu wyłącznie w niezbędnym zakresie związanym z funkcją obszaru jednostki planu b) nawierzchnia brukowa z kolorystycznym lub fakturowym różnicowaniu części jezdnej i pieszej
6.3. Reklamy i szyldy	a). według § 3 punkt 1.2. podpunkt a) i c) b). na budynku dla funkcji usługowej dopuszcza się lokalizowanie reklamy na ścianach zewnętrznych budynku pod warunkiem, że płaszczyzna reklam w sumie będzie nie większa niż 6% elewacji frontowej dla jednego budynku, a wysokość płaszczyzny reklamy nie większa niż 1,5 m oraz wysokość zamocowania górnej krawędzi płaszczyzny reklamy nie wyższa niż 4,5 m od terenu przy budynku.
7. Zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej	a) według § 3 punkt 1.1. podpunkt a) do e) b) inne ustalenia: - dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych z jednostki planu do miejskiego systemu kanalizacji deszczowej
8. Zasady obsługi komunikacyjnej	a) ustala się włączenie do drogi publicznej z 012KDX b) nie ustala się zasad tworzenia miejsc parkingowych dla funkcji podstawowej
9. Inne ustalenia:	
9.1. Warunki ochrony środowiska:	nie ustala się
9.2. Warunki ochrony środowiska kulturowego:	a) budynek (wskazany na rysunku planu) do zachowania i ochrony, proponowany do wpisania do rejestru zabytków, b) inne ustalenia: - w przypadku wymiany zabudowy obowiązuje rekonstrukcja obiektu według zasad określonych przez odpowiedni organ ochrony zabytków - w przypadku wymiany zabudowy obowiązuje dokumentacja projektowa obejmująca wszystkie elementy zagospodarowania działki

1. OZNACZENIE JEDNOSTKI PLANU: <b>6MU</b>	
2. Funkcja jednostki planu	a) podstawowa: zabudowa mieszkaniowo-usługowa b) dopuszczalna: usługi nieuciążliwe, niezbędne elementy infrastruktury technicznej c) funkcje wykluczone: wolnostojące magazyny, wolnostojące garaże i budynki gospodarcze
3. Zasady podziału nieruchomości:	a) nie ustala się – zgodnie z przepisami szczególnymi
ZASADY ZAGOSPODAROWANIA: lokalne warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym również linie zabudowy i gabaryty obiektów	
4. Zasady zagospodarowania- usytuowanie zabudowy	
4.1. Linia zabudowy:	wyznacza się obowiązującą i nieprzekraczalną linię zabudowy – jak na rysunku planu
5. Kształtowanie zabudowy	
5.1. Bryła budynku	a) w przypadku wydzielenie z bryły budynku budynku pomocniczego – jego powierzchnia zabudowy może wynosić do 30% powierzchni zabudowy budynku głównego, b) elewację frontową ustala się od strony obszaru 03KDX

	<p>c) od strony ulic dopuszcza się lokalizację zabudowy w granicy jednostki planu,</p> <p>d) poziom posadowienia posadzki parteru maksimum 45 cm od poziomu terenu,</p> <p>e) ustala się dla elewacji frontowej następujące proporcje otworów okiennych 1:2 w układzie pionowym, lub podobne ale w układzie pionowym, z podziałem minimum na 4 pola wyznaczone szprosami w 1 otworze okiennym,</p>
5.2. Wysokość budynku	<p>a) maksymalna wysokość budynku głównego: 2,5 kondygnacji nadziemnych,</p> <p>b) minimalna wysokość oficyn lub budynku pomocniczego 1,5 kondygnacji nadziemnej,</p> <p>c) minimalna wysokość budynku głównego: 7,5 m.</p>
5.3. Dach budynku	<p>a) budynek główny kryty dachem minimum dwuspadowym,</p> <p>b) dach może zawierać lukarny pod warunkiem, że wysokość kalenicy lukarn będzie nie wyższa niż 1/3 wysokości dachu mierzonej w przekroju pionowym budynku,</p> <p>c) budynek pomocniczy kryty dachem co najmniej dwuspadowym,</p> <p>d) w przypadku lokalizacji oficyn lub budynku pomocniczego przy wewnętrznych granicach działek dopuszcza się dach jednospadowy (pulpitowy) o spadku minimum 25°,</p> <p>e) kąt nachylenia głównej połaci dachowej 35°-45°,</p> <p>f) kąt nachylenia połaci dachowej budynku pomocniczego 35°-45°,</p> <p>g) kąt nachylenia połaci dachowych lukarn i naczółków nie precyzuje się,</p> <p>h) wyklucza się okna połaciowe od strony obszaru oznaczonego 03KDX</p> <p>i) pokrycie dachowe: dachówka ceramiczna, wyklucza się inne pokrycia dachowe.</p>
5.4. Kolorystyka:	<p>a) dla wszystkich budynków znajdujących się w wydzielonym obszarze jednostki planu istnieje możliwość zastosowania nie więcej niż 3 rodzajów faktur i kolorów elewacji</p> <p>b) dla zabudowy w obszarze działki ustala się wymóg opracowania projektu kolorystyki całego zespołu zabudowy oraz elementów małej architektury jako integralnego elementu projektu budowlanego</p> <p>c) dobór kolorów elementów elewacji jak w §3 pkt 1, ppkt 1.5</p> <p>d) kolor dachu – w kolorze zbliżonym do naturalnego pokrycia ceramicznego (odcienie czerwieni), wyklucza się inne kolory</p>
<b>6. Kształtowanie terenu niezabudowanego</b>	
6.1. Śmietniki:	pojemniki na śmieci muszą się znaleźć w pomieszczeniu zamkniętym będącym integralną częścią budynku
6.2. Zieleń:	powierzchnia przyrodniczo-czynna musi wynosić min.10% powierzchni działki
6.3. Reklamy i szyldy	<p>a) nie dopuszcza się lokalizowania reklam i szyldów jako elementów wolnostojących na terenie niezabudowanym lub mocowanych do ogrodzenia, lub osłon,</p> <p>b) dla funkcji usługowej dopuszcza się lokalizowanie reklamy na ścianach zewnętrznych budynku pod warunkiem, że płaszczyzna reklam w sumie będzie nie większa niż 4,5 m<sup>2</sup> dla jednego budynku, wysokość płaszczyzny reklamy nie większa niż 0,8 m oraz wysokość zamocowania górnej</p>

	krawędzi płaszczyzny reklamy nie wyższa niż 4,0 m od terenu przy budynku c)ustala się wymóg sporządzenia projektu reklam, szyldów jako integralnej części projektu budowlanego
6.4. Inne	a) w urządzeniu terenu obowiązuje realizacja ciągu pieszego – jak na rysunku planu b) w miejscu wskazanym na rysunku planu wymagane pozostawienie lub wykonanie wjazdu/wejścia na teren z zakazem zabudowy
7. Zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej	
7.1. Zasady ogólne:	należy zapewnić włączenie działki do sieci miejskich systemów instalacji wodociągowej, kanalizacji sanitarnej, elektroenergetycznej, gazowej
7.2. Zasady szczegółowe	jak w § 3 pkt 1 ppkt 1.1. lit. a)-e)
8. Zasady obsługi komunikacyjnej	włączenie do drogi publicznej z 03KDX i 010KDX
9. Inne ustalenia:	
9.1. Warunki ochrony środowiska:	Nie ustala się
9.2. Warunki ochrony środowiska kulturowego:	a) budynki przy ul. Marynarki Polskiej 12; 14; 18 (wskazane na rysunku planu) do zachowania i ochrony, proponowane do wpisania do rejestru zabytków, b) na rysunku planu wskazano obiekt o wartościach kulturowych identyfikujących przestrzeń-ul. Marynarki Polskiej nr 16

1. OZNACZENIE JEDNOSTKI PLANU: <b>7SP, U</b>	
2. Funkcja jednostki planu	a)podstawowa: produkcyjna: przetwórstwo żywności, obiekty magazynowe związana z funkcją podstawową b)dopuszczalna: usługi nieuciążliwe w tym usługi turystyczne, hotele i pensjonaty, a także niezbędne elementy infrastruktury technicznej, c)funkcje wykluczone: wolno stojące garaże i budynki gospodarcze
3. Zasady podziału nieruchomości:	nie dopuszcza się podziału na działki budowlane
ZASADY ZAGOSPODAROWANIA: lokalne warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym również linie zabudowy i gabaryty obiektów	
4. Zasady zagospodarowania- usytuowanie zabudowy	
4.1. Linia zabudowy:	wyznacza się nieprzekraczalną linię zabudowy– jak na rysunku planu
5.Kształtowanie zabudowy	
5.1. Bryła budynku	a)dopuszcza się lokalizację zabudowy w granicy jednostki planu z wyjątkiem granicy z 08KDX b)dopuszcza się rekompozycję budynków wskazanych na rysunku planu; dopuszczalna jest wymiana obiektów wskazanych jako dysharmonijne, do rekompozycji c)w przypadku rekompozycji lub wymiany zabudowy oraz w przypadku lokalizacji nowej zabudowy ustala się obowiązek lokalizacji budynku kalenicą budynku głównego równoległe do granicy z obszarem 08KDX
5.2. Wysokość budynku	a) maksymalna wysokość budynku w przypadku lokalizacji nowej zabudowy : 2,5 kondygnacji nadziemnych b) minimalna wysokość budynku głównego: 7,5 m,

5.3. Dach budynku	<p>a) budynek kryty dachem minimum dwuspadowym, dach może zawierać lukarny</p> <p>b) szczyty budynku i lukarn bez naczółków</p> <p>a) w przypadku rekompozycji i wymiany zabudowy kąt nachylenia połaci dachowej budynku głównego 30°-40°,</p> <p>b) kąt nachylenia połaci dachowych lukarn i naczółków nie precyzuje się</p> <p>c) dopuszcza się okna połaciowe</p> <p>d) pokrycie dachowe: dachówka ceramiczna, cementowa, nie dopuszcza się innego pokrycia dachowego,</p> <p>e) dopuszcza się okna połaciowe pod warunkiem zachowania jednolitej linii dolnej krawędzi okna względem linii okapu i górnej krawędzi okna względem linii kalenicy</p>
5.4. Kolorystyka:	<p>a) dla wszystkich budynków znajdujących się w wydzielonym obszarze jednostki planu istnieje możliwość zastosowania nie więcej niż 3 rodzajów faktur i kolorów elewacji</p> <p>b) dla zabudowy w obszarze działki ustala się wymóg opracowania projektu kolorystyki całego zespołu zabudowy jako integralnego elementu projektu budowlanego</p> <p>c) dobór kolorów elementów elewacji jak w §3 pkt 1, ppkt 1.5</p> <p>d) dachu – w kolorze zbliżonym do naturalnego pokrycia ceramicznego (odcienie czerwieni), wyklucza się inne kolory</p>
<b>6. Kształtowanie terenu niezabudowanego</b>	
6.1. Śmietniki:	pojemniki na śmieci muszą się znaleźć w pomieszczeniu zamkniętym będącym integralną częścią budynku
6.2. Zieleń:	powierzchnia przyrodniczo-czynna : nie ustala się
6.3. Reklamy i szyldy	według ustaleń ogólnych - § 3 punkt 1.2
7. Zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej	<p>a) według § 3 punkt 1.1. podpunkt a) do e)</p> <p>b) inne ustalenia: - dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych z jednostki planu do miejskiego systemu kanalizacji deszczowej</p>
8. Zasady obsługi komunikacyjnej	<p>a) ustala się włączenie do drogi publicznej z 08KDX</p> <p>b) nie ustala się zasad tworzenia miejsc parkingowych dla funkcji podstawowej i dopuszczalnej</p>
<b>9. Inne ustalenia:</b>	
9.1. Warunki ochrony środowiska:	działalność produkcyjna nie może powodować uciążliwości poza terenem, do którego prowadzący działalność gospodarczą ma tytuł prawny
9.2. Warunki ochrony środowiska kulturowego:	nie ustala się
9.3. ustalenia dotyczące specjalnych działań przestrzennych	obszar przekształceń obszarów zdegradowanych
<b>1. OZNACZENIE JEDNOSTKI PLANU: 8U</b>	
2. Funkcja jednostki planu	<p>a) podstawowa: usługi nieuciążliwe</p> <p>b) dopuszczalna: funkcja mieszkaniowa jedynie jako uzupełnienie funkcji podstawowej - funkcja mieszkaniowa może zajmować do 30% powierzchni użytkowej budynków, niezbędne elementy infrastruktury technicznej</p> <p>c) funkcje wykluczone: wolnostojące magazyny, wolnostojące</p>

	garaże i budynki gospodarcze
3. Zasady podziału nieruchomości:	w sposób zapewniający minimalną szerokość frontu działki 15 metrów
ZASADY ZAGOSPODAROWANIA: lokalne warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym również linie zabudowy i gabaryty obiektów	
4. Zasady zagospodarowania- usytuowanie zabudowy	
4.1. Linia zabudowy:	nie wyznacza się
5.Kształtowanie zabudowy	
5.1. Bryła budynku	<p>a) dopuszcza się rekompozycję budynku wskazanego na rysunku planu oraz wymianę obiektów wskazanych na rysunku planu jako dysharmonijne ; dopuszcza się likwidację istniejących obiektów wskazanych na rysunku planu</p> <p>b) w przypadku rekompozycji lub nowej realizacji w miejscu wymienionego obiektu, ustala się obowiązek lokalizacji budynku kalenicą główną równoległą do ul. Marynarki Polskiej</p> <p>c) elewację frontową ustala się od strony obszaru 03KDX</p> <p>d) równoległość kalenicy określona w ppkt „b” obowiązuje dla minimum 65% długości elewacji frontowej</p> <p>e) w przypadku wymiany zabudowy dopuszcza się lokalizację nowej zabudowy w granicy z jednostką 06MU na długości obecnej zabudowy oraz w granicy z 03KDX</p>
5.2. Wysokość budynku	<p>a) w przypadku lokalizacji nowej zabudowy maksymalna wysokość budynku głównego: 2,5 kondygnacji nadziemnych</p> <p>b) minimalna wysokość budynku głównego: 7,5 m,</p>
5.3. Dach budynku	<p>a) budynek główny kryty dachem minimum dwuspadowym, dach może zawierać lukarny pod warunkiem, że wysokość kalenicy lukarn będzie mniejsza niż wysokość kalenicy głównej</p> <p>b) szczyty budynku i lukarn bez naczółków</p> <p>c) w przypadku wymiany zabudowy kąt nachylenia j połąci dachowej budynku głównego 30°- 40°,</p> <p>d) w przypadku rekompozycji kąt nachylenia połąci dachowej budynku 15° - 25°</p> <p>e) kąt nachylenia połąci dachowych lukarn i naczółków nie precyzuje się</p> <p>f) pokrycie dachowe: dachówka ceramiczna, cementowa, dachówka bitumiczna, nie dopuszcza się innego pokrycia dachowego</p>
5.4. Kolorystyka:	<p>a) dla wszystkich budynków znajdujących się w wydzielonym obszarze jednostki planu istnieje możliwość zastosowania nie więcej niż 3 rodzajów faktur i kolorów elewacji</p> <p>b) dla zabudowy w obszarze działki ustala się wymóg opracowania projektu kolorystyki całego zespołu zabudowy jako integralnego elementu projektu budowlanego</p> <p>c) dobór kolorów elementów elewacji jak w §3 pkt 1, ppkt 1.5</p> <p>d) dachu – w kolorze zbliżonym do naturalnego pokrycia ceramicznego (odcienie czerwieni), wyklucza się inne kolory</p>
6. Kształtowanie terenu niezabudowanego	
6.1. Śmietniki:	a) pojemniki na śmieci muszą się znaleźć w pomieszczeniu zamkniętym będącym integralną częścią budynku
6.2. Zieleń:	a) powierzchnia przyrodniczo-czynna : minimum 5% powierzchni działki , wymóg realizacji zieleni w miejscu

	wskazanim na rysunku zał. nr 1- wzdłuż granicy z terenem 10MU
6.3. Place i podwórka	a) utwardzenie podwórka / placu wyłącznie w niezbędnym zakresie związanym z funkcją obszaru jednostki planu b) nawierzchnia brukowa z kolorystycznym lub fakturowym różnicowaniem części jezdnej i pieszej
6.4. Reklamy i szyldy	według ustaleń ogólnych - § 3 punkt 1.2
7. Zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej	a) Według § 3 punkt 1.1. podpunkt a) do e) b) inne ustalenia: - dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych z jednostki planu do miejskiego systemu kanalizacji deszczowej
8. Zasady obsługi komunikacyjnej	a) ustala się włączenie do drogi publicznej z 03KDX b) nie ustala się zasad tworzenia miejsc parkingowych dla funkcji podstawowej i dopuszczalnej
9. Inne ustalenia:	
9.1. Warunki ochrony środowiska:	nie ustala się
9.2. Warunki ochrony środowiska kulturowego:	nie ustala się
9.3. Ustalenia dotyczące specjalnych działań przestrzennych	obszar przekształceń obszarów zdegradowanych

1. OZNACZENIE JEDNOSTKI PLANU: <b>9MU</b>	
2. Funkcja jednostki planu	a) podstawowa: zabudowa usługowo-mieszkaniowa z preferencją usług śródmiejskich, w tym turystycznych, pensjonatów, hoteli, gastronomii itp. b) dopuszczalna: funkcja mieszkaniowa stanowiąca nie więcej niż 45% powierzchni użytkowej budynku c) funkcje wykluczone: wolno stojące magazyny, wolno stojące garaże i budynki gospodarcze
3. Zasady podziału nieruchomości:	w sposób zapewniający minimalną szerokość frontu działki ok. 10 metrów
ZASADY ZAGOSPODAROWANIA: lokalne warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym również linie zabudowy i gabaryty obiektów	
4. Zasady zagospodarowania- usytuowanie zabudowy	
4.1. Linia zabudowy:	wyznacza się obowiązującą linię zabudowy – jak na rysunku planu
5. Kształtowanie zabudowy	
5.1. Bryła budynku	a) dopuszcza się wymianę zabudowy za wyjątkiem obiektów o wartościach kulturowych; dopuszcza się likwidację istniejącej zabudowy wskazanej na rysunku- zał. nr 1 b) w przypadku wymiany zabudowy ustala się wymóg ustawienia budynku kalenicą główną równolegle do granicy z obszarem oznaczonym 08KDX c) równoległość kalenicy głównej obowiązuje dla minimum 65% długości elewacji frontowej d) ustala się wymóg realizacji zabudowy zwartej e) nie określa się kierunku kalenicy w stosunku do pozostałych granic jednostki planu f) poziom posadowienia posadzki parteru maksimum 45 cm od poziomu terenu

	<p>g) dopuszcza się okna połaciowe pod warunkiem zachowania jednolitej linii względem linii dolnej krawędzi okna względem linii okapu lub górnej krawędzi okna względem linii kalenicy</p> <p>h) ustala się wymóg stworzenia pierzei</p> <p>i) elewację frontową ustala się od strony obszaru 08KDX</p> <p>j) dopuszcza się dobudowę werand, ogrodów zimowych</p> <p>k) cokół budynku: wyklucza się okładzinę z płytek marmurowych i marmuropodobnych</p> <p>l) ustala się wymóg zastosowania w elewacji frontowej gzymsów poziomych: międzypiętrowych i cokołowych na min. 55% długości elewacji frontowej</p>
5.2. Wysokość budynku	<p>a) maksymalna wysokość budynku głównego: 4,5 kondygnacji nadziemnych,</p> <p>b) minimalna wysokość budynku 2,5 kondygnacji nadziemnych,</p> <p>c) minimalna wysokość budynku głównego: 9,0 m</p>
5.3. Dach budynku	<p>a) budynek główny kryty dachem minimum dwuspadowym,</p> <p>b) wyklucza się naczółki w szczytach połaci dachowej</p> <p>c) wyklucza się dachy łamane, wygięte i kopertowe</p> <p>d) dach może zawierać lukarny pod warunkiem, że wysokość kalenicy lukarn będzie nie wyższa niż 1/3 wysokości kalenicy dachu mierzona w przekroju pionowym budynku.</p> <p>e) wyklucza się lukarny z dachem pulpitem</p> <p>f) kąt nachylenia głównej połaci dachowej 30°-45°</p> <p>g) kąt nachylenia połaci dachowych lukarn: nie precyzuje się</p> <p>h) szerokość okapu: nie więcej niż 40 cm</p> <p>i) szerokość przestawiania naroża dachu poza lico szczytu: maksimum 40 cm</p> <p>j) pokrycie dachowe: dachówka ceramiczna, wyklucza się inne pokrycia dachowe</p>
5.4. Kolorystyka:	<p>a) dla wszystkich budynków znajdujących się w wydzielonym obszarze jednostki planu istnieje możliwość zastosowania nie więcej niż 3 rodzajów faktur i kolorów elewacji</p> <p>b) dla zabudowy w obszarze działki ustala się wymóg opracowania projektu kolorystyki całego zespołu zabudowy oraz elementów małej architektury jako integralnego elementu projektu budowlanego</p> <p>c) dobór kolorów elementów elewacji jak w § 3 pkt 1, ppkt 1.5</p> <p>d) kolor dachu – w kolorze zbliżonym do naturalnego pokrycia ceramicznego (odcienie czerwieni), wyklucza się inne kolory</p>
6. Kształtowanie terenu niezabudowanego	
6.1. Śmietniki:	pojemniki na śmieci muszą się znaleźć w pomieszczeniu zamkniętym będącym integralną częścią budynku
6.2. Zieleni:	<p>a) nie ustala się minimalnej powierzchni przyrodniczo-czynnej</p> <p>b) w urządzeniu frontu działki obowiązuje zieleni ozdobna</p> <p>c) ustala się wymóg sporządzenia projektu zieleni jako integralnej części projektu budowlanego projekt zieleni</p>
6.3. Posadzki placów, podwórek	<p>a) w obszarze niezabudowanym od strony kanału portowego: nawierzchnia brukowa, z cegły lub płyt betonowych przynajmniej w dwóch kolorach</p> <p>b) ustala się wymóg sporządzenia projektu nawierzchni jako integralnej części projektu budowlanego</p>
6.4. Reklamy i szyldy	według ustaleń ogólnych - § 3 punkt 1.2

7. Zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej	
7.1. Zasady ogólne:	a) należy zapewnić włączenie działki do sieci miejskich systemów instalacji wodociągowej, kanalizacji sanitarnej, elektroenergetycznej, gazowej
7.2. Zasady szczegółowe	a) jak w § 3 pkt 1 ppkt 1.1. lit. a)-e) b) inne ustalenia: - dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych do miejskiego systemu kanalizacji deszczowej
8. Zasady obsługi komunikacyjnej	włączenie do drogi publicznej z 08KDX
9. Inne ustalenia:	
9.1. Warunki ochrony środowiska:	nie ustala się
9.2. Warunki ochrony środowiska kulturowego:	na rysunku planu wskazano obiekty o wartościach kulturowych identyfikujących przestrzeń
9.3. Inne ustalenia dotyczące specjalnych działań przestrzennych	Obszar przekształceń terenów zdegradowanych. Wymóg sporządzenia projektu elewacji poprzedzonej studium krajobrazowym pierzei wzdłuż kanału portowego (obejmującego minimum tereny 9MU i 11MU), z uwzględnieniem obiektów wskazanych jako obiekty o wartościach kulturowych.

1. OZNACZENIE JEDNOSTKI PLANU: <b>10 MU</b>	
2. Funkcja jednostki planu	a) podstawowa: zabudowa mieszkaniowo-usługowa b) dopuszczalna: usługi nieuciążliwe, niezbędne elementy infrastruktury technicznej c) funkcje wykluczone: wolno stojące magazyny, wolno stojące garaże i budynki gospodarcze
3. Zasady podziału nieruchomości:	nie ustala się- zgodnie z przepisami szczególnymi
ZASADY ZAGOSPODAROWANIA: lokalne warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym również linie zabudowy i gabaryty obiektów	
4. Zasady zagospodarowania- usytuowanie zabudowy	
4.1. Linia zabudowy:	a) wyznacza się obowiązkową i nieprzekraczalną linię zabudowy – jak na rysunku planu b) wymóg pozostawienia w linii zabudowy przejść lub wjazdów na teren, z zakazem zabudowy, w miejscach wskazanych na rysunku planu- zał. nr 1 c) w ramach jednostki dopuszcza się realizację ciągów pieszych łączących ciągi przyuliczne z terenami wewnątrz kwartału
5. Kształtowanie zabudowy	
5.1. Bryła budynku	a) w przypadku wymiany zabudowy nie ustala się kierunku kalenicy głównej b) poziom posadowienia posadzki parteru maksimum 45 cm od poziomu terenu c) od strony podwórza dopuszcza się okna połaciowe pod warunkiem zachowania dla wszystkich okien jednolitej linii dolnej krawędzi okna względem linii okapu lub górnej krawędzi okna względem linii kalenicy d) ustala się wymóg stworzenia pierzei od strony 03KDX e) elewację frontową ustala się od strony obszaru 03KDX f) cokół budynku: wyklucza się okładzinę z płytek marmurowych i marmuropodobnych

	<p>g)ustala się następujące proporcje otworów okiennych: 1:1 lub 1:2 w układzie pionowym, z podziałem minimum na 4 pola wyznaczone szprosami w 1 otworze okiennym</p> <p>h)od strony podwórza dopuszcza się dobudowę werand, ogrodów zimowych</p> <p>i)w przypadku wymiany zabudowy ustala się wymóg zastosowania w elewacji frontowej gzymsów poziomych: międzypiętrowych i cokołowych na min.65% długości elewacji frontowej</p>
5.2. Wysokość budynku	<p>a) maksymalna wysokość budynku głównego: 3,5 kondygnacji nadziemnych,</p> <p>b) minimalna wysokość budynku 1,5 kondygnacji nadziemnej</p> <p>minimalna wysokość budynku głównego: 7,5 m</p>
5.3. Dach budynku	<p>a) budynek główny kryty dachem minimum dwuspadowym,</p> <p>b) wyklucza się naczółki w szczytach połaci dachowej</p> <p>c) wyklucza się dachy łamane, wygięte i kopertowe</p> <p>d) dach może zawierać lukarny pod warunkiem, że wysokość kalenicy lukarn będzie nie wyższa niż 1/3 wysokości dachu mierzonej w przekroju pionowym</p> <p>e) wyklucza się lukarny z dachem pulpitowym</p> <p>f) kąt nachylenia głównej połaci dachowej 30°-45°</p> <p>g) kąt nachylenia połaci dachowych lukarn: nie precyzuje się</p> <p>h) szerokość okapu: maksimum 40 cm</p> <p>i) w przypadku lokalizacji zabudowy od strony ul. Marynarki Polskiej, kalenicą prostopadle do tej ulicy - ustala się wymóg realizacji szczytu pełnego; tj: naroże dachu musi być cofnięte w stosunku do lica ściany szczytowej</p> <p>j) szerokość przestawiania naroża dachu poza lico szczytu: maksimum 40 cm, z wyjątkiem przypadku opisanego w punkcie „5.3. i”</p> <p>k) pokrycie dachowe: dachówka ceramiczna, wyklucza się inne pokrycia dachowe</p>
5.4. Kolorystyka:	<p>a) dla wszystkich budynków znajdujących się w wydzielonym obszarze jednostki planu istnieje możliwość zastosowania nie więcej niż 3 rodzajów faktur i kolorów elewacji</p> <p>b) dla zabudowy w obszarze działki ustala się wymóg opracowania projektu kolorystyki całego zespołu zabudowy oraz elementów małej architektury jako integralnego elementu projektu budowlanego</p> <p>c)dobór kolorów elementów elewacji jak w §3 pkt 1, ppkt 1.5</p> <p>d) kolor dachu – w kolorze zbliżonym do naturalnego pokrycia ceramicznego (odcienie czerwieni), wyklucza się inne kolory</p>
6. Kształtowanie terenu niezabudowanego	
6.1. Śmietniki:	a)pojemniki na śmieci muszą się znaleźć w pomieszczeniu zamkniętym będącym integralną częścią budynku
6.2. Zieleń:	<p>a)powierzchnia przyrodniczo-czynna musi wynosić min.10% powierzchni działki</p> <p>b)ustala się wymóg sporządzenia projektu zieleni jako integralnej części projektu budowlanego</p>
6.3. Reklamy i szyldy	według ustaleń ogólnych - § 3 punkt 1.2
6.4. Inne	w miejscu wskazanym na rysunku planu – zał. nr 1- wymagane pozostawienie lub wykonanie wjazdu/wejścia na teren z zakazem zabudowy

7. Zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej	
7.1. Zasady ogólne:	należy zapewnić włączenie działki do sieci miejskich systemów instalacji wodociągowej, kanalizacji sanitarnej, elektroenergetycznej, gazowej
7.2. Zasady szczegółowe	a) jak w § 3 pkt 1 ppkt 1.1. lit. a)-e) b) inne ustalenia: - dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych do miejskiego systemu kanalizacji deszczowej
8. Zasady obsługi komunikacyjnej	włączenie do drogi publicznej z 03KDX
9. Inne ustalenia:	
9.1. Warunki ochrony środowiska:	Nie ustala się
9.2. Warunki ochrony środowiska kulturowego:	Budynek ul. Marynarki Polskiej 30 (wskazany na rysunku planu) do zachowania i ochrony, proponowany do wpisania do rejestru zabytków,
9.3. Inne ustalenia	W wypadku realizacji nowego obiektu lub wymiany, rozbudowy, przebudowy budynków usytuowanych wzdłuż ul. Marynarki Polskiej wymagane sporządzenie na etapie projektu budowlanego przedstawienie ciągu elewacyjnego pierzei obejmującego także sąsiednie istniejące budynki w jednostce planu lub poza nią w skali co najmniej 1:200, uzasadniającego przyjęte rozwiązania projektowe

1. OZNACZENIE JEDNOSTKI PLANU: <b>11 MU</b>	
2. Funkcja jednostki planu	a) podstawowa: zabudowa usługowo-mieszkaniowa z preferencją usług śródmiejskich, w tym turystycznych, pensjonatów, hoteli, gastronomii itp. b) dopuszczalna: zabudowa mieszkaniowa, niezbędne elementy infrastruktury technicznej c) funkcje wykluczone: wolno stojące magazyny, wolno stojące garaże i budynki gospodarcze
3. Zasady podziału nieruchomości:	w sposób zapewniający minimalną szerokość frontu działki 15 metrów
ZASADY ZAGOSPODAROWANIA: lokalne warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym również linie zabudowy i gabaryty obiektów	
4. Zasady zagospodarowania – usytuowanie zabudowy	
4.1. Linia zabudowy:	wyznacza się obowiązującą linię zabudowy – jak na rysunku planu
5. Kształtowanie zabudowy	
5.1. Bryła budynku	a) obowiązuje zabudowa zwarta b) ustala się wymóg realizacji pierzei od strony 08KDX i 04 KDX c) dopuszcza się całkowitą wymianę zabudowy- likwidację istniejącej zabudowy d) budynek główny ustawiony kalenicą główną równoległą do granicy z 08KDX, e) dopuszcza się lokalizację zabudowy w wewnętrznych granicach f) poziom posadowienia posadzki parteru maksimum 45 cm od poziomu terenu g) elewację frontową ustala się od strony obszaru 08KDX j) cokół budynku: wyklucza się okładzinę z płytek

	marmurowych i marmuropodobnych
5.2. Wysokość budynku	a) maksymalna wysokość budynku głównego: 3,5 kondygnacji nadziemnych, b) minimalna wysokość budynku głównego 2,5 kondygnacji nadziemnych lub 8,5 m
5.3. Dach budynku	a) budynek główny kryty dachem minimum dwuspadowym, b) wyklucza się naczółki w szczytach połaci dachowej c) wyklucza się dachy łamane, wygięte i kopertowe d) dach może zawierać lukarny pod warunkiem, że wysokość kalenicy lukarn będzie nie wyższa niż 1/3 wysokości dachu mierzonej w przekroju pionowym budynku. e) wyklucza się lukarny z dachem pulpitowym f) kąt nachylenia głównej połaci dachowej 30°- 45° g) kąt nachylenia połaci dachowych lukarn: nie precyzuje się h) szerokość okapu: maksimum 40 cm i) szerokość przestawiania naroża dachu poza lico szczytu: maksimum 40 cm j) pokrycie dachowe: dachówka ceramiczna, wyklucza się inne pokrycia dachowe k) od strony podwórza dopuszcza się okna połaciowe pod warunkiem zachowania jednolitej linii dolnej krawędzi okna względem linii okapu i górnej krawędzi okna względem linii kalenicy
5.4. Kolorystyka:	a) dla wszystkich budynków znajdujących się w wydzielonym obszarze jednostki planu istnieje możliwość zastosowania nie więcej niż 3 rodzajów faktur i kolorów elewacji b) dla zabudowy w obszarze działki ustala się wymóg opracowania projektu kolorystyki całego zespołu zabudowy oraz elementów małej architektury jako integralnego elementu projektu budowlanego c) dobór kolorów elementów elewacji jak w §3 pkt 1, ppkt 1.5 d) kolor dachu – w kolorze zbliżonym do naturalnego pokrycia ceramicznego (odcienie czerwieni), wyklucza się inne kolory
6. Kształtowanie terenu niezabudowanego	
6.1. Śmietniki:	a) pojemniki na śmieci muszą się znaleźć w pomieszczeniu zamkniętym będącym integralną częścią budynku
6.2. Zieleń:	a) nie ustala się minimalnej powierzchni przyrodniczo-czynnej b) w urządzeniu frontu działki obowiązuje zieleni ozdobna i nasadzenia drzew c) ustala się wymóg sporządzenia projektu zieleni jako integralnej części projektu budowlanego
6.3. Posadzki placów, podwórek	a) w obszarze niezabudowanym od strony kanału portowego: nawierzchnia brukowa, z cegły lub płyt betonowych przynajmniej w dwóch kolorach b) ustala się wymóg sporządzenia projektu nawierzchni jako integralnej części projektu budowlanego
6.4. Reklamy i szyldy	według ustaleń ogólnych - § 3 punkt 1.2
7. Zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej	
7.1. Zasady ogólne:	a) należy zapewnić włączenie działki do sieci miejskich systemów instalacji wodociągowej, kanalizacji sanitarnej, elektroenergetycznej, gazowej
7.2. Zasady szczegółowe	a) jak w § 3 pkt 1 ppkt 1.1. lit. a)-e) b) Inne ustalenia:

	- dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych do miejskiego systemu kanalizacji deszczowej
8. Zasady obsługi komunikacyjnej	włączenie do drogi publicznej z 08KDX i 04KDX
9. Inne ustalenia:	
9.1. Warunki ochrony środowiska:	nie ustala się
9.2. Warunki ochrony środowiska kulturowego:	nie ustala się
9.3. Inne ustalenia dotyczące specjalnych działań przestrzennych	Teren przekształceń obszarów zdegradowanych. Wymóg sporządzenia projektu elewacji poprzedzonej studium krajobrazowym pierzei wzdłuż kanału portowego (obejmującego minimum tereny 9MU,11MU), z uwzględnieniem obiektów wskazanych jako obiekty o wartościach kulturowych.

<b>1. OZNACZENIE JEDNOSTKI PLANU: 12 MU</b>	
2. Funkcja jednostki planu	a) podstawowa: zabudowa usługowo-mieszkaniowa z preferencją usług śródmiejskich, w tym turystycznych, pensjonatów, hoteli, gastronomii itp. b) dopuszczalna: usługi nieuciążliwe, niezbędne elementy infrastruktury technicznej c) funkcje wykluczone: wolno stojące magazyny, wolno stojące garaże i budynki gospodarcze
3. Zasady podziału nieruchomości:	w sposób zapewniający minimalną szerokość frontu działki 12 metrów
<b>ZASADY ZAGOSPODAROWANIA: lokalne warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym również linie zabudowy i gabaryty obiektów</b>	
<b>4. Zasady zagospodarowania- usytuowanie zabudowy</b>	
4.1. Linia zabudowy:	wyznacza się obowiązującą linię zabudowy – jak na rysunku planu
<b>5. Kształtowanie zabudowy</b>	
5.1. Bryła budynku	a) obowiązuje zabudowa zwarta b) od strony 08KDX ustala się wymóg realizacji pierzei c) dopuszcza się wymianę zabudowy, dopuszcza się całkowitą likwidację istniejącej zabudowy d) budynek główny ustawiony kalenicą główną równoległe do granicy z 08KDX, e) dopuszcza się lokalizację zabudowy w wewnętrznych granicach działek f) poziom posadowienia posadzki parteru maksimum 45 cm od poziomu terenu g) elewację frontową ustala się od strony obszaru 08KDX h) od strony podwórza dopuszcza się dobudowę werand, ogrodów zimowych i) cokół budynku: wyklucza się okładzinę z płytek marmurowych i marmuropodobnych j) ustala się dopuszczenie realizacji dominanty wysokościowej lub wyróżnika architektonicznego - w miejscu wskazanym na rysunku planu
5.2. Wysokość budynku	a) maksymalna wysokość budynku głównego: 3,5 kondygnacji nadziemnych, b) minimalna wysokość budynku głównego 2,5 kondygnacji nadziemnych lub 8,5 m

	c) wysokość budynku pomocniczego maksymalnie 7 m
5.3. Dach budynku	<p>a) budynek główny kryty dachem minimum dwuspadowym,</p> <p>b) wyklucza się naczółki w szczytach połaci dachowej</p> <p>c) wyklucza się dachy łamane, wygięte i kopertowe</p> <p>d) dach może zawierać lukarny pod warunkiem, że wysokość kalenicy lukarn będzie nie wyższa niż 1/3 wysokości dachu mierzonej w przekroju pionowym budynku</p> <p>e) wyklucza się lukarny z dachem pulpitowym</p> <p>f) kąt nachylenia głównej połaci dachowej 35°-45°</p> <p>g) kąt nachylenia połaci dachowych lukarn: nie precyzuje się</p> <p>h) szerokość okapu: maksimum 40 cm</p> <p>i) szerokość przestawiania naroża dachu poza lico szczytu: maksimum 40 cm</p> <p>j) pokrycie dachowe: dachówka ceramiczna, wyklucza się inne pokrycia dachowe</p> <p>k) od strony podwórza dopuszcza się okna połaciowe pod warunkiem zachowania jednolitej linii dolnej krawędzi okna względem linii okapu i górnej krawędzi okna względem linii kalenicy</p>
5.4. Kolorystyka:	<p>a) dla wszystkich budynków znajdujących się w wydzielonym obszarze jednostki planu istnieje możliwość zastosowania nie więcej niż 3 rodzajów faktur i kolorów elewacji</p> <p>b) dla zabudowy w obszarze działki ustala się wymóg opracowania projektu kolorystyki całego zespołu zabudowy oraz elementów małej architektury jako integralnego elementu projektu budowlanego</p> <p>c) dobór kolorów elementów elewacji jak w §3 pkt 1, ppkt 1.5</p> <p>d) kolor dachu – w kolorze zbliżonym do naturalnego pokrycia ceramicznego (odcienie czerwieni), wyklucza się inne kolory</p>
6. Kształtowanie terenu niezabudowanego	
6.1. Śmietniki:	pojemniki na śmieci muszą się znaleźć w pomieszczeniu zamkniętym będącym integralną częścią budynku
6.2. Zieleń:	<p>a) powierzchnia przyrodniczo-czynna musi wynosić min.15% powierzchni działki,</p> <p>b) w urządzeniu frontu działki obowiązuje zielen ozdobna</p> <p>c) ustala się wymóg sporządzenia projektu zieleni jako integralnej części projektu budowlanego</p>
6.3. Posadzki placów, podwórek	<p>a) w obszarze niezabudowanym od strony kanału portowego: nawierzchnia brukowa, z cegły lub płyt betonowych przynajmniej w dwóch kolorach</p> <p>b) ustala się wymóg sporządzenia projektu nawierzchni jako integralnej części projektu budowlanego</p>
6.4. Reklamy i szyldy	według ustaleń ogólnych - § 3 punkt 1.2
7. Zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej	
7.1. Zasady ogólne:	a) należy zapewnić włączenie działki do sieci miejskich systemów instalacji wodociągowej, kanalizacji sanitarnej, elektroenergetycznej, gazowej
7.2. Zasady szczegółowe	jak w § 3 pkt 1 ppkt 1.1. lit. a)-e)
8. Zasady obsługi komunikacyjnej	włączenie do drogi publicznej z 08KDX
9. Inne ustalenia:	
9.1. Warunki ochrony	nie ustala się

środowiska:	
9.2. Warunki ochrony środowiska kulturowego:	nie ustala się
9.3. Inne ustalenia dotyczące specjalnych działań przestrzennych	Teren przekształceń obszarów zdegradowanych. Wymóg sporządzenia projektu elewacji poprzedzonego studium krajobrazowym pierzei wzdłuż kanału portowego (minimum łącznie dla terenów 12MU i 13MU).

<b>1. OZNACZENIE JEDNOSTKI PLANU: 13 MU</b>	
2. Funkcja jednostki planu	a) podstawowa: zabudowa usługowo-mieszkaniowa z preferencją usług śródmiejskich, w tym turystycznych, pensjonatów, hoteli, gastronomii itp. b) dopuszczalna: usługi nieuciążliwe, niezbędne elementy infrastruktury technicznej c) funkcje wykluczone: wolno stojące magazyny, wolno stojące garaże i budynki gospodarcze
3. Zasady podziału nieruchomości:	w sposób zapewniający minimalną szerokość frontu działki 15 metrów
<b>ZASADY ZAGOSPODAROWANIA:</b> lokalne warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym również linie zabudowy i gabaryty obiektów	
<b>4. Zasady zagospodarowania- usytuowania zabudowy</b>	
4.1. Linia zabudowy:	wyznacza się obowiązującą linię zabudowy – jak na rysunku planu
<b>5. Kształtowanie zabudowy</b>	
5.1. Bryła budynku	a) obowiązuje zabudowa zwarta b) od strony 08KDX ustala się wymóg realizacji pierzei c) dopuszcza się wymianę zabudowy, dopuszcza się całkowitą likwidację istniejącej zabudowy d) budynek główny ustawiony kalenicą główną równoległe do granicy z 08KDX, e) dopuszcza się lokalizację zabudowy w wewnętrznych granicach działek f) poziom posadowienia posadzki parteru maksimum 45 cm od poziomu terenu g) elewację frontową ustala się od strony obszaru 08KDX h) cokół budynku: wyklucza się okładzinę z płytek marmurowych i marmuropodobnych i) od strony podwórza dopuszcza się dobudowę werand, ogrodów zimowych j) ustala się dopuszczenie realizacji dominanty wysokościowej lub wyróżnika architektonicznego - w miejscu wskazanym na rysunku planu
5.2. Wysokość budynku	a) maksymalna wysokość budynku głównego: 3,5 kondygnacji nadziemnych, b) minimalna wysokość budynku głównego 2,5 kondygnacji nadziemnych lub 8,5 m c) maksymalna wysokość budynku pomocniczego 7,5 m
5.3. Dach budynku	a) budynek główny kryty dachem minimum dwuspadowym, b) wyklucza się naczółki w szczytach połaci dachowej c) wyklucza się dachy łamane, wygięte i kopertowe d) dach może zawierać lukarny pod warunkiem, że wysokość kalenicy lukarn będzie nie wyższa niż 1/3 wysokości dachu mierzonej w przekroju pionowym budynku

	<p>e) kąt nachylenia głównej połaci dachowej 35°-45°</p> <p>f) kąt nachylenia połaci dachowych lukarn: nie precyzuje się</p> <p>g) szerokość okapu: maksimum 40 cm</p> <p>h) szerokość przestawiania naroża dachu poza lico szczytu: maksimum 40 cm</p> <p>i) pokrycie dachowe: dachówka ceramiczna, wyklucza się inne pokrycia dachowe</p> <p>j) dopuszcza się okna połaciowe pod warunkiem zachowania jednolitej linii dolnej krawędzi okien względem linii okapu i górnej krawędzi okien względem linii kalenic</p>
5.4. Kolorystyka:	<p>a) dla wszystkich budynków znajdujących się w wydzielonym obszarze jednostki planu istnieje możliwość zastosowania nie więcej niż 3 rodzajów faktur i kolorów elewacji</p> <p>b) dla zabudowy w obszarze działki ustala się wymóg opracowania projektu kolorystyki całego zespołu zabudowy oraz elementów małej architektury jako integralnego elementu projektu budowlanego</p> <p>c) dobór kolorów elementów elewacji jak w §3 pkt 1, ppkt 1.5</p> <p>d) kolor dachu – w kolorze zbliżonym do naturalnego pokrycia ceramicznego (odcienie czerwieni), wyklucza się inne kolory</p>
6. Kształtowanie terenu niezabudowanego	
6.1. Śmietniki:	pojemniki na śmieci muszą się znaleźć w pomieszczeniu zamkniętym będącym integralną częścią budynku
6.2. Zieleń:	<p>a) powierzchnia przyrodniczo-czynna musi wynosić min.20% powierzchni działki,</p> <p>b) ustala się wymóg sporządzenia projektu zieleni jako integralnej części projektu budowlanego</p>
6.3. Reklamy i szyldy	według ustaleń ogólnych - § 3 punkt 1.2
7. Zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej	
7.1. Zasady ogólne:	należy zapewnić włączenie działki do sieci miejskich systemów instalacji wodociągowej, kanalizacji sanitarnej, elektroenergetycznej, gazowej
7.2. Zasady szczegółowe	<p>a) jak w § 3 pkt 1 ppkt 1.1. lit. a)-e)</p> <p>b) inne ustalenia:</p> <p>- dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych do miejskiego systemu kanalizacji deszczowej</p>
8. Zasady obsługi komunikacyjnej	włączenie do drogi publicznej z 08KDX
9. Inne ustalenia:	
9.1. Warunki ochrony środowiska:	nie ustala się
9.2. Warunki ochrony środowiska kulturowego:	nie ustala się
9.3. Inne ustalenia dotyczące specjalnych działań przestrzennych	Teren przekształceń obszarów zdegradowanych. Wymóg sporządzenia projektu elewacji poprzedzonej studium krajobrazowym pierzei wzdłuż kanału portowego (minimum łącznie dla terenów 12MU i 13MU).

1. OZNACZENIE JEDNOSTKI PLANU: 14U	
2. Funkcja jednostki planu	<p>a) podstawowa: usługi nieuciążliwe, w tym administracji publicznej</p> <p>b) dopuszczalna: funkcja mieszkaniowa, niezbędne elementy</p>

	infrastruktury technicznej c)funkcje wykluczone: wolno stojące magazyny, wolno stojące garaże i budynki gospodarcze
3. Zasady podziału nieruchomości:	w sposób zapewniający zachowanie określonej w punkcie 6.2. powierzchni przyrodniczo-czynnej na każdej wydzielonej nieruchomości
ZASADY ZAGOSPODAROWANIA: lokalne warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym również linie zabudowy i gabaryty obiektów	
4. Zasady zagospodarowania – usytuowanie zabudowy	
4.1. Linia zabudowy:	wyznacza się obowiązującą i nieprzekraczalną linię zabudowy – jak na rysunku planu
5.Kształtowanie zabudowy	
5.1. Bryła budynku	a)dopuszcza się lokalizację zabudowy w granicy jednostki planu b)w przypadku wymiany istniejącej zabudowy ustala się obowiązek lokalizacji budynku kalenicą budynku głównego równoległe do granicy z obszarem 03KDX c)w przypadku wymiany istniejącej zabudowy w północnej części jednostki planu ustala się wymóg lokalizacji budynku kalenicą równoległe do granicy z 04KDX d)elewację frontową ustala się od strony obszaru 03KDX i 04KDX e)równoległość kalenicy określona w ppkt „b” i „c” obowiązuje dla minimum 65% długości elewacji frontowej f)ustala się następujące proporcje otworów okiennych: 1:2 lub w innych proporcjach, ale w układzie pionowym, g)wyklucza się stosowanie okien połaciowych w połaci dachu od strony ulic h)ustala się wymóg zastosowania w elewacji frontowej gzymsów poziomych i)cokół budynku: wyklucza się okładzinę z płytek marmurowych i marmuropodobnych, j)dopuszcza się dobudowę werand, ogrodów zimowych od strony podwórka k)dopuszcza się otwory okienne i drzwiowe w ścianie graniczącej z terenem 15MU
5.2. Wysokość budynku	a)maksymalna wysokość budynku głównego w przypadku lokalizacji nowej zabudowy : 2,5 kondygnacji nadziemnych b)dopuszcza się zwiększenie maksymalnej wysokości do 3 kondygnacji nadziemnych we wschodniej części budynku proponowanego do wpisania do rejestru zabytków c)minimalna wysokość budynku głównego: 8,5 m, d)wysokości budynku pomocniczego: nie określa się, przy czym wysokość nie może być wyższa niż budynku głównego
5.3. Dach budynku	a)budynek główny kryty dachem minimum dwuspadowym, dach może zawierać lukarny pod warunkiem, że wysokość kalenicy lukarn będzie mniejsza niż wysokość kalenicy głównej b)szczyty budynku i lukarn bez naczółków c)budynek pomocniczy kryty dachem co najmniej dwuspadowym, d)w przypadku lokalizacji oficyn lub budynku pomocniczego przy wewnętrznych granicach działek dopuszcza się dach jednospadowy o spadku minimum 25°

	<p>e) kąt nachylenia głównej połaci dachowej 20° do 30°,</p> <p>f) w przypadku dachu mansardowego dla budynku w południowej części jednostki planu, dla dolnej części mansardu kąt nachylenia połaci dachowej; 60°, dla górnej do 15°</p> <p>g) szerokość okapu w przypadku wymiany zabudowy: maksimum 30 cm</p> <p>h) kąt nachylenia połaci dachowych lukarn i naczółków nie precyzuje się</p> <p>i) pokrycie dachowe: dachówka ceramiczna, w przypadku dachu mansardowego: dla górnej części mansardu: dachówka bitumiczna, wyklucza się inne pokrycia dachowe</p>
5.4. Kolorystyka:	<p>a) dla wszystkich budynków znajdujących się w wydzielonym obszarze jednostki planu istnieje możliwość zastosowania nie więcej niż 3 rodzajów faktur i kolorów elewacji</p> <p>b) dla zabudowy w obszarze działki ustala się wymóg opracowania projektu kolorystyki całego zespołu zabudowy jako integralnego elementu projektu budowlanego</p> <p>c) dobór kolorów elementów elewacji jak w §3 pkt 1, ppkt 1.5</p> <p>d) dachu – w kolorze zbliżonym do naturalnego pokrycia ceramicznego (odcienie czerwieni), wyklucza się inne kolory</p>
<b>6. Kształtowanie terenu niezabudowanego</b>	
6.1. Zieleń:	powierzchnia przyrodniczo-czynna musi wynosić min.5% powierzchni działki,
6.2. Place i podwórka	<p>a) utwardzenie podwórka / placu wyłącznie w niezbędnym zakresie związanym z funkcją obszaru jednostki planu</p> <p>b) nawierzchnia brukowa z kolorystycznym lub fakturowym zróżnicowaniem części jezdnej i pieszej - rekreacyjnej</p>
6.3. Reklamy i szyldy	według ustaleń ogólnych - § 3 punkt 1.2
6.4. Śmietniki:	pojemniki na śmieci muszą się znaleźć w pomieszczeniu zamkniętym będącym integralną częścią budynku
7. Zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej	<p>a) według § 3 punkt 1.1. podpunkt a) do e)</p> <p>b) inne ustalenia: - dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych z jednostki planu do miejskiego systemu kanalizacji deszczowej</p>
8. Zasady obsługi komunikacyjnej	<p>a) ustala się włączenie do drogi publicznej z 03KDX i 04 KDX</p> <p>b) nie ustala się zasad tworzenia miejsc parkingowych dla funkcji podstawowej</p>
<b>9. Inne ustalenia: § 3</b>	
9.1. Warunki ochrony środowiska:	Nie ustala się
9.2. Warunki ochrony środowiska kulturowego:	budynek przy ul. Marynarki Polskiej 40 (wskazany na rysunku planu) proponowany do wpisania do rejestru zabytków

<b>1. OZNACZENIE JEDNOSTKI PLANU: 15 MU</b>	
2. Funkcja jednostki planu	<p>a) podstawowa: zabudowa mieszkaniowo-usługowa</p> <p>b) dopuszczalna: usługi nieuciążliwe, niezbędne elementy infrastruktury technicznej</p> <p>c) funkcje wykluczone: wolno stojące magazyny, wolno stojące garaże i budynki gospodarcze</p>
3. Zasady podziału	nie ustala się – zgodnie z przepisami szczególnymi

nieruchomości:	
ZASADY ZAGOSPODAROWANIA: lokalne warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym również linie zabudowy i gabaryty obiektów	
4. Zasady zagospodarowania- usytuowanie zabudowy	
4.1. Linia zabudowy:	wyznacza się obowiązującą i nieprzekraczalną linię zabudowy – jak na rysunku planu
5.Kształtowanie zabudowy	
5.1. Bryła budynku	<ul style="list-style-type: none"> <li>a)obowiązuje zabudowa zwarta</li> <li>b)ustala się wymóg realizacji pierzei od strony ul. Marynarki Polskiej ( 03KDX)</li> <li>c)nie ustala się kierunku kalenicy głównej budynku</li> <li>d)dopuszcza się lokalizację zabudowy w wewnętrznych granicach</li> <li>e)poziom posadowienia posadzki parteru maksimum 45 cm od poziomu terenu</li> <li>f)elewację frontową ustala się od strony obszaru 03KDX a dla działek nr 153/6 i 154/26 od strony 07KDX</li> <li>g)dla elewacji frontowej ustala się następujące proporcje otworów okiennych: 1:2 w układzie pionowym,</li> <li>h)od strony podwórza dopuszcza się dobudowę werand, ogrodów zimowych</li> <li>i)cokół budynku wyklucza się okładzinę z marmurowych i marmuropodobnych</li> <li>j)ustala się wymóg zastosowania w elewacji frontowej gzymsów poziomych: międzypiętrowych i cokołowych na min.65% długości elewacji frontowej</li> <li>k)w przypadku wymiany istniejącej zabudowy i w przypadku rozbudowy budynków dopuszcza się lokalizację w wewnętrznych granicach działki</li> </ul>
5.2. Wysokość budynku	<ul style="list-style-type: none"> <li>a) maksymalna wysokość budynku głównego: 3,5 kondygnacji nadziemnych, a dla budynków usytuowanych wzdłuż placu 07KDX- do 2,5 kondygnacji nadziemnych ; dla działki 154/14 oraz 154/6, 154/13 wysokość zabudowy w wypadku wymiany istniejącej zabudowy, rozbudowy, nadbudowy winna uwzględniać wymogi ochrony interesów osób trzecich, związanych z oświetleniem naturalnym, zapewnieniem dojścia pieszego itp.</li> <li>b) minimalna wysokość budynku 1,5 kondygnacji nadziemnej, minimalna wysokość budynku głównego: 7,0 m</li> </ul>
5.3. Dach budynku	<ul style="list-style-type: none"> <li>a) budynek główny kryty dachem minimum dwuspadowym,</li> <li>b) wyklucza się naczółki w szczytach połaci dachowej</li> <li>c) w przypadku lokalizacji budynku kalenicą główną prostopadle do 03KDX ustala się wymóg realizacji szczytu pełnego (naroże dachu cofnięte w stosunku do lica ściany szczytowej</li> <li>d) wyklucza się dachy łamane, wygięte i kopertowe</li> <li>e) dach może zawierać lukarny pod warunkiem, że wysokość kalenicy lukarn będzie nie wyższa niż 1/3 wysokości dachu.</li> <li>f) od strony ulicy Marynarki Polskiej wyklucza się lukarny z dachem pulpitowym</li> <li>g) kąt nachylenia głównej połaci dachowej 35°- 45°</li> <li>h) kąt nachylenia połaci dachowych lukarn: nie precyzuje się</li> <li>i) szerokość okapu: maksimum 30 cm</li> <li>j) szerokość naroża: maksimum 30 cm , z wyjątkiem przypadku</li> </ul>

	opisanego w pkt 5.3. pakt c) k) pokrycie dachowe: dachówka ceramiczna, wyklucza się inne pokrycia dachowe l) od strony podwórza dopuszcza się okna połaciowe pod warunkiem zachowani jednolitej linii względem linii okapu i linii kalenicy m) w połaci dachowej od strony 03KDX wyklucza się okna połaciowe
5.4. Kolorystyka:	a) dla wszystkich budynków znajdujących się w wydzielonym obszarze jednostki planu istnieje możliwość zastosowania nie więcej niż 3 rodzajów faktur i kolorów elewacji b) dla zabudowy w obszarze działki ustala się wymóg opracowania projektu kolorystyki całego zespołu zabudowy oraz elementów małej architektury jako integralnego elementu projektu budowlanego c) dobór kolorów elementów elewacji jak w §3 pkt 1, ppkt 1.5 d) kolor dachu – w kolorze zbliżonym do naturalnego pokrycia ceramicznego (odcienie czerwieni), wyklucza się inne kolory
6. Kształtowanie terenu niezabudowanego	
6.1. Śmietniki:	pojemniki na śmieci muszą się znaleźć w pomieszczeniu zamkniętym będącym integralną częścią budynku
6.2. Zieleń:	powierzchnia przyrodniczo-czynna musi wynosić min.5% powierzchni działki,
6.3. Posadzki placów, podwórek	nie ustala się
6.4. Reklamy i szyldy	według ustaleń ogólnych - § 3 punkt 1.2
6.5. Inne	a) w miejscu wskazanym na rysunku planu wymagane pozostawienie lub wykonanie wjazdu/wejścia na teren z zakazem zabudowy b) w ramach jednostki dopuszcza się realizację ciągów pieszych łączących ciągi przyuliczne z terenami wewnątrz kwartału
7. Zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej	
7.1. Zasady ogólne:	należy zapewnić włączenie działki do sieci miejskich systemów instalacji wodociągowej, kanalizacji sanitarnej, elektroenergetycznej, gazowej
7.2. Zasady szczegółowe	a) jak w § 3 pkt 1 ppkt 1.1. lit. a-e b) inne ustalenia: - dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych do miejskiego systemu kanalizacji deszczowej
8. Zasady obsługi komunikacyjnej	włączenie do drogi publicznej z 03KDX i 07KDX
9. Inne ustalenia:	
9.1. Warunki ochrony środowiska:	Nie ustala się
9.2. Warunki ochrony środowiska kulturowego:	Budynki przy ul. Marynarki Polskiej 44; 46; 50; 52; 54; 56; 58; 62 (wskazane na rysunku planu) do zachowania i ochrony, proponowane do wpisania do rejestru zabytków,
9.3. Inne ustalenia	W wypadku realizacji nowego obiektu lub wymiany, rozbudowy, przebudowy budynków usytuowanych wzdłuż ul. Marynarki Polskiej, bądź od strony placu- 07KDX, wymagane sporządzenie na etapie projektu budowlanego przedstawienie ciągu elewacyjnego pierzei obejmującego także sąsiednie istniejące budynki w jednostce planu lub poza nią w skali co

najmniej 1:200, uzasadniającego przyjęte rozwiązania projektowe

<b>1. OZNACZENIE JEDNOSTKI PLANU: 16 U</b>	
2. Funkcja jednostki planu	a)podstawowa: usługi nieuciążliwe, b)dopuszczalna: niezbędne elementy infrastruktury technicznej, funkcja mieszkaniowa jedynie jako uzupełnienie funkcji podstawowej c)funkcje wykluczone: wolno stojące magazyny, wolno stojące garaże i budynki gospodarcze
3. Zasady podziału nieruchomości:	nie ustala się - zgodnie z przepisami szczególnymi
<b>ZASADY ZAGOSPODAROWANIA: lokalne warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym również linie zabudowy i gabaryty obiektów</b>	
<b>4. Zasady zagospodarowania – usytuowanie zabudowy</b>	
4.1. Linia zabudowy:	wyznacza się obowiązującą linię zabudowy – jak na rysunku planu
5.1. Bryła budynku	a)zabudowa ustawiona kalenicą główną równoległe do obszaru 05KDX b)dopuszcza się lokalizację zabudowy na granicy jednostki planu z jednostką oznaczoną 05KDX c)elewację frontową ustala się od strony 03KDX i 05KDX, d)ustala się następujące proporcje otworów okiennych: 1:1 lub 1:2 w układzie pionowym z podziałem minimum na 4 pola wyznaczone szprosami w 1 otworze okiennym
5.2. Wysokość budynku	a)maksymalna wysokość budynku głównego w przypadku lokalizacji nowej zabudowy : 2,5 kondygnacji nadziemnych, b)minimalna wysokość budynku głównego: 7,0 m,
5.3. Dach budynku	a)budynek kryty dachem dwuspadowym, dach może zawierać lukarny b)szczyty budynku i lukarn bez naczółków c)wyklucza się dachy łamane, wygięte, kopertowe d)kąąt nachylenia głównej połaci dachowej 40°- 50°, e)kąąt nachylenia połaci dachowych lukarn i naczółków: nie określa się f)dopuszcza się okna połaciowe pod warunkiem zachowania jednolitej linii dolnej krawędzi okna względem linii okapu lub górnej krawędzi okna względem linii kalenicy g)pokrycie dachowe: dachówka ceramiczna, wyklucza się inne pokrycia dachowe
5.4. Kolorystyka:	a)dla wszystkich budynków znajdujących się w wydzielonym obszarze jednostki planu istnieje możliwość zastosowania nie więcej niż 3 rodzajów faktur i kolorów elewacji b)dla zabudowy w obszarze działki ustala się wymóg opracowania projektu kolorystyki całego zespołu zabudowy oraz elementów małej architektury jako integralnego elementu projektu budowlanego c)dobór kolorów elementów elewacji jak w §3 pkt 1, ppkt 1.5 d)dachu – w kolorze zbliżonym do naturalnego pokrycia ceramicznego (odcienie czerwieni) wyklucza się inne kolory
<b>6. Kształtowanie terenu niezabudowanego</b>	
6.1. Śmietniki:	pojemniki na śmieci muszą się znaleźć w pomieszczeniu zamkniętym będącym integralną częścią budynku

6.2. Zieleń:	a)powierzchnia przyrodniczo-czynna: nie ustala się b)w urządzeniu terenu obowiązuje zieleń ozdobna –od strony ciągu pieszego
6.3. Reklamy i szyldy	według ustaleń ogólnych - § 3 punkt 1.2
6.4. Inne	w urządzenie terenu obowiązuje realizacja ciągu pieszego – jak na rysunku planu
7. Zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej	a) według § 3 punkt 1.1. podpunkt a) do e) b) inne ustalenia: - dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych z jednostki planu do miejskiego systemu kanalizacji deszczowej
8. Zasady obsługi komunikacyjnej	a)ustala się włączenie do drogi publicznej z 02KL, 05KDX i 07KDX b)nie ustala się zasad tworzenia miejsc parkingowych
9. Inne ustalenia:	
9.1. Warunki ochrony środowiska:	nie ustala się
9.2. Warunki ochrony środowiska kulturowego:	nie ustala się

<b>1. OZNACZENIE JEDNOSTKI PLANU: 17 U</b>	
2. Funkcja jednostki planu	a)podstawowa: usługi nieuciążliwe, usługi kultury, administracji b)dopuszczalna: niezbędne elementy infrastruktury technicznej, funkcja mieszkaniowa uzupełniająca związana z funkcją podstawową c)funkcje wykluczone: wolno stojące magazyny, wolno stojące garaże i budynki gospodarcze
3. Zasady podziału nieruchomości:	nie ustala się- zgodnie z przepisami szczególnymi
<b>ZASADY ZAGOSPODAROWANIA: lokalne warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym również linie zabudowy i gabaryty obiektów</b>	
<b>4. Zasady zagospodarowania- usytuowanie zabudowy</b>	
4.1. Linia zabudowy:	dopuszcza się lokalizację zabudowy na granicy jednostki planu
<b>5.Kształtowanie zabudowy</b>	
5.1. Bryła budynku	a)nie ustala się kierunku kalenicy budynku głównego b)ustala się następujące proporcje otworów okiennych: 1:1 lub 1:2 w układzie pionowym c)dopuszcza się rozbudowę, dobudowę werand, ogrodów zimowych d)cokół budynku: wyklucza się okładzinę z marmurowych i marmuropodobnych,
5.2. Wysokość budynku	a)maksymalna wysokość budynku głównego w przypadku lokalizacji nowej zabudowy lub wymiany zabudowy: 2,5 kondygnacji nadziemnych b)minimalna wysokość budynku głównego: 8,0 m,
5.3. Dach budynku	a)budynek główny kryty dachem dwuspadowym, dach może zawierać lukarny pod warunkiem, że wysokość kalenicy lukarn będzie mniejsza niż wysokość kalenicy głównej b)szczyty budynku i lukarn bez naczółków c)wyklucza się dachy łamane, wygięte, kopertowe d)w przypadku rozbudowy budynku głównego, przy wewnętrznych granicach działek dopuszcza się dach

	<p>jednospadowy o nachyleniu połaci dachowej minimum 25°</p> <p>e) kąt nachylenia głównej połaci dachowej 30°-45°,</p> <p>f) dopuszcza się okna połaciowe pod warunkiem zachowania jednolitej linii dolnej krawędzi okna względem linii okapu i górnej krawędzi okna względem linii kalenicy</p> <p>g) pokrycie dachowe: dachówka ceramiczna, wyklucza się inne pokrycie dachowe</p>
5.4. Kolorystyka:	<p>a) dla wszystkich budynków znajdujących się w wydzielonym obszarze jednostki planu istnieje możliwość zastosowania nie więcej niż 3 rodzajów faktur i kolorów elewacji</p> <p>b) dla zabudowy w obszarze działki ustala się wymóg opracowania projektu kolorystyki całego zespołu zabudowy oraz elementów małej architektury jako integralnego elementu projektu budowlanego</p> <p>c) dobór kolorów elementów elewacji jak w §3 pkt 1, ppkt 1.5</p> <p>d) dachu – w kolorze zbliżonym do naturalnego pokrycia ceramicznego (odcienie czerwieni) wyklucza się inne kolory</p>
<b>6. Kształtowanie terenu niezabudowanego</b>	
6.1. Śmietniki:	pojemniki na śmieci muszą się znaleźć w pomieszczeniu zamkniętym będącym integralną częścią budynku
6.2. Zieleń:	<p>a) powierzchnia przyrodniczo-czynna musi wynosić min.5% powierzchni działki,</p> <p>b) w urządzeniu terenu obowiązuje zieleń ozdobna</p>
6.3. Place i podwórka	nawierzchnia brukowa z cegły lub płyt betonowych z kolorystycznym lub fakturowym zróżnicowaniem części jezdnej i pieszej
6.4. Reklamy i szyldy	według ustaleń ogólnych - § 3 punkt 1.2
6.5. Inne	w urządzenie terenu obowiązuje realizacja ciągu pieszego – jak na rysunku planu
7. Zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej	<p>a) według § 3 punkt 1.1. podpunkt a) do e)</p> <p>b) inne ustalenia: - dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych z jednostki planu do miejskiego systemu kanalizacji deszczowej</p>
8. Zasady obsługi komunikacyjnej	<p>a) ustala się włączenie do drogi publicznej z 07KDX</p> <p>b) nie ustala się zasad tworzenia miejsc parkingowych</p>
<b>9. Inne ustalenia:</b>	
9.1. Warunki ochrony środowiska:	nie ustala się
9.2. Warunki ochrony środowiska kulturowego:	nie ustala się

<b>1. OZNACZENIE JEDNOSTKI PLANU: 18 U</b>	
2. Funkcja jednostki planu	<p>a) podstawowa: usługi nieuciążliwe, obsługa socjalno-bytowa, administracyjna portu jachtowego</p> <p>b) dopuszczalna: niezbędne elementy infrastruktury technicznej, funkcja mieszkaniowa jedynie jako uzupełnienie funkcji podstawowej - funkcja mieszkaniowa może zajmować do 30% powierzchni użytkowej budynku,</p> <p>c) funkcje wykluczone: wolnostojące magazyny, wolnostojące garaże i budynki gospodarcze</p>
3. Zasady podziału nieruchomości:	nie ustala się – wg zasad przepisów szczególnych

ZASADY ZAGOSPODAROWANIA: lokalne warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym również linie zabudowy i gabaryty obiektów	
4. Zasady zagospodarowania- usytuowanie zabudowy	
4.1. Linia zabudowy:	wyznacza się obowiązującą linię zabudowy – jak na rysunku planu
5.Kształtowanie zabudowy	
5.1. Bryła budynku	<p>a)ustala się kierunek kalenicy budynku głównego jako równoległy do granicy z placem teren oznaczony symbolem 07KDX</p> <p>b)w przypadku wydzielenie z bryły budynku budynku pomocniczego – jego powierzchnia zabudowy może wynosić nie więcej niż 30% powierzchni zabudowy budynku głównego</p> <p>c)budynek główny i budynek pomocniczy (w przypadku wydzielenie z bryły budynku budynku pomocniczego) winny obowiązkowo być zlokalizowane w zabudowie zwartej</p> <p>d)elewację frontową wyznacza się wzdłuż granicy jednostki planu z 07KDX</p> <p>e)ustala się dopuszczenie lokalizacji dominanty wysokościowej lub wyróżnika architektonicznego w miejscu wskazanym na rysunku planu</p> <p>f)ustala się następujące proporcje otworów okiennych: 1:2 w układzie pionowym z podziałem minimum na 4 pola wyznaczone szprosami</p> <p>g)cokół budynku: wyklucza się okładzinę z płytek marmurowych i marmuropodobnych,</p> <p>h)procent zabudowy: ustala się min.45%</p>
5.2. Wysokość budynku	<p>a)maksymalna wysokość budynku głównego w przypadku lokalizacji nowej zabudowy : 2,5 kondygnacji nadziemnych</p> <p>b)minimalna wysokość budynku głównego: 8,5 m,</p> <p>c)wysokości budynku pomocniczego i wysokości oficyn: nie określa się, przy czym wysokość ta nie może być wyższa niż budynku głównego</p> <p>d)wysokość dominanty wysokościowej nie wyższa niż 15 metrów</p>
5.3. Dach budynku	<p>a)budynek główny kryty dachem dwu lub cztero-spadowym,</p> <p>b)dach może zawierać lukarny pod warunkiem, że wysokość kalenicy lukarn będzie nie wyższa niż 1/3 wysokości dachu mierzonej w przekroju pionowym budynku</p> <p>c)szczyty budynku i lukarn: dopuszcza się naczółki</p> <p>d&gt;wyklucza się dachy łamane, wygięte, kopertowe</p> <p>e)budynek pomocniczy kryty dachem dwuspadowym lub wielospadowym</p> <p>f)kąt nachylenia głównej połaci dachowej 30°-45°,</p> <p>g)kąt nachylenia połaci dachowych lukarn i naczółków nie określa się</p> <p>h) od strony podwórza dopuszcza się okna połaciowe pod warunkiem zachowani jednolitej linii dolnej krawędzi okna względem linii okapu i górnej krawędzi okna względem linii kalenicy</p> <p>i) szerokość przestawiania naroża dachu poza lico szczytu: maksimum 30 cm</p> <p>j) szerokość okapu: maksimum 30 cm</p>

	k) pokrycie dachowe: dachówka ceramiczna, dla dominanty wysokościowej dopuszcza się krycie blachą miedzianą. Nie dopuszcza się innego pokrycia dachowego
5.4. Kolorystyka:	a) dla wszystkich budynków znajdujących się w wydzielonym obszarze jednostki planu istnieje możliwość zastosowania nie więcej niż 3 rodzajów faktur i kolorów elewacji b) dla zabudowy w obszarze działki ustala się wymóg opracowania projektu kolorystyki całego zespołu zabudowy oraz elementów małej architektury jako integralnego elementu projektu budowlanego c) dobór kolorów elementów elewacji jak w §3 pkt 1, ppkt 1.5 d) dachu – w kolorze zbliżonym do naturalnego pokrycia ceramicznego (odcienie czerwieni), wyklucza się inne kolory
6. Kształtowanie terenu niezabudowanego	
6.1. Śmietniki:	pojemniki na śmieci muszą się znaleźć w pomieszczeniu zamkniętym będącym integralną częścią budynku
6.2. Zieleń:	a) powierzchnia przyrodniczo-czynna musi wynosić min.20% powierzchni działki, b) w urządzeniu terenu obowiązuje zieleń ozdobna
6.3. Place i podwórka	a) w obszarze niezabudowanym w niezbędnym zakresie dla funkcji obszaru, od strony terenów publicznych: nawierzchnia brukowa, z cegły lub płyt betonowych przynajmniej w dwóch kolorach b) ustala się wymóg sporządzenia projektu nawierzchni jako integralnej części projektu budowlanego
6.4. Reklamy i szyldy	a) obowiązują zasady ogólne jak w § 3 punkt 1.2. podpunkt a) i c) b) zasady szczegółowe: - dopuszcza się lokalizowanie reklamy / szyldu na elewacji frontowej pod warunkiem, że płaszczyzna reklam w sumie będzie nie większa niż 5% powierzchni elewacji frontowej, a wysokość płaszczyzny reklamy nie większa niż 1,5 m oraz wysokość zamocowania górnej krawędzi płaszczyzny reklamy nie wyższa niż 4,5 m od terenu przy budynku - nie dopuszcza się lokalizacji reklam i szyldów na innych elewacjach
7. Zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej	a) według § 3 punkt 1.1. podpunkt a) do e) b) inne ustalenia: - dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych z jednostki planu do miejskiego systemu kanalizacji deszczowej
8. Zasady obsługi komunikacyjnej	a) ustala się włączenie do drogi publicznej z 07KDX i 06KDX b) nie ustala się zasad tworzenia miejsc parkingowych
9. Inne ustalenia:	
9.1. Warunki ochrony środowiska:	nie ustala się
9.2. Warunki ochrony środowiska kulturowego:	nie ustala się
9.3. Tymczasowe sposoby zagospodarowania, urządzania oraz użytkowania terenu,	a) plac oraz zaplecze wraz z infrastrukturą techniczną stoczni b) wprowadza się zakaz zabudowy i zakaz lokalizacji sieci infrastruktury, które byłoby w kolizji z docelowym zagospodarowaniem.

1. OZNACZENIE JEDNOSTKI PLANU: <b>19 MU</b>	
2. Funkcja jednostki planu	a) podstawowa: zabudowa mieszkaniowo-usługowa b) dopuszczalna: usługi nieuciążliwe, niezbędne elementy infrastruktury technicznej c) funkcje wykluczone: wolno stojące magazyny, wolno stojące garaże i budynki gospodarcze
3. Zasady podziału nieruchomości:	a) nie ustala się
ZASADY ZAGOSPODAROWANIA: lokalne warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym również linie zabudowy i gabaryty obiektów	
4. Zasady zagospodarowania- usytuowanie zabudowy	
4.1. Linia zabudowy:	wyznacza się obowiązującą linię zabudowy – jak na rysunku planu
5. Kształtowanie zabudowy	
5.1. Bryła budynku	a) obowiązuje zabudowa zwarta b) od strony ul. Marynarki Polskiej (02KL) i 06KDX ustala się wymóg realizacji pierzei c) elewacje frontowe ustala się od strony 02KL i 06KDX d) dla budynków lokalizowanych elewacją frontową od strony 02KL nie ustala się kierunku kalenicy głównej budynku e) dla budynków lokalizowanych elewacją frontową od strony 06KDX ustala się wymóg ustawienia budynku kalenicą główną równoległe do granicy z obszarem oznaczonym 06KDX f) dopuszcza się lokalizację zabudowy w wewnętrznych granicach działek g) równoległość kalenicy głównej obowiązuje dla minimum 65% długości elewacji frontowej od strony 06KDX h) w elewacji frontowej ustala się następujące proporcje otworów okiennych: 1:1 lub 1:2 w układzie pionowym, i) od strony podwórza dopuszcza się dobudowę werand, ogrodów zimowych j) cokół budynku: wyklucza się okładzinę z płytek marmurowych i marmuropodobnych k) dla budynków lokalizowanych elewacją frontową od strony 02KL ustala się wymóg zastosowania w elewacji frontowej gzymsów poziomych: międzypiętrowych i cokołowych na min. 65% długości elewacji frontowej
5.2. Wysokość budynku	a) maksymalna wysokość budynku głównego: 2,5 kondygnacji nadziemnych, b) minimalna wysokość budynku głównego: 7,0 m
5.3. Dach budynku	a) budynek główny kryty dachem minimum dwuspadowym, b) wyklucza się naczółki w szczytach połączenia dachowej c) w przypadku lokalizacji budynku kalenicą główną prostopadle do 02KL ustala się wymóg realizacji szczytu pełnego (naroże dachu cofnięte w stosunku do lica ściany szczytowej d) wyklucza się dachy łamane, wygięte i kopertowe e) dach może zawierać lukarny pod warunkiem, że wysokość kalenicy lukarn będzie nie wyższa niż 1/3 wysokości dachu. f) wyklucza się lukarny z dachem pulpitowym g) kąt nachylenia głównej połaci dachowej 30°-45° h) kąt nachylenia połaci dachowych lukarn: nie precyzuje się i) szerokość okapu: maksimum 30 cm

	<p>j) szerokość naroża : maksimum 30 cm (z wyjątkiem przypadku opisanego w p.5.3. c))</p> <p>k) pokrycie dachowe: dachówka ceramiczna, wyklucza się inne pokrycia dachowe</p> <p>l) w połaci dachowej od strony ul. Marynarki Polskiej (02KL) nie dopuszcza się okien połaciowych</p> <p>m) w pozostałych przypadkach dopuszcza się okna połaciowe pod warunkiem zachowaniu jednolitej linii dolnej krawędzi okien względem linii okapu lub górnej krawędzi okien względem linii kalenicy</p>
5.4. Kolorystyka:	<p>a) dla wszystkich budynków znajdujących się w wydzielonym obszarze jednostki planu istnieje możliwość zastosowania nie więcej niż 3 rodzajów faktur i kolorów elewacji</p> <p>b) dla zabudowy w obszarze działki ustala się wymóg opracowania projektu kolorystyki całego zespołu zabudowy oraz elementów małej architektury jako integralnego elementu projektu budowlanego</p> <p>c) dobór kolorów elementów elewacji jak w §3 pkt 1, ppkt 1.5</p> <p>d) kolor dachu – w kolorze zbliżonym do naturalnego pokrycia ceramicznego (odcienie czerwieni), wyklucza się inne kolory</p>
6. Kształtowanie terenu niezabudowanego	
6.1. Śmietniki:	pojemniki na śmieci muszą się znaleźć w pomieszczeniu zamkniętym będącym integralną częścią budynku
6.2. Zieleń:	<p>a) powierzchnia przyrodniczo-czynna musi wynosić min.5% powierzchni działki,</p> <p>b) w urządzeniu frontu działki od strony 06KDX obowiązuje zieleń ozdobna i nasadzenia drzew</p> <p>c) ustala się wymóg sporządzenia projektu zieleni jako integralnej części projektu budowlanego</p>
6.3. Posadzki placów, podwórek	nie ustala się
6.4. Reklamy i szyldy	według ustaleń ogólnych - § 3 punkt 1.2
6.5. Inne	<p>a) w miejscu wskazanym na rysunku planu wymagane pozostawienie lub wykonanie wjazdu/wejścia na teren z zakazem zabudowy</p> <p>b) w ramach jednostki dopuszcza się realizację ciągów pieszych łączących ciągi przyuliczne z terenami wewnątrz kwartału</p>
7. Zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej	
7.1. Zasady ogólne:	należy zapewnić włączenie działki do sieci miejskich systemów instalacji wodociągowej, kanalizacji sanitarnej, elektroenergetycznej, gazowej
7.2. Zasady szczegółowe	<p>a) jak w § 3 pkt 1 ppkt 1.1. lit. a)-e)</p> <p>b) inne ustalenia: -dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych do miejskiego systemu kanalizacji deszczowej</p>
8. Zasady obsługi komunikacyjnej	włączenie do drogi publicznej z 01KZ, 02KL, 05KDX i 06KDX
9. Inne ustalenia:	
9.1. Warunki ochrony środowiska:	nie ustala się

9.2. Warunki ochrony środowiska kulturowego:	a) budynki przy ul. Marynarki; 66; 70 (wskazane na rysunku planu) do zachowania i ochrony, proponowane do wpisania do rejestru zabytków, b) na rysunku planu wskazano obiekty o wartościach kulturowych identyfikujących przestrzeń- ul. Marynarki Polskiej nr 72, 78
9.3. Inne ustalenia	W wypadku realizacji nowego obiektu lub wymiany, rozbudowy, przebudowy budynków usytuowanych wzdłuż ul. Marynarki Polskiej bądź od strony ul. Portowej 06KDX, wymagane sporządzenie na etapie projektu budowlanego przedstawienie ciągu elewacyjnego pierzei obejmującego także sąsiednie istniejące budynki w jednostce planu lub poza nią w skali co najmniej 1:200, uzasadniającego przyjęte rozwiązania projektowe

<b>1. OZNACZENIE JEDNOSTKI PLANU: 20 U</b>	
2. Funkcja jednostki planu	a) podstawowa: usługi nieuciążliwe, b) dopuszczalna: funkcja mieszkaniowa jedynie jako uzupełnienie funkcji podstawowej - funkcja mieszkaniowa może zajmować do 30% powierzchni użytkowej budynku, niezbędne elementy infrastruktury technicznej, c) funkcje wykluczone: wolnostojące magazyny, wolnostojące garaże i budynki gospodarcze
3. Zasady podziału nieruchomości:	nie ustala się – zgodnie z przepisami szczególnymi
<b>ZASADY ZAGOSPODAROWANIA:</b> lokalne warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym również linie zabudowy i gabaryty obiektów	
<b>4. Zasady zagospodarowania- usytuowanie zabudowy</b>	
4.1. Linia zabudowy:	wyznacza się obowiązującą i nieprzekraczalną linię zabudowy – jak na rysunku planu
<b>5. Kształtowanie zabudowy</b>	
5.1. Bryła budynku	a) nie ustala się kierunku kalenic budynków b) w przypadku wydzielenie z bryły budynku budynku pomocniczego – jego powierzchnia zabudowy może wynosić nie więcej niż 30% powierzchni zabudowy budynku głównego c) dla budynku wskazanego na rysunku planu jako przeznaczony do rekonstrukcji dopuszcza się rekonstrukcję lub wymianę zabudowy d) budynek główny i budynek pomocniczy wyłącznie w zabudowie zwartej e) ustala się następujące proporcje otworów okiennych: 1:2 w układzie pionowym lub inne proporcje ale w układzie pionowym, z podziałem minimum na 4 pola wyznaczone szprosami f) cokół budynku: wyklucza się okładzinę z płytek, marmurowych i marmuropodobnych, g) ustala się wymóg realizacji wyróżnika architektonicznego - w miejscu wskazanym na rysunku planu h) minimalny procent zabudowy: 40%
5.2. Wysokość budynku	a) maksymalna wysokość budynku głównego w przypadku lokalizacji nowej zabudowy : 1,5 kondygnacji nadziemnej b) minimalna wysokość budynku głównego: 7,0 m,

	c) wysokości budynku pomocniczego i wysokości oficyn: nie określa się
5.3. Dach budynku	a) budynek główny kryty dachem dwuspadowym b) budynek pomocniczy kryty dachem dwuspadowym lub wielospadowym c) kąt nachylenia głównej połaci dachowej 30°-45°, d) wyklucza się dachy: łamane, wygięte, kopertowe e) dopuszcza się okna połaciowe f) pokrycie dachowe: dachówka ceramiczna, nie dopuszcza się innego pokrycia dachowego g) szerokość przestawiania naroża dachu poza lico szczytu: maksimum 30 cm h) szerokość okapu: maksimum 30 cm
5.4. Kolorystyka:	a) dla wszystkich budynków znajdujących się w wydzielonym obszarze jednostki planu istnieje możliwość zastosowania nie więcej niż 3 rodzajów faktur i kolorów elewacji b) dla zabudowy w obszarze działki ustala się wymóg opracowania projektu kolorystyki całego zespołu zabudowy oraz elementów małej architektury jako integralnego elementu projektu budowlanego c) dobór kolorów elementów elewacji jak w §3 pkt 1, ppkt 1.5 d) kolor dachu – w kolorze zbliżonym do naturalnego pokrycia ceramicznego (odcienie czerwieni), wyklucza się inne kolory
6. Kształtowanie terenu niezabudowanego	
6.1. Śmietniki:	pojemniki na śmieci muszą się znaleźć w pomieszczeniu zamkniętym będącym integralną częścią budynku
6.2. Zieleń:	a) powierzchnia przyrodniczo-czynna musi wynosić min.10% powierzchni działki, b) w urządzeniu terenu obowiązuje zieleń ozdobna c) istniejące drzewa, wskazane na rysunku planu-załącznik nr 1- do zachowania i ochrony
6.3. Place i podwórka	a) w obszarze niezabudowanym w niezbędnym zakresie dla funkcji obszaru, od strony terenów publicznych: nawierzchnia brukowa, z cegły lub płyt betonowych przynajmniej w dwóch kolorach b) ustala się wymóg sporządzenia projektu nawierzchni jako integralnej części projektu budowlanego c) w ramach jednostki dopuszcza się realizację ciągów pieszych łączących ciągi przyuliczne z terenami wewnątrz kwartału
6.4. Reklamy i szyldy	według ustaleń ogólnych - § 3 punkt 1.2
7. Zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej	a) według § 3 punkt 1.1. podpunkt „a” do „e” b) inne ustalenia: - dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych z jednostki planu do miejskiego systemu kanalizacji deszczowej
8. Zasady obsługi komunikacyjnej	a) ustala się włączenie do drogi publicznej z 01KZ i 014KL b) nie ustala się zasad tworzenia miejsc parkingowych
9. Inne ustalenia:	
9.1. Warunki ochrony środowiska:	nie ustala się
9.2. Warunki ochrony środowiska kulturowego:	nie ustala się

1. OZNACZENIE JEDNOSTKI PLANU: **21 MU**

2. Funkcja jednostki planu	<p>a) podstawowa: zabudowa mieszkaniowo-usługowa</p> <p>b) dopuszczalna: usługi nieuciążliwe, niezbędne elementy infrastruktury technicznej</p> <p>c) funkcje wykluczone: wolnostojące magazyny, wolnostojące garaże i budynki gospodarcze</p>
3. Zasady podziału nieruchomości:	a) nie ustala się – zgodnie z przepisami szczególnymi
<b>ZASADY ZAGOSPODAROWANIA:</b> lokalne warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym również linie zabudowy i gabaryty obiektów	
<b>4. Zasady zagospodarowania- usytuowanie zabudowy</b>	
4.1. Linia zabudowy:	wyznacza się obowiązującą linię zabudowy – jak na rysunku planu
<b>5. Kształtowanie zabudowy</b>	
5.1. Bryła budynku	<p>a) obowiązuje zabudowa zwarta</p> <p>b) od strony ul. Marynarki Polskiej i ul. Małej ustala się wymóg realizacji pierzei</p> <p>c) dla budynków wskazanych na rysunku planu dopuszcza się rekompozycję lub wymianę istniejącej zabudowy</p> <p>d) dla budynków lokalizowanych elewacją frontową od strony 03KDX nie ustala się kierunku kalenicy głównej budynku</p> <p>e) dla budynków lokalizowanych elewacją frontową od strony ul. Małej ustala się wymóg ustawienia budynku kalenicą główną równoległą do granicy z obszarem ul. Małej</p> <p>f) dopuszcza się lokalizację zabudowy w granicach wewnętrznych</p> <p>g) równoległość kalenicy głównej obowiązuje dla minimum 70% długości elewacji frontowej</p> <p>h) elewacje frontowe ustala się od strony 03KDX i od strony 015KDX i 016 KL</p> <p>i) dla elewacji frontowej ustala się następujące proporcje otworów okiennych: 1:1 lub 1:2 w układzie pionowym ,</p> <p>j) od strony podwórza dopuszcza się dobudowę werand, ogrodów zimowych</p> <p>k) cokół budynku: wyklucza się okładzinę z płytek marmurowych i marmuropodobnych</p> <p>l) dla budynków lokalizowanych elewacją frontową od strony 03KDX ustala się wymóg zastosowania w elewacji frontowej gzymsów poziomych: międzypiętrowych i cokołowych na min.65% długości elewacji frontowej</p>
5.2. Wysokość budynku	<p>a) dla zabudowy lokalizowanej od strony ul. Marynarki Polskiej maksymalna wysokość budynku głównego: 2,5 kondygnacji nadziemnych,</p> <p>b) dla zabudowy lokalizowanej od strony ul. Małej maksymalna wysokość budynku głównego 1,5 kondygnacji nadziemnej, na działce nr 179/2 wysokość zabudowy sytuowanej od strony ul. Małej – do 2 kondygnacji, lecz nie wyższa niż wysokość istniejącej zabudowy bezpośrednio sąsiadującej, z zachowaniem kąta nachylenia połaci dachowej jak w budynku bezpośrednio sąsiadującym</p> <p>c) minimalna wysokość budynku 1,5 kondygnacji nadziemnej.</p>
5.3. Dach budynku	<p>a) budynek główny kryty dachem minimum dwuspadowym,</p> <p>b) wyklucza się naczółki w szczytach połaci dachowej</p> <p>c) w przypadku lokalizacji budynku kalenicą główną prostopadle do 03KDX ustala się wymóg realizacji szczytu</p>

	<p>pełnego (naroże dachu cofnięte w stosunku do lica ściany szczytowej)</p> <p>d) wyklucza się dachy łamane, wygięte i kopertowe</p> <p>e) dach może zawierać lukarny pod warunkiem, że wysokość kalenicy lukarn będzie nie wyższa niż 1/3 wysokości dachu.</p> <p>f) wyklucza się lukarny z dachem pulpitem</p> <p>g) kąt nachylenia głównej połaci dachowej 30°- 45°</p> <p>h) kąt nachylenia połaci dachowych lukarn: nie precyzuje się</p> <p>i) szerokość okapu: maksimum 30 cm</p> <p>j) szerokość naroża : maksimum 30 cm ( z wyjątkiem przypadku opisanego w pkt 5.3. c))</p> <p>k) pokrycie dachowe: dachówka ceramiczna, wyklucza się inne pokrycia dachowe</p> <p>l) dopuszcza się od strony podwórza okna połaciowe pod warunkiem zachowani jednolitej linii dolnej krawędzi okna względem linii okapu i górnej krawędzi okna względem linii kalenicy</p> <p>m) wyklucza się okna połaciowe w połaci dachowej od strony 03KDX</p>
5.4. Kolorystyka:	<p>a) dla wszystkich budynków znajdujących się w wydzielonym obszarze jednostki planu istnieje możliwość zastosowania nie więcej niż 3 rodzajów faktur i kolorów elewacji</p> <p>b) dla zabudowy w obszarze działki ustala się wymóg opracowania projektu kolorystyki całego zespołu zabudowy oraz elementów małej architektury jako integralnego elementu projektu budowlanego</p> <p>c) dobór kolorów elementów elewacji jak w §3 pkt 1, ppkt 1.5</p> <p>d) kolor dachu – w kolorze zbliżonym do naturalnego pokrycia ceramicznego (odcienie czerwieni), wyklucza się inne kolory</p>
<b>6. Kształtowanie terenu niezabudowanego</b>	
6.1. Śmietniki:	pojemniki na śmieci muszą się znaleźć w pomieszczeniu zamkniętym będącym integralną częścią budynku
6.2. Zieleń:	powierzchnia przyrodniczo-czynna musi wynosić min.5% powierzchni działki,
6.3. Posadzki placów, podwórek	nie ustala się
6.4. Reklamy i szyldy	według ustaleń ogólnych - § 3 punkt 1.2
6.5. Inne	<p>a) w miejscu wskazanym na rysunku planu wymagane pozostawienie lub wykonanie wjazdu/wejścia na teren, z zakazem zabudowy</p> <p>b) w ramach jednostki dopuszcza się realizację ciągów pieszych łączących ciągi przyuliczne z terenami wewnątrz kwartału</p>
<b>7. Zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej</b>	
7.1. Zasady ogólne:	należy zapewnić włączenie działki do sieci miejskich systemów instalacji wodociągowej, kanalizacji sanitarnej, elektroenergetycznej , gazowej
7.2. Zasady szczegółowe	<p>a) jak w § 3 pkt 1 ppkt 1.1. lit. a)-e)</p> <p>b).inne ustalenia:</p> <p>- dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych do miejskiego systemu kanalizacji deszczowej</p>
8. Zasady obsługi komunikacyjnej	<p>a) włączenie do drogi publicznej z 03KDX, 016KL i 015KDX</p> <p>b) parkowanie na własnym terenie- zasady tworzenia miejsc parkingowych należy ustalić w opracowaniu dotyczącym całego</p>

	terenu związanym z programem rehabilitacji
9. Inne ustalenia:	
9.1. Warunki ochrony środowiska:	Kasztanowiec biały na działce nr 179/2 do zachowania.
9.2. Warunki ochrony środowisk kulturowego:	a) Budynki przy ul. Marynarki Polskiej 57; 63; 65; 67 (wskazane na rysunku planu) do zachowania i ochrony, proponowane do wpisania do rejestru zabytków, b) na rysunku planu wskazano obiekty o wartościach kulturowych identyfikujących przestrzeń, dopuszcza się sytuowanie bramy przejazdowej w budynkach usytuowanych na działce nr 179/2 od strony ul. Małej
9.3. Ustalenia dotyczące specjalnych działań przestrzennych	obszar do rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej (granica obszaru wg załącznika nr 2 do niniejszej uchwały - obejmuje całą jednostkę 21MU)
9.4. Inne ustalenia	a) w wypadku realizacji nowego obiektu lub wymiany, rozbudowy, przebudowy budynków usytuowanych wzdłuż ul. Marynarki Polskiej bądź ul. Małej, wymagane sporządzenie na etapie projektu budowlanego przedstawienie ciągu elewacyjnego pierzei obejmującego także sąsiednie istniejące budynki w jednostce planu lub poza nią w skali co najmniej 1:200, uzasadniającego przyjęte rozwiązania projektowe b) należy zapewnić służebność dojścia i dojazdu dla działki nr 180, na której znajduje się ujęcie wody pitnej od strony ul. Marynarki Polskiej lub od ul. Małej

1. OZNACZENIE JEDNOSTKI PLANU: <b>22ZP</b>	
2. Funkcja jednostki planu	a) podstawowa: skwer zieleni b) dopuszczalna: elementy małej architektury, niezbędne elementy infrastruktury technicznej c) funkcje wykluczone: nie wymienione w punkcie a) i b)
3. Zasady podziału nieruchomości:	nie ustala się
ZASADY ZAGOSPODAROWANIA: lokalne warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym również linie zabudowy i gabaryty obiektów	
4. Zasady zagospodarowania- usytuowanie zabudowy	
4.1. Linia zabudowy:	nie wyznacza się
5. Kształtowanie zabudowy	a) elementy małej architektury b) ustala się wymóg wykonania dokumentacji projektowej dla całego obszaru jednostki planu zawierającej wszystkie elementy zagospodarowania terenu
6. Kształtowanie terenu niezabudowanego	
6.1. Śmietniki:	nie przewiduje się lokalizacji śmietników
6.2. Zieleń:	powierzchnia przyrodniczo-czynna musi wynosić min.50% powierzchni działki,
6.3. Posadzki placów, podwórek	a) nawierzchnia brukowa, z cegły lub płyt betonowych przynajmniej w dwóch kolorach b) ustala się wymóg sporządzenia projektu nawierzchni jako integralnej części projektu budowlanego
6.4. Reklamy i szyldy	według ustaleń ogólnych - § 3 punkt 1.2
7. Zasady obsługi w zakresie	nie ustala się

infrastruktury technicznej	
8. Zasady obsługi komunikacyjnej	a) włączenie do drogi publicznej z 016KL i 03KDX b) zakaz lokalizacji miejsc parkingowych, poza miejscami dla rowerów
9. Inne ustalenia:	
9.1. Warunki ochrony środowiska:	Lipa szerokolistna i lipa drobnolistna znajdujące się w obszarze jednostki planu do zachowania.
9.2. Warunki ochrony środowiska kulturowego:	nie ustala się
9.3. Inne	Teren dla realizacji celów publicznych

<b>1. OZNACZENIE JEDNOSTKI PLANU: 23KP</b>	
2. Funkcja jednostki planu	a) podstawowa: parkingi z zielenią publiczną b) dopuszczalna: elementy małej architektury, zabudowa obsługująca dworzec autobusowy, zieleń, elementy infrastruktury technicznej c) funkcje wykluczone: nie wymienione w punkcie a) i b)
3. Zasady podziału nieruchomości:	nie ustala się
<b>ZASADY ZAGOSPODAROWANIA:</b> lokalne warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym również linie zabudowy i gabaryty obiektów	
4. Zasady zagospodarowania- usytuowanie zabudowy	
4.1. Linia zabudowy:	nie wyznacza się
5. Kształtowanie zabudowy	
5.1. Bryła budynku	a) elewację frontową ustala się od strony 014KD b) ustala się wymóg ustawienia budynku kalenicą główną równoległą do granicy z obszarem 014KD c) równoległość kalenicy głównej obowiązuje dla minimum 70% długości elewacji frontowej d) ustala się wymóg wykonania dokumentacji projektowej dla całego obszaru jednostki planu zawierającej wszystkie elementy zagospodarowania terenu e) dopuszcza się wymianę lub rekompozycję istniejącej zabudowy wskazanej na rysunku planu
5.2. Wysokość budynku	maksymalnie 2,5 kondygnacji nadziemnych
5.3. Dach budynku	a) budynek główny kryty dachem minimum dwuspadowym, b) wyklucza się dachy łamane, wygięte i kopertowe c) kąt nachylenia głównej połaci dachowej 30°- 45° d) pokrycie dachowe: dachówka ceramiczna, wyklucza się inne pokrycia dachowe
5.4. Kolorystyka	a) dla zabudowy w obszarze działki ustala się wymóg opracowania projektu kolorystyki całego zespołu zabudowy oraz elementów małej architektury jako integralnego elementu projektu budowlanego b) dobór kolorów elementów elewacji jak w §3 pkt 1, ppkt 1.5 c) kolor dachu – w kolorze zbliżonym do naturalnego pokrycia ceramicznego (odcienie czerwieni), wyklucza się inne kolory
6. Kształtowanie terenu niezabudowanego	
6.1. Śmietniki:	pojemniki na śmieci muszą się znaleźć w pomieszczeniu zamkniętym będącym integralną częścią budynku
6.2. Zieleń:	a) powierzchnia przyrodniczo-czynna musi wynosić min.5%

	powierzchni działki, b)w miejscu wskazanym na rysunku planu ustala się wymóg realizacji pasa zieleni izolacyjno-krajobrazowej, c)ustala się wymóg sporządzenia projektu zieleni jako integralnej części projektu budowlanego
6.3. Posadzki placów, podwórek	ustala się wymóg sporządzenia projektu nawierzchni jako integralnej części projektu budowlanego
6.4. Reklamy i szyldy	według ustaleń ogólnych - § 3 punkt 1.2
6.5. Inne	W zagospodarowaniu oraz urządzeniu terenu obszaru jednostki planu uwzględnić istniejące uzbrojenie techniczne, w tym wskazaną na rysunku planu sieć ciepłna miejską oraz istniejące sieci kanalizacyjne i deszczowe.
7. Zasady obsługi w zakresie	infrastruktury technicznej
7.1. Zasady ogólne:	a) należy zapewnić włączenie terenu do sieci miejskich systemów instalacji wodociągowej, kanalizacji sanitarnej, elektroenergetycznej , gazowej b) przed odprowadzeniem do kanalizacji wody opadowe należy podczyścić, do parametrów wynikających z przepisów szczególnych
7.2. Zasady szczegółowe	a).jak w § 3 pkt 1 ppkt 1.1. lit. a)-e) b) inne ustalenia: - dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych do miejskiego systemu kanalizacji deszczowej
8. Zasady obsługi komunikacyjnej	włączenie do drogi publicznej z 014KL
9. Inne ustalenia:	
9.1. Warunki ochrony środowiska:	istniejący drzewostan wskazany na rysunku planu do zachowania
9.2. Warunki ochrony środowiska kulturowego:	nie ustala się
9.3 Inne	T eren dla realizacji celów publicznych

<b>1. OZNACZENIE JEDNOSTKI PLANU: 24 W</b>	
2. Funkcja jednostki planu	a) podstawowa: port jachtowy b) dopuszczalna: zabudowa obsługująca funkcjonowanie portu jachtowego: socjalno-bytowa, administracyjna , gastronomiczna, elementy małej architektury, zieleń, elementy infrastruktury technicznej i infrastruktury portowej, plac pieszny jako towarzyszące funkcji podstawowej c) funkcje wykluczone: nie wymienione w punkcie a) i b)
3. Zasady podziału nieruchomości:	nie ustala się – na zasadach zgodnych z przepisami szczególnymi
<b>ZASADY ZAGOSPODAROWANIA:</b> lokalne warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym również linie zabudowy i gabaryty obiektów	
<b>4. Zasady zagospodarowania- usytuowanie zabudowy</b>	
4.1. Linia zabudowy:	w przypadku lokalizacji zabudowy obsługującej funkcjonowanie portu jachtowego w miejscu wskazanym na rysunku planu, wyznacza się nieprzekraczalną linię zabudowy – jak na rysunku planu
<b>5. Kształtowanie zabudowy</b>	
5.1. Bryła budynku	a) dopuszcza się wydzielenie z bryły budynku budynku pomocniczego

	<p>b) budynek główny i budynek pomocniczy (w przypadku wydzielenie z bryły budynku budynku pomocniczego) winny obowiązkowo być zlokalizowane w zabudowie zwartej</p> <p>c) nie określa się kierunku kalenicy w stosunku do granic jednostki planu</p> <p>d) poziom posadowienia posadzki maksimum 45 cm od poziomu terenu</p> <p>e) dopuszcza się sytuowanie dominanty w miejscu wskazanym na rysunku planu ; dominanta wysokościowa: o powierzchni liczonej po obrysie zewnętrznym w płaszczyźnie rzutu dachu nie większa niż 20% rzutu dachu budynku głównego; w wypadku jej lokalizacji wymagane pokazanie na etapie projektu budowlanego pierzei od strony kanału portowego, ukazującej projektowane obiekty na tle istniejących budynków w formie np. kolażu, fotomontażu, rysunku, wizualizacji komputerowej itp. w skali co najmniej 1;200, uzasadniającej przyjęte rozwiązanie projektowe</p> <p>f) cokół budynku: wyklucza się okładzinę z płytek marmurowych i marmuropodobnych</p>
5.2. Wysokość budynku	<p>a) maksymalnie 11 metrów</p> <p>b) dominanta wysokościowa: maksymalnie 15 metrów licząc od poziomu terenu</p>
5.3. Dach budynku	<p>a) budynek główny kryty dachem minimum dwuspadowym,</p> <p>b) wyklucza się dachy: łamane, wygięte, kopertowe</p> <p>c) budynek pomocniczy kryty dachem co najmniej dwuspadowym,</p> <p>d) kąt nachylenia głównej połaci dachowej 35°- 45°,</p> <p>e) kąt nachylenia połaci dachowej budynku pomocniczego 25°- 35°,</p> <p>f) dach może zawierać lukarny pod warunkiem, że wysokość kalenicy lukarn będzie nie wyższa niż 1/3 wysokości dachu mierzonej w przekroju pionowym budynku,</p> <p>g) wyklucza się lukarny z dachem pulpitowym,</p> <p>h) nie dopuszcza się okien połaciowych,</p> <p>i) kąt nachylenia połaci dachowych lukarn: nie precyzuje się</p> <p>j) szerokość okapu: maksimum 40 cm</p> <p>k) szerokość przestawania naroża dachu poza lico szczytu: maksimum 40 cm</p> <p>l) pokrycie dachowe: dachówka ceramiczna, dla dominanty wysokościowej dopuszcza się pokrycie z blachy miedzianej, wyklucza się inne pokrycie dachowe</p>
5.4 Kolorystyka	<p>a) dla wszystkich budynków znajdujących się w wydzielonym obszarze jednostki planu istnieje możliwość zastosowania nie więcej niż 3 rodzajów faktur i kolorów elewacji</p> <p>b) dla zabudowy w wydzielonym obszarze jednostki planu ustala się wymóg opracowania projektu kolorystyki całego zespołu zabudowy jako integralnego elementu projektu budowlanego</p> <p>c) dobór kolorów elementów elewacji jak w §3 pkt 1, ppkt 1.5</p> <p>d) dachu – w kolorze zbliżonym do naturalnego pokrycia ceramicznego (odcienie czerwieni), wyklucza się inne kolory</p>
6. Kształtowanie terenu niezabudowanego	
6.1. Śmietniki	a) pojemniki na śmieci muszą się znaleźć w pomieszczeniu

	zamkniętym będącym integralną częścią budynku – w przypadku realizacji zabudowy obsługującej port jachtowy b) gromadzenie śmieci należy rozwiązać w projekcie budowlanym portu jachtowego – wg ustaleń pkt: 6.2. lit b)
6.2. Port jachtowy wraz z nabrzeżem	a) kształt i lokalizacja elementów portu jachtowego wg projektu budowlanego b) ustala się wymóg sporządzenia projektu elementów małej architektury i nawierzchni jako integralnej części projektu budowlanego
6.3. Posadzki placów, podwórek	ustala się wymóg sporządzenia projektu nawierzchni łącznie z kolorystyką nawierzchni jako integralnej części projektu budowlanego
7. Zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej	
7.1. Zasady ogólne:	a) dopuszcza się włączenie terenu o sieci miejskich systemów instalacji infrastruktury technicznej b) ustala się wymóg sporządzenia projektu budowlanego przebudowy sieci infrastruktury technicznej kolidujących z funkcją i zagospodarowaniem terenu
8. Zasady obsługi komunikacyjnej	włączenie do drogi publicznej z 08KDX, 012KDX
9. Inne ustalenia:	
9.1. Warunki ochrony środowiska:	nie ustala się
9.2. Warunki ochrony środowiska kulturowego:	nie ustala się
9.3. Tymczasowe sposoby zagospodarowania, urządzania oraz użytkowania terenu,	9.3.1. teren placu i funkcji kołowej związanej z istniejącym Nabrzeżem Kołobrzesckim: a) dopuszcza się tymczasowe funkcjonowanie do czasu realizacji basenu portu jachtowego istniejących obiektów handlowo – usługowych, bez prawa ich rozbudowy b) dopuszcza się lokalizację tymczasowych straganów, elementów małej architektury, c) wprowadza się zakaz lokalizacji nowych obiektów kubaturowych i sieci infrastruktury technicznej kolidujących z docelowym zagospodarowaniem terenu
9.4. Inne ustalenia	W urządzeniu i zagospodarowaniu terenu uwzględnić przebieg projektowanego wodociągu łączącego istniejącą sieć w ul. Marynarki Polskiej z siecią w ul. Obrońców Westerplatte w zachodniej części portu Ustka; średnica rurociągu PE160mm, ideogram przebiegu pokazano na rysunku planu ; dokładny przebieg projektowanej sieci do sprecyzowania w projekcie budowlanym; przejście przez kanał portowy oraz projektowany basen jachtowy metodą przewiertu, z uwzględnieniem warunków technicznych określonych przez Urząd Morski

1. OZNACZENIE JEDNOSTKI PLANU: <b>25 WZ</b>	
2. Funkcja jednostki planu	a) podstawowa: ujęcie wody pitnej wraz ze strefą ochrony bezpośredniej b) wyklucza się inne funkcje
3. Zasady podziału nieruchomości:	a) nie ustala się
ZASADY ZAGOSPODAROWANIA: lokalne warunki, zasady i standardy kształtowania	

zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym również linie zabudowy i gabaryty obiektów	
4. Zasady zagospodarowania- usytuowanie zabudowy	
4.1. Linia zabudowy:	nie wyznacza się
5.Kształtowanie zabudowy: nie przewiduje się lokalizacji budynków	
6. Inne ustalenia	a) ustala się dostęp do drogi publicznej od strony ul. Marynarki Polskiej lub od ul. Małej poprzez teren działki 179/2 w terenie oznaczonym symbolem „21MU” b) teren dla realizacji celu publicznego

1. OZNACZENIE JEDNOSTKI PLANU: <b>01KZ</b>	
2. Funkcja jednostki planu	ulica zbiorcza (fragment obecnej drogi wojewódzkiej nr 210 Słupsk-Ustka), fragment obecnej ul. Marynarki Polskiej
3. ZASADY ZAGOSPODAROWANIA: lokalne warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym również linie zabudowy i gabaryty obiektów	
3.1. Ustalenia ogólne	3.1.1. jezdnia dwupasowa dwukierunkowa; dopuszczalne elementy w zagospodarowaniu terenu: a)chodniki b)drogi rowerowe c)zielen ozdobna i elementy małej architektury d)dopuszcza się parkowanie w miejscach wyznaczonych przez zasady organizacji ruchu e)dopuszcza się w liniach rozgraniczających drogi lokalizację elementów sieci uzbrojenia technicznego
3.2.Ustalenia szczegółowe	a)w miejscu wskazanym na rysunku planu ustala się wymóg realizacji skweru zieleni , wymóg zachowania i ochrony istniejącej zieleni wysokiej (drzewa) oznaczonej na rysunku planu – załącznik nr 1 do uchwały b)ustala się wymóg nasadzenia drzew w miejscu wskazanym na rysunku planu - wzdłuż terenu 013KP c)szerokość w liniach rozgraniczających jak na rysunku planu
4. Inne ustalenia	4.1.zasady inżynierskiego uzbrojenia wg § 3 4.2. teren dla realizacji celu publicznego
5. Tymczasowe sposoby użytkowania i zagospodarowania terenu	Droga wojewódzka do czasu zmiany kategorii drogi; wszelkie inwestycje dotyczące terenu oraz decyzje dotyczące włączenia do drogi wymagają uzgodnienia z zarządcą drogi.

1. OZNACZENIE JEDNOSTKI PLANU: <b>02KL</b>	
2. Funkcja jednostki planu	ulica lokalna , fragment obecnej ul. Marynarki Polskiej
3. ZASADY ZAGOSPODAROWANIA: lokalne warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym również linie zabudowy i gabaryty obiektów	
3.1. Ustalenia ogólne	3.1.1. jezdnia dwupasowa, dwukierunkowa; dopuszczalne elementy w zagospodarowaniu terenu: a)chodniki b)drogi rowerowe c)zielen ozdobna i elementy małej architektury d)dopuszcza się miejsca postojowe w wyznaczonych przez zasady organizacji ruchu miejscach e)dopuszcza się w liniach rozgraniczających drogi lokalizację elementów sieci uzbrojenia technicznego
3.2.Ustalenia szczegółowe	a) ustala się wymóg nasadzeń drzew w miejscu wskazanym na rysunku planu oraz ochrony istniejących drzew wskazanych na rysunku planu – załącznik nr 1 do uchwały

	b) szerokość w liniach rozgraniczających jak na rysunku planu
4. Inne ustalenia	4.1. zasady uzbrojenia inżynierskiego wg § 3 4.2. teren dla realizacji celu publicznego
5. Tymczasowe sposoby użytkowania i zagospodarowania terenu	Droga wojewódzka do czasu zmiany kategorii drogi; wszelkie inwestycje dotyczące terenu oraz decyzje dotyczące włączenia do drogi wymagają uzgodnienia z zarządcą drogi.

1. OZNACZENIE JEDNOSTKI PLANU: <b>016KL</b>	
2. Funkcja jednostki planu	ulica lokalna, fragment obecnej ul. Kosynierów
3. ZASADY ZAGOSPODAROWANIA: lokalne warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym również linie zabudowy i gabaryty obiektów	
3.1. Ustalenia ogólne	3.1.1. jezdnia dwupasowa, dwukierunkowa; dopuszczalne elementy w zagospodarowaniu terenu: a) chodniki b) drogi rowerowe c) zieleń ozdobna i elementy małej architektury d) dopuszcza się parkowanie w miejscach wyznaczonych przez zasady organizacji ruchu e) dopuszcza się w liniach rozgraniczających drogi lokalizację elementów sieci uzbrojenia technicznego
3.2. Ustalenia szczegółowe	szerokość w liniach rozgraniczających jak na rysunku planu
4. Inne ustalenia	4.1. zasady uzbrojenia inżynierskiego wg § 3 4.2. tereny dla realizacji celu publicznego

1. OZNACZENIE JEDNOSTKI PLANU: <b>03KDX</b>	
2. Funkcja jednostki planu	ulica dojazdowa, ciąg pieszo-jezdny, fragment obecnej ul. Marynarki Polskiej
3. ZASADY ZAGOSPODAROWANIA: lokalne warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym również linie zabudowy i gabaryty obiektów	
3.1. Ustalenia ogólne	3.1.1. ulica dojazdowa bez wydzielonej jezdni (ciąg pieszo-jezdny) z preferencją ruchu pieszego, dopuszczalne elementy w zagospodarowaniu terenu: a) zieleń ozdobna i elementy małej architektury b) dopuszcza się parkowanie wyłącznie w miejscach wyznaczonych przez zasady organizacji ruchu c) dopuszcza się zastosowanie technicznych i organizacyjnych ograniczeń dla ruchu kołowego jak dla strefy zamieszkania d) dopuszcza się w liniach rozgraniczających drogi lokalizację elementów sieci uzbrojenia technicznego
3.2. Ustalenia szczegółowe	a) ustala się wymóg nasadzenia drzew w miejscu wskazanym na rysunku planu b) szerokość w liniach rozgraniczających jak na rysunku planu
4. Inne ustalenia	4.1. zasady uzbrojenia inżynierskiego wg § 3 4.2. teren dla realizacji celu publicznego
5. Tymczasowe sposoby użytkowania i zagospodarowania terenu	Droga wojewódzka do czasu zmiany kategorii drogi; wszelkie inwestycje dotyczące terenu oraz decyzje dotyczące włączenia do drogi wymagają uzgodnienia z zarządcą drogi.

1. OZNACZENIE JEDNOSTKI PLANU: <b>04KDX, 05KDX,</b>	
2. Funkcja jednostki planu	ulice dojazdowe, ciągi pieszo-jezdne;

3. ZASADY ZAGOSPODAROWANIA: lokalne warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym również linie zabudowy i gabaryty obiektów	
3.1. Ustalenia ogólne	3.1.1. droga dojazdowa bez wydzielonej jezdni (ciąg pieszo-jezdny), z preferencją ruchu pieszego; dopuszczalne elementy w zagospodarowaniu terenu: a) zieleni ozdobna i elementy małej architektury b) dopuszcza się parkowanie wyłącznie w miejscach wyznaczonych przez zasady organizacji ruchu – w terenie 04KDX; wyklucza się parkowanie w terenie 05KDX c) dopuszcza się zastosowanie technicznych i organizacyjnych ograniczeń dla ruchu kołowego jak dla strefy zamieszkania d) dopuszcza się w liniach rozgraniczających drogi lokalizację elementów sieci uzbrojenia technicznego
3.2. Ustalenia szczegółowe	a) szerokość w liniach rozgraniczających jak na rysunku planu
4. Inne ustalenia	4.1. zasady uzbrojenia inżynierskiego wg § 3 4.2. teren dla realizacji celu publicznego

1. OZNACZENIE JEDNOSTKI PLANU: <b>06KDX,</b>	
2. Funkcja jednostki planu	Ulica dojazdowa (ciąg pieszo-jezdny), fragment obecnej ul. Portowej
3. ZASADY ZAGOSPODAROWANIA: lokalne warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym również linie zabudowy i gabaryty obiektów	
3.1. Ustalenia ogólne	3.1.1. ulica dojazdowa bez wydzielonej jezdni, ciąg pieszo-jezdny, z preferencją dla ruchu pieszego; dopuszczalne elementy w zagospodarowaniu terenu: a) zieleni ozdobna i elementy małej architektury b) dopuszcza się parkowanie wyłącznie w miejscach wyznaczonych przez zasady organizacji ruchu c) dopuszcza się zastosowanie technicznych i organizacyjnych ograniczeń dla ruchu kołowego jak dla strefy zamieszkania d) dopuszcza się w liniach rozgraniczających drogi lokalizację elementów sieci uzbrojenia technicznego
3.2. Ustalenia szczegółowe	a) ustala się wymóg nasadzeń zieleni w miejscu wskazanym na rysunku planu b) szerokość w liniach rozgraniczających jak na rysunku planu
4. Inne ustalenia	4.1. zasady uzbrojenia inżynierskiego wg § 3 4.2. teren dla realizacji celu publicznego

1. OZNACZENIE JEDNOSTKI PLANU: <b>07KDX,</b>	
2. Funkcja jednostki planu	Plac z ciągiem pieszo-jezdnym, na przedłużeniu obecnej ul. Portowej.
3. ZASADY ZAGOSPODAROWANIA: lokalne warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym również linie zabudowy i gabaryty obiektów	
3.1. Ustalenia ogólne	3.1.1. dopuszczalne elementy w zagospodarowaniu terenu: a) ciągi piesze b) ciągi rowerowe c) zieleni ozdobna i elementy małej architektury d) dopuszcza się parkowanie wyłącznie w miejscach wyznaczonych przez zasady organizacji ruchu e) dopuszcza się zastosowanie technicznych i organizacyjnych ograniczeń dla ruchu kołowego jak dla strefy zamieszkania f) dopuszcza się w liniach rozgraniczających drogi lokalizację

	elementów sieci uzbrojenia technicznego
3.2.Ustalenia szczegółowe	a)ustala się wymóg nasadzeń zieleni w miejscu wskazanym na rysunku planu b)dopuszcza się likwidację istniejącej zabudowy wskazanej na rysunku planu c)szerokość w liniach rozgraniczających jak na rysunku planu d)ustala się obszar zorganizowanej działalności inwestycyjnej
4. Inne ustalenia	4.1. zasady uzbrojenia inżynierskiego wg § 3 4.2. teren dla realizacji celu publicznego
5. Tymczasowe użytkowanie	tymczasowe użytkowanie: plac oraz zaplecze wraz z infrastrukturą techniczną stoczni a) wprowadza się zakaz zabudowy i zakaz lokalizacji sieci infrastruktury technicznej, które byłyby w kolizji z docelowym zagospodarowaniem

1. OZNACZENIE JEDNOSTKI PLANU: <b>08KDX</b> ,	
2. Funkcja jednostki planu	ulica dojazdowa (ciąg pieszo-jezdny)-projektowane przedłużenie obecnej ul. Portowej w kierunku północnym wzdłuż nabrzeży kanału portowego
3. ZASADY ZAGOSPODAROWANIA: lokalne warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym również linie zabudowy i gabaryty obiektów	
3.1. Ustalenia ogólne	3.1.1. ulica dojazdowa bez wydzielonej jezdni (ciąg pieszo-jezdny) z preferencją ruchu pieszego; dopuszczalne elementy w zagospodarowaniu terenu: a) zieleń ozdobna i elementy małej architektury b) dopuszcza się parkowanie wyłącznie w miejscach wyznaczonych przez zasady organizacji ruchu c) dopuszcza się zastosowanie technicznych i organizacyjnych ograniczeń dla ruchu kołowego jak dla strefy zamieszkania d) dopuszcza się w liniach rozgraniczających drogi lokalizację elementów sieci uzbrojenia technicznego e) dopuszcza się instalowanie urządzeń niezbędnych do funkcjonowania nabrzeża kanału portowego
3.2.Ustalenia szczegółowe	a) ustala się wymóg nasadzenia zieleni jak na rysunku planu b) szerokość w liniach rozgraniczających jak na rysunku planu c) ustala się obszar zorganizowanej działalności inwestycyjnej
4. Inne ustalenia	4.1. zasady uzbrojenia inżynierskiego wg § 3 4.2. teren dla realizacji celu publicznego

1. OZNACZENIE JEDNOSTKI PLANU: <b>09KDX, 010KDX, 011KDX, 015KDX</b>	
2. Funkcja jednostki planu	Ulice dojazdowe (Ciągi pieszo-jezdne) ;015KDX –obecna ul. Mała;
3. ZASADY ZAGOSPODAROWANIA: lokalne warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym również linie zabudowy i gabaryty obiektów	
3.1. Ustalenia ogólne	3.1.1. ulice dojazdowe bez wydzielonej jezdni (Ciągi pieszo-jezdne) z preferencją dla ruchu pieszego; dopuszczalne elementy w zagospodarowaniu terenu: a) zieleń ozdobna i elementy małej architektury b) dopuszcza się parkowanie wyłącznie w miejscach wyznaczonych przez zasady organizacji ruchu c) dopuszcza się zastosowanie technicznych i organizacyjnych ograniczeń dla ruchu kołowego jak dla strefy zamieszkania

	d) dopuszcza się w liniach rozgraniczających drogi lokalizację elementów sieci uzbrojenia technicznego
3.2. Ustalenia szczegółowe	a) ustala się wymóg nasadzenia drzew w miejscu wskazanym na rysunku planu b) szerokość w liniach rozgraniczających jak na rysunku planu c) ustala się wymóg wykonania nawierzchni z bruku d) dla obszaru oznaczonego „015KDX” wprowadza się zakaz lokalizowania reklam i szyldów jako elementów wolnostojących w liniach rozgraniczających,
4. inne ustalenia:	4.1. Zasady uzbrojenia inżynierskiego wg § 3 4.2. Teren dla realizacji celu publicznego 4.3. W terenie 10.KDX w urządzeniu i zagospodarowaniu terenu uwzględnić przebieg projektowanego wodociągu łączącego istniejącą sieć w ul. Marynarki Polskiej z siecią w ul. Obrońców Westerplatte w zachodniej części portu Ustka; średnica rurociągu PE160mm, ideogram przebiegu pokazano na rysunku planu; dokładny przebieg projektowanej sieci do sprecyzowania w projekcie budowlanym; przejście przez kanał portowy oraz projektowany basen jachtowy metodą przewiertu, z uwzględnieniem warunków technicznych określonych przez Urząd Morski

<b>1. OZNACZENIE JEDNOSTKI PLANU: 012KDX</b>	
2. Funkcja jednostki planu	Ulica dojazdowa (Ciąg pieszo-jezdny)
3. ZASADY ZAGOSPODAROWANIA: lokalne warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym również linie zabudowy i gabaryty obiektów	
3.1. Ustalenia ogólne	3.1.1. Ulica dojazdowa bez wydzielonej jezdni (ciąg pieszo-jezdny) z preferencją dla ruchu pieszego; dopuszczalne elementy w zagospodarowaniu terenu: a) zieleni ozdobna i elementy małej architektury b) dopuszcza się parkowanie wyłącznie w miejscach wyznaczonych przez zasady organizacji ruchu c) dopuszcza się zastosowanie technicznych i organizacyjnych ograniczeń dla ruchu kołowego jak dla strefy zamieszkania d) dopuszcza się w liniach rozgraniczających drogi lokalizację elementów sieci uzbrojenia technicznego
3.2. Ustalenia szczegółowe	szerokość w liniach rozgraniczających jak na rysunku planu
4. Inne ustalenia	4.1. zasady uzbrojenia inżynierskiego wg § 3 4.2. teren dla realizacji celu publicznego 4.3. ustala się wymóg sporządzenia projektu budowlanego przebudowy sieci infrastruktury technicznej kolidujących z funkcją jednostki planu i zagospodarowania terenu.
5. Tymczasowe użytkowanie terenu	tymczasowe użytkowanie: teren placu i funkcji kołowej związanej z istniejącym Nabrzeżem Kołobrzeskim, dla którego: a) dopuszcza się tymczasowe funkcjonowanie do czasu realizacji basenu portu jachtowego istniejących obiektów handlowo – usługowych, bez prawa ich rozbudowy, b) wprowadza się zakaz lokalizacji nowych obiektów kubaturowych i sieci uzbrojenia technicznego kolidujących z docelowym zagospodarowaniem

**1. OZNACZENIE JEDNOSTKI PLANU: 013KP**

2. Funkcja jednostki planu	Parking z zielenią
3. ZASADY ZAGOSPODAROWANIA: lokalne warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym również linie zabudowy i gabaryty obiektów	
3.1. Ustalenia ogólne	3.1.1. dopuszczalne elementy w zagospodarowaniu terenu: a) zieleń ozdobna i elementy małej architektury b) dopuszcza się lokalizację elementów sieci uzbrojenia technicznego
3.2. Ustalenia szczegółowe	a) szerokość w liniach rozgraniczających jak na rysunku planu b) w miejscu wskazanym na rysunku planu wymagane pozostawienie lub wykonanie wjazdu/wejścia na teren z zakazem zabudowy c) ustala się wymóg realizacji w miejscu wskazanym na rysunku planu pasa zieleni izolacyjno – krajobrazowej d) wymóg zachowania i ochrony istniejącej zieleni w miejscu wskazanym na rysunku planu e) każde 20 miejsc parkingowych rozdzielić projektowaną zielenią
4. Inne ustalenia	4.1. zasady uzbrojenia inżynierskiego wg § 3 4.2. teren dla realizacji celu publicznego
5. Tymczasowe użytkowanie terenu	tymczasowe sposoby użytkowania, zagospodarowania terenu: plac oraz zaplecze wraz z infrastrukturą techniczną stoczni a) wprowadza się zakaz zabudowy i zakaz lokalizacji sieci infrastruktury technicznej, które byłyby w kolizji z docelowym zagospodarowaniem

1. OZNACZENIE JEDNOSTKI PLANU: <b>014KD</b>	
2. Funkcja jednostki planu	Ulica dojazdowa , fragment obecnej ul. Portowej
3. ZASADY ZAGOSPODAROWANIA: lokalne warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym również linie zabudowy i gabaryty obiektów	
3.1. Ustalenia ogólne	3.1.1. Ulica dojazdowa; dopuszczalne elementy w zagospodarowaniu terenu: a) chodniki b) drogi rowerowe c) zieleń ozdobna i elementy małej architektury d) dopuszcza się parkowanie wyłącznie w miejscach wyznaczonych przez zasady organizacji ruchu e) dopuszcza się w liniach rozgraniczających drogi lokalizację elementów sieci uzbrojenia technicznego
3.2. Ustalenia szczegółowe	szerokość w liniach rozgraniczających jak na rysunku planu
4. Inne ustalenia	4.1. zasady uzbrojenia inżynierskiego wg § 3 4.2. teren dla realizacji celu publicznego

## § 5.

1. Integralną częścią uchwały są załączniki graficzne - załącznik graficzny nr 1 w skali 1:500- rysunek planu oraz załącznik graficzny nr 2- Obszary specjalnych działań przestrzennych, w skali 1:2000.

2. Obowiązującymi ustaleniami planu na załączniku graficznym nr 1 są następujące oznaczenia:  
1) granica terenu opracowania, obowiązywania ustaleń planu  
2) linie rozgraniczające tereny o różnych funkcjach lub różnych zasadach zagospodarowania

3) oznaczenia liczbowo-literowe terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi, dla których w tekście planu ustanowiono ustalenia szczegółowe, oznaczenie liczbowe oznacza nr kolejny porządkowy, oznaczenie literowe- dominującą funkcję, przeznaczenie lub sposób zagospodarowania terenu

MU - tereny mieszkaniowo-usługowe

U - tereny usługowe

S,P - tereny produkcyjne, składowe

ZP - tereny zieleni urządzonej

W - tereny wód, basen jachtowy

WZ - tereny infrastruktury technicznej- zaopatrzenia w wodę – istniejące ujęcie wody

KZ - tereny ulic zbiorczych

KL - tereny ulic lokalnych

KD - tereny ulic dojazdowych

KDX - tereny ciągów pieszo-jezdnym, ulic dojazdowych z ograniczeniem ruchu kołowego

KP - tereny parkingów

4) linie zabudowy nieprzekraczalne

5) linie zabudowy obowiązujące

6) dopuszczalna likwidacja zabudowy istniejącej

7) budynki przeznaczone do dekompozycji, dopuszczalna wymiana zabudowy dyszarmicznej

8) wymagane wejścia lub wjazdy na teren, z zakazem zabudowy

9) lokalizacja dominanty architektonicznej

10) lokalizacja wyróżnika architektonicznego

11) istniejące drzewa do zachowania i ochrony

12) istniejący skwer, teren zieleni – do zachowania i ochrony

13) pas zieleni izolacyjno-krajobrazowej wymagany w urządzeniu terenu

14) granica układu urbanistycznego wpisanego w rejestr zabytków

15) obiekty wpisane w rejestr zabytków

16) obiekty postulowane do wpisania w rejestr zabytków

17) obiekty o wartościach kulturowych, identyfikujące przestrzeń

18) obszary nie objęte strefą ochrony archeologicznej bezwzględnej „W”

19) istniejąca sieć co do uwzględnienia w zagospodarowaniu i urządzeniu terenu

20) projektowany przebieg magistrali wodociągowej.

3. Obowiązującymi ustaleniami planu na załączniku graficznym nr 2 są następujące oznaczenia:

1) obszary zorganizowanej działalności inwestycyjnej

2) obszary, dla których ustanawia się tymczasowe sposoby użytkowania, zagospodarowania terenu

3) obszar rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej

4) obszar przekształceń terenów zdegradowanych.

4. Pozostałe oznaczenia na załącznikach graficznych mają charakter informacyjny.

## § 6.

Ustala się dla obszaru planu stawkę procentową służącą do naliczania opłat z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust.3 ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 0%.

## § 7.

W granicach objętych ustaleniami niniejszego planu traci moc miejscowy plan ogólny zagospodarowania przestrzennego miasta Ustki, zatwierdzony uchwałą Rady Miejskiej

w Ustce Nr VII/31/94 z dnia 8 grudnia 1994r., opublikowany w Dzienniku Urzędowym Województwa Słupskiego Nr 42/94r, poz.232.

§ 8.

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