

**U c h w a ł a Nr XI / 85 / 2003**  
**Rady Miejskiej w Ustce**  
**z dnia 28 sierpnia 2003r.**

w sprawie: **miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Ustki pn. „Przy Granicy”, dla terenów usytuowanych przy ul. Słupskiej na granicy z Gminą Ustka.**

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 14, poz. 124, nr 100, poz. 1085, nr 115, poz. 1229, nr 154, poz.1804, nr 5 poz. 42)  
art. 18 ust. 2 pk. 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, nr 113, poz.984, nr 214, poz. 1806)

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

**§ 1.**

1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Ustka **pn. „PRZY GRANICY”**, zwanym dalej „Planem”.
2. Granice terenu opracowania przedstawia załącznik graficzny do niniejszej uchwały, stanowiący rysunek Planu w skali 1:1000.
3. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego składa się z części tekstowej – ustaleń Planu oraz części graficznej – rysunku Planu w skali 1:1000 -załącznik do niniejszej chwały.
4. Dla obszaru objętego Planem **nie ustala** się zakresu zawartego w § 3 uchwały nr XII/73/2000 Rady Miejskiej w Ustce z dnia 21 grudnia 2000 roku o przystąpieniu do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Ustki dla terenów oznaczonych symbolami A 184 RZ, A 185 UR, A 186 NO i A 187 UT usytuowanych na granicy z Gminą Ustka przy ul. Słupskiej, tj:
  - 1) pkt 10. tymczasowych sposobów zagospodarowania, urządzania oraz użytkowania terenu,
  - 2) pkt11. granic obszarów:
    - a) zorganizowanej działalności inwestycyjnej,
    - b) rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej,
    - c) przekształceń obszarów zdegradowanych,
  - 3) nakazów i zakazów wynikających z ochrony wybrzeża (obszar planu znajduje się poza granicami pasa ochronnego).
5. Obszar Planu znajduje się w całości w granicach strefy B ochrony uzdrowiska Miasta Ustki i obowiązują w nim przepisy zawarte w statucie uzdrowiska Miasta Ustki (Dz. Urz. Woj. Słupskiego nr 42 z 22 lutego 1993r.).
6. W obszarze Planu wyklucza się lokalizację funkcji lub obiektów stanowiących przedsięwzięcia mogące znacząco oddziaływać na środowisko, wymagające sporządzenia raportu o oddziaływaniu na środowisko, w rozumieniu przepisów szczególnych.

## § 2.

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

**1) ELEWACJA FRONTOWA:** elewacja budynku od strony terenu komunikacji jezdnej, z której przewiduje się wjazd na posesję.

**2) JEDNOSTKA PLANU:** teren wyznaczony zgodnie z rysunkiem planu, któremu przypisano symbol liczbowo-literowy, do którego to terenu odnoszą się ustalenia niniejszego planu zawarte w ustaleniach na rysunku planu oraz w części tekstowej planu.

**3) KALENICA GŁÓWNA:** najdłuższa kalenica budynku będąca krawędzią przecięcia połaci wyznaczających przeciwległe 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.

**4) 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 musi to być dach o minimum dwóch kierunkach spadku. Kąt nachylenia dachu nie odnosi się do elementów dachu takich jak: lukarny, naczółki.

**5) NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZBUDOWY** 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.

**6) POWIERZCHNIA TERENU BIOLOGICZNIE CZYNNĄ:** powierzchnia terenu niezabudowana i nieutwardzona, lecz aktywna przyrodniczo, czyli pokryta warstwą gruntu rodzimego z roślinnością lub urządzoną zbiornikami i ciekami wodnymi, a także 50% sumy nawierzchni tarasów i stropodachów, urządzonych jako stałe trawniki lub kwietniki na podłożu umożliwiającym ich naturalną wegetację, o powierzchni nie mniejszej niż 10m<sup>2</sup>.

**7) USŁUGI NIEUCIAŹLIWE-** usługi typu handel detaliczny, z wykluczeniem handlu samochodami i motocyklami, usługi naprawy artykułów użytku osobistego i domowego, restauracje oraz inne usługi gastronomiczne, usługi pocztowe i telekomunikacyjne, pośrednictwa finansowego, prawne, fotograficzne, medyczne i stomatologiczne świadczone poza szpitalami i obiektami leczenia zamkniętego, usługi związane z rekreacją, kulturą 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 obsługi biurowej oraz obsługi nieruchomości lub inne analogiczne, o podobnym zakresie uciążliwości.

**8) WYSOKOŚĆ BUDYNKU** wysokość budynku liczona w metrach od poziomu terenu przy najniższym położonym wejściu do budynku lub jego części do kalenicy głównej lub najwyższego punktu na pokryciu kubatury - szczytu (bez masztów odgromnikowych, anten i kominów).

## § 3.

1. Ustanawia się ustalenia szczegółowe dla jednostek planu zawarte w odpowiednich kartach ustaleń, na które składają się:

- 1) **1.01.** Karta ustaleń dla jednostki planu oznaczonej na rysunku planu symbolem: „**1.KS**”,
- 2) **1.02.** Karta ustaleń dla jednostki planu oznaczonej na rysunku planu symbolem: „**2KP/ZP**”,
- 3) **1.03.** Karta ustaleń dla jednostki planu oznaczonych na rysunku planu symbolami: „**3.UT**”,
- 4) **1.04.** Karta ustaleń dla jednostki planu oznaczonej na rysunku planu symbolem: „**4.ZL**”,
- 5) **1.05.** Karta ustaleń dla jednostki planu oznaczonej na rysunku planu symbolem: „**5.KG**”,
- 6) **1.06.** Karta ustaleń dla jednostki planu oznaczonej na rysunku planu symbolem: „**6.KD**”,
- 7) **1.07.** Karta ustaleń dla jednostki planu oznaczonej na rysunku symbolem: „**7.KD**”,
- 8) **1.08.** Karta ustaleń dla jednostki planu oznaczonej na rysunku symbolem: „**8.EE**”.

2. Karty ustaleń dla terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi - jednostek planu:

| <b>KARTA: 1.01</b>                                                                                                                                                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>1. PRZEZNACZENIE JEDNOSTKI PLANU: 1.KS</b><br><b>Pow.1,096 ha</b>                                                                                                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| 2. Funkcja jednostki planu:                                                                                                                                                   | a) podstawowa: teren obsługi komunikacji-stacja paliw z urządzeniami towarzyszącymi oraz parkingiem,<br>b) dopuszczalna: usługi typu handel, gastronomia lub inne nieuciążliwe związane z funkcją podstawową i uzupełniające program użytkowy stacji; obiekty i urządzenia inżynierskie infrastruktury technicznej, w tym sieci inżynierskiego uzbrojenia terenu. |
| 3. Zasady podziału nieruchomości:                                                                                                                                             | nie dopuszcza się podziału terenu, za wyjątkiem wydzielenia działek niezbędnych dla realizacji urządzeń lub obiektów infrastruktury technicznej.                                                                                                                                                                                                                  |
| <b>4. ZASADY ZAGOSPODAROWANIA:</b> lokalne warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym również linie zabudowy i gabaryty obiektów. |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| 4.1. Linia zabudowy:                                                                                                                                                          | Ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy jak na rysunku planu:<br>a) 30m od terenu lasu 4.ZL<br>b) 6m od linii rozgraniczającej teren 7.KD<br>c) 10m od linii rozgraniczającej terenu 6.KD, stanowiącej północno-zachodnią granicę terenu.                                                                                                                      |
| 4.2. Ograniczenia i wymagania:                                                                                                                                                | a) teren położony w strefie B ochrony uzdrowiskowej,<br>b) wymagane wykonanie dokumentacji geologiczno-inżynierskiej i hydrogeologicznej ,<br>c) wymagane przyjęcie w projekcie inwestycji rozwiązań ograniczających wpływ inwestycji na                                                                                                                          |

|                                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                          | <p>grunt i wody gruntowe, tj.: zbiorniki dwupłaszczowe z elektroniczną kontrolą napełniania i przestrzeni międzypłaszczowej oraz system monitoringu gruntu i wód gruntowych wokół zbiorników i przewodów paliwowych, pełna hermetyzacja systemu załadunku zbiorników paliwa,</p> <p>d) w myjni samochodowej wymagany jest zamknięty obieg wody,</p> <p>e) planowane zaplecze sanitarne, myjnie należy projektować z uwzględnieniem przystosowania na punkty zabiegów sanitarnych, punkty odkażania odzieży i punkty odkażania transportu w uzgodnieniu z Wydziałem Zarządzania Kryzysowego Ochrony Ludności i Spraw Obronnych Pomorskiego Urzędu Wojewódzkiego, urządzenia oświetleniowe przystosować do zaciemniania i wygaszania,</p> <p>f) wody opadowe z powierzchni dróg, placów, parkingów po podczyszczeniu z ropopochodnych substancji w separatorach olejów do parametrów wynikających z przepisów szczególnych odprowadzić do projektowanej kanalizacji deszczowej, włączonej do systemów miejskich. Wody opadowe z terenu przy dystrybutorach paliwa i stanowisku rozładunku cystern wody opadowe należy podczyścić w separatorze koalescencyjnym z urządzeniem do automatycznego zamknięcia lub odprowadzić do zbiornika bezodpływowego z wywozem jako odpady niebezpieczne.</p> |
| 5. Kształtowanie zabudowy:               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| 5.1. Bryła budynków:                     | projektowany zespół budynków oraz małej architektury i wyposażenia technicznego winien tworzyć harmonijny zespół kompozycyjny pod względem zastosowanych form, rozwiązań kolorystycznych i materiałowych.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| 5.2. Wysokość budynku:                   | <p>a) maksymalna wysokość budynku :8 m,</p> <p>b) minimalna wysokość budynku 4,5m.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| 5.3. Dach budynku:                       | <p>a) forma, rodzaj dachu - nie ustala się,</p> <p>b) dopuszcza się stosowanie dachów płaskich.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| 5.4. Kolorystyka:                        | elewacje budynku, pokrycie dachu- nie określa się.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| 6. Kształtowanie terenu niezabudowanego: |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| 6.1. Zieleń:                             | <p>a) powierzchnia biologicznie czynna musi wynosić min 25% powierzchni działki,</p> <p>b) należy zaprojektować biogrupy drzew i krzewów - jak na rysunku planu.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| 7. Zasady obsługi komunikacyjnej:        | włączenie do drogi publicznej – wojewódzkiej nr 210 poprzez teren drogi dojazdowej 6.KD lub teren 7.KD.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |

|                                  |         |
|----------------------------------|---------|
| 8. Zasady obsługi inżynierskiej: | wg § 4. |
|----------------------------------|---------|

| <b>KARTA: 1.02</b>                                                                                                                                                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>1. PRZEZNACZENIE JEDNOSTKI PLANU: 2.UT</b><br><b>Pow. 1,408 ha</b>                                                                                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| 2. Funkcja jednostki planu:                                                                                                                                                   | <p>a) podstawowa: tereny usług turystycznych- motel, hotel, pensjonat, schronisko, itp. oraz obsługi ruchu turystycznego,</p> <p>b) dopuszczalna: usługi nieuciążliwe np. handlu, gastronomii, kultury, administracji, itp., związane z funkcją podstawową, uzupełniające program użytkowy, parkingi dla potrzeb funkcji podstawowej; dopuszczalna funkcja mieszkaniowa towarzysząca funkcji podstawowej- pod warunkiem, że zajmuje nie więcej jak 30% ogólnej powierzchni użytkowej planowanych obiektów; dopuszcza się sytuowanie obiektów i urządzeń, w tym sieci inżynierskiego uzbrojenia, niezbędnych dla funkcjonowania terenu,</p> <p>c) dopuszcza się lokalizację wypożyczalni rowerów.</p> |
| 3. Zasady podziału nieruchomości:                                                                                                                                             | <p>a) dopuszcza się podział terenu na maksimum dwie działki, pod warunkiem zapewnienia bezpośredniego dostępu do drogi publicznej,</p> <p>b) dopuszcza się wydzielenie działki niezbędnej dla realizacji obiektów lub urządzeń infrastruktury technicznej.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| <b>4. ZASADY ZAGOSPODAROWANIA:</b> lokalne warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym również linie zabudowy i gabaryty obiektów. |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| 4.1. Linia zabudowy:                                                                                                                                                          | <p>Ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy jak na rysunku planu, to jest w odległości:</p> <p>a) -30m od lasu - terenu 4.ZL,</p> <p>b) -10m od linii rozgraniczającej wzdłuż granicy terenu z obszarem gminy wiejskiej Ustka.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| 4.2.Ograniczenia i wymagania:                                                                                                                                                 | <p>a) teren położony w strefie B ochrony uzdrowskiej,</p> <p>b) wymagane w urządzeniu i zagospodarowaniu terenu sytuowanie biogrup drzew i krzewów w pasie wzdłuż granicy z terenu gminnym- jak na rysunku planu ,</p> <p>c) wody opadowe z powierzchni dróg, placów, parkingów po podczyszczeniu z ropopochodnych substancji w separatorach olejów do parametrów wynikających z przepisów szczególnych odprowadzić do projektowanej kanalizacji deszczowej, włączonej</p>                                                                                                                                                                                                                           |

|                                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                          | do systemów miejskich.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| 5. Kształtowanie zabudowy:               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| 5.1. Bryła budynku:                      | dopuszcza się lokalizację zabudowy w formie zespołu budynków, dopuszcza się sytuowanie wolnostojących garaży i budynków gospodarczych; zespół budynków winien tworzyć harmonijny zespół kompozycyjny pod względem zastosowanych form, kolorystyki i rozwiązań materiałowych.                                                                                                             |
| 5.2. Wysokość budynku:                   | maksymalna wysokość budynków: 8,5 m.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| 5.3. Dach budynku:                       | a) budynki kryte dachem co najmniej dwuspadowym, dach może zawierać lukarny lub okna połaciowe,<br>b) kąt nachylenia połaci dachowych 30 - 40 stopni.                                                                                                                                                                                                                                    |
| 5.4. Kolorystyka:                        | a) dla budynku ustala się możliwość zastosowania nie więcej niż 3 rodzajów faktur i kolorów elewacji ,<br>b) dla dachów ustala się kolor zbliżony do naturalnego pokrycia ceramicznego lub brązowy – wyklucza się inne kolory.                                                                                                                                                           |
| 6. Kształtowanie terenu niezabudowanego: |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| 6.1. Zieleń:                             | a) powierzchnia biologicznie czynna musi wynosić min. 50% powierzchni działki,<br>b) należy zaprojektować biogrupy drzew i krzewów – co najmniej w miejscach wskazanych na rysunku planu,<br>c) ustala się wymóg sporządzenia projektu zieleni jako integralnej części projektu budowlanego.                                                                                             |
| 7. Zasady obsługi komunikacyjnej:        | a) włączenie do drogi publicznej z drogi dojazdowej 6.KD lub z terenu drogi dojazdowej 7.KD,<br>b) parkingi - liczba miejsc parkingowych powinna wynikać ze wskaźnika minimum, tj. 20mp/1000m <sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług; 100% miejsc parkingowych, w tym miejsca dla osób zatrudnionych, należy zapewnić na własnej działce w ilości stosownej do wielkości programowych. |
| 8. Zasady obsługi inżynierskiej:         | wg § 4.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |

### KARTA :1.03

#### 1 PRZEZNACZENIE JEDNOSTKI PLANU: 3.UT

**Pow. 1,9490 ha**

|                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|-----------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 2. Funkcja jednostki planu: | a) podstawowa: teren usług turystyki, obsługi ruchu turystycznego, motel, hotel, pensjonat, schronisko itp.<br>b) dopuszczalna: usługi nieuciążliwe – handel, gastronomia, administracja związane z funkcją podstawową oraz funkcja mieszkalna związana z funkcją podstawową pod warunkiem, że nie |
|-----------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

|                                                                                                                                                                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                                                                                                                                               | zajmuje więcej jak 30% powierzchni ogólnej planowanych obiektów; obiekty i urządzenia, w tym sieci inżynierskiego uzbrojenia terenu, niezbędne dla funkcjonowania terenu; parkingi związane z funkcją podstawową.                                                                                                    |
| 3. Zasady podziału nieruchomości:                                                                                                                                             | <ul style="list-style-type: none"> <li>a) dopuszcza się podział terenu na maksimum dwie działki, pod warunkiem zapewnienia bezpośredniego dostępu do drogi publicznej,</li> <li>b) dopuszcza się wydzielenie działki niezbędnej dla realizacji obiektów lub urządzeń infrastruktury technicznej.</li> </ul>          |
| <b>4. ZASADY ZAGOSPODAROWANIA:</b> lokalne warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym również linie zabudowy i gabaryty obiektów. |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| 4.1. Linia zabudowy:                                                                                                                                                          | <p>Ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy jak na rysunku planu:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>a) 12m od linii rozgraniczającej teren 1.UT i 5.KG (droga wojewódzka),</li> <li>b) 10m od granicy działki od strony terenu 6KD,</li> <li>c) 30m od lasu-w tym od terenu 4.ZL.</li> </ul>              |
| 4.2.Ograniczenia i wymagania:                                                                                                                                                 | <ul style="list-style-type: none"> <li>a) w zagospodarowaniu uwzględnić istniejącą napowietrzną linię elektro-energetyczną,</li> <li>b) teren położony w strefie B ochrony uzdrowiskowej,</li> <li>c) projekt budowlany winien uwzględniać odpowiednie rozwiązania związane z ochroną akustyczną budynku.</li> </ul> |
| <b>5. Kształtowanie zabudowy:</b>                                                                                                                                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| 5.1. Bryła budynku:                                                                                                                                                           | dopuszcza się lokalizację zabudowy w formie zespołu budynków, dopuszcza się sytuowanie wolnostojących garaży i budynków gospodarczych; zespół budynków winien tworzyć harmonijny zespół kompozycyjny pod względem zastosowanych form, kolorystyki i rozwiązań materiałowych.                                         |
| 5.2. Wysokość budynku:                                                                                                                                                        | <ul style="list-style-type: none"> <li>a) maksymalna wysokość budynków :12 m,</li> <li>b) dopuszcza się sytuowanie dominanty architektonicznej o wysokości wyższej niż ustalona jako maksymalna; pod warunkiem ,że powierzchnia jej rzutu nie zajmie więcej jak 20% rzutu dachu budynku.</li> </ul>                  |
| 5.3. Dach budynku:                                                                                                                                                            | <ul style="list-style-type: none"> <li>a) budynek kryty dachem co najmniej dwuspadowym, dach może zawierać lukarny lub okna połaciowe,</li> <li>b) kąt nachylenia głównej połaci dachowej 30 – 40 stopni,</li> <li>c) nie dopuszcza się pokrycia dachów blachą trapezową, dachówką bitumiczną.</li> </ul>            |
| 5.4. Kolorystyka:                                                                                                                                                             | <ul style="list-style-type: none"> <li>a) elewacji budynku – nie określa się,</li> <li>b) dachu – w kolorze zbliżonym do naturalnego pokrycia ceramicznego lub brązu, wyklucza się</li> </ul>                                                                                                                        |

|                                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                          | inne kolory.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| 6. Kształtowanie terenu niezabudowanego: |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| 6.1. Zieleń:                             | <ul style="list-style-type: none"> <li>a) powierzchnia biologicznie czynna musi wynosić min. 50% powierzchni działki,</li> <li>b) zieleń urządzona położona pomiędzy elewacją frontową a terenem komunikacji publicznej winna mieć charakter ozdobny i pełnić funkcję izolacyjno-krajobrazową,</li> <li>c) należy zaprojektować biogrupy drzew i krzewów – jak na rysunku planu,</li> <li>d) ustala się wymóg sporządzenia projektu zieleni jako integralnej części projektu budowlanego.</li> </ul> |
| 7. Zasady obsługi komunikacyjnej:        | <ul style="list-style-type: none"> <li>a) włączenie do drogi publicznej z drogi dojazdowej 6KD,</li> <li>b) parkingi - liczba miejsc parkingowych powinna wynikać ze wskaźnika minimum tj. 20mp/1000m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług; 100% miejsc parkingowych należy zapewnić na własnej działce, w tym także dla osób zatrudnionych, w wielkości stosownej do programu użytkowego.</li> </ul>                                                                                             |
| 8. Zasady obsługi inżynierskiej:         | wg § 4.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |

| <b>KARTA: 1.04</b>                                                                                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>1 PRZEZNACZENIE JEDNOSTKI PLANU: 4.ZL</b>                                                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| <b>Pow. 6,925 ha</b>                                                                                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| 2. Funkcja jednostki planu:                                                                                          | <ul style="list-style-type: none"> <li>a) podstawowa – teren zieleni leśnej ogólnodostępnej oraz rekreacji,</li> <li>b) wyklucza się inne, niezgodne z podstawowym przeznaczeniem terenu.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| 3. Zasady i warunki podziału terenu                                                                                  | zakaz podziałów na działki.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| 4. ZASADY ZAGOSPODAROWANIA: lokalne warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu: |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| 4.1. Dopuszczalne formy zagospodarowania jednostki planu:                                                            | <ul style="list-style-type: none"> <li>a) zakaz lokalizacji budynków nie związanych z prowadzeniem gospodarki leśnej, dopuszcza się sytuowanie obiektów małej architektury, urządzeń rekreacji, ścieżek pieszych i rowerowych,</li> <li>b) powierzchnia biologicznie czynna musi wynosić min. 90% powierzchni działki,</li> <li>c) wyklucza się lokalizację placów postojowych, parkingów,</li> <li>d) teren wskazany na rysunku planu przeznacza się do zalesienia,</li> <li>e) ustanawia się wymóg realizacji ciągu pieszo-rowerowego w miejscach wskazanych na rysunku planu, sposób realizacji uzgadniać z Nadleśnictwem w Ustce.</li> </ul> |
| 4.2 Istniejące ograniczenia:                                                                                         | a) teren położony w strefie B ochrony uzdrowiskowej.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |

| <b>KARTA: 1.05</b>                                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>1. PRZEZNACZENIE JEDNOSTKI PLANU: 5. KG</b><br><b>Pow.0,2669 ha</b> |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| 2. Funkcja jednostki planu:                                            | podstawowa: obsługi komunikacyjnej; teren ulicy klasy „G” : głównej, fragment ciągu drogi wojewódzkiej nr 210 Słupsk-Ustka; poszerzenie istniejącego wydzielenia drogi – pas na zjazdy, zieleń, ciąg pieszo-rowerowy i urządzenia inżynierskie.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| <b>3. ZASADY ZAGOSPODAROWANIA:</b>                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| 3.1 Dopuszczalne formy zagospodarowania jednostki planu:               | <ul style="list-style-type: none"> <li>a) dopuszczalne zjazdy wyłącznie za zgodą zarządcy drogi ; zjazd obsługujący tereny 1.KS, 2.UT, 3.UT- wspólny, projektowany z uwzględnieniem istniejącego zjazdu na teren położony w obszarze gminy Ustka- działka nr. 185/1 w obrębie Grabno; rozwiązanie techniczne zjazdu winno uwzględniać budowę dodatkowych pasów ruchu dla pojazdów skręcających w prawo i w lewo z drogi wojewódzkiej,</li> <li>b) dopuszcza się lokalizowanie w liniach rozgraniczających terenu obiektów budowlanych związanych z wykonywaniem prawa zarządu drogi wyrażonego w art.22, ust.2 ustawy o drogach publicznych,</li> <li>c) rozwiązania techniczne organizacji ruchu wymagają uzgodnienia z zarządcą drogi wojewódzkiej.</li> </ul> |
| 3.2.Zasady ogólne:                                                     | szerokość w liniach rozgraniczających terenu objętego planem 10 m (ogółem 30,0m) - jak na rysunku planu.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| 3.3. Zasady szczegółowe:                                               | <ul style="list-style-type: none"> <li>a) typ przekroju drogi – przekrój uliczny – wymagane wydzielenie ruchu samochodowego i pieszego,</li> <li>b) dopuszcza się sytuowanie w liniach rozgraniczających sieci inżynierskiego uzbrojenia terenu.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| 3.4. Zieleń:                                                           | <ul style="list-style-type: none"> <li>a) istniejące drzewa, nie kolidujące z projektowanymi zjazdami i nie powodujące niebezpiecznego ograniczenia widoczności, do zachowania,</li> <li>b) dopuszcza się usunięcie drzew z rejonu planowanego włączenia zjazdów do drogi wojewódzkiej, kolidujących z wymogami zapewnienia warunków widoczności zgodnych z przepisami szczególnymi, za zgodą Wojewódzkiego Konserwatora Przyrody.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| 4. Inne ustalenia:                                                     | <ul style="list-style-type: none"> <li>a) teren przeznaczony dla realizacji celów publicznych,</li> <li>b) teren położony w strefie B ochrony</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |

|                                  |                |
|----------------------------------|----------------|
|                                  | uzdrowiskowej. |
| 5. Zasady obsługi inżynierskiej: | wg § 4.        |

| <b>KARTA: 1.06</b>                                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|--------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1. PRZEZNACZENIE JEDNOSTKI PLANU : <b>6.KD;</b><br><b>Pow. 0,3165 ha</b> |                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| 2. Funkcja jednostki planu:                                              | a) podstawowa: obsługi komunikacyjnej jezdnej – ulice klasy „D”: ulice dojazdowe, zatoka do zawracania, parking,<br>b) dopuszczalna: obsługi inżynierskiej, ścieżki piesze i rowerowe, zieleń.                                                                                                             |
| 3. ZASADY ZAGOSPODAROWANIA:                                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| 3.1. Istniejące sieci:                                                   | w zagospodarowaniu terenu uwzględnić istniejącą napowietrzną linię elektro-energetyczną.                                                                                                                                                                                                                   |
| 3.2. Zasady ogólne:                                                      | szerokość w liniach rozgraniczających 12m, 14m i 24m – jak na rysunku planu ; w miejscu wskazanym na rysunku planu w zagospodarowaniu i urządzeniu terenu wymagane uwzględnienie przebiegu ciągu pieszo-rowerowego.                                                                                        |
| 3.3. Zasady szczegółowe:                                                 | a) w przypadku zastosowania jednoprzestrzennego układu ruchu pieszo-jezdnego, kolorem nawierzchni wyróżnić część pieszą,<br>b) dopuszcza się sytuowanie w liniach rozgraniczających sieci inżynierskiego uzbrojenia terenu,<br>c) dopuszcza się w liniach rozgraniczających wyznaczenie zatok postojowych. |
| 4. Inne ustalenia:                                                       | a) teren przeznaczony do realizacji celów publicznych,<br>b) teren położony w strefie B ochrony uzdrowiskowej.                                                                                                                                                                                             |
| 5. Zasady obsługi inżynierskiej:                                         | wg § 4.                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |

| <b>KARTA: 1.07</b>                                                       |                                                                                                                                                                   |
|--------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1. PRZEZNACZENIE JEDNOSTKI PLANU : <b>7.KD;</b><br><b>Pow. 0,1584 ha</b> |                                                                                                                                                                   |
| 2. Funkcja jednostki planu:                                              | c) podstawowa: obsługi komunikacyjnej jezdnej – ulice klasy „D” : ulice dojazdowe,<br>d) dopuszczalna: obsługi inżynierskiej, ścieżki piesze i rowerowe , zieleń. |
| 3. ZASADY ZAGOSPODAROWANIA:                                              |                                                                                                                                                                   |
| 3.1. Zasady ogólne:                                                      | szerokość w liniach rozgraniczających 16m – jak na rysunku planu.                                                                                                 |
| 3.2. Zasady szczegółowe:                                                 | d) w przypadku zastosowania jednoprzestrzennego układu ruchu pieszo-jezdnego, kolorem nawierzchni wyróżnić część pieszą,<br>e) dopuszcza się sytuowanie w liniach |

|                                  |                                                                                                                                          |
|----------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                  | rozgraniczających sieci inżynierskiego uzbrojenia terenu,<br>f) dopuszcza się w liniach rozgraniczających wyznaczenie zatok postojowych. |
| 4. Inne ustalenia:               | c) teren przeznaczony do realizacji celów publicznych,<br>d) teren położony w strefie B ochrony uzdrowiskowej.                           |
| 5. Zasady obsługi inżynierskiej: | wg § 4.                                                                                                                                  |

#### KARTA: 1.08

#### 1. PRZEZNACZENIE JEDNOSTKI PLANU : **8.EE - Pow. 0,0080 ha**

|                                                                                                                                                                        |                                                                                                                                                                      |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 2. Funkcja jednostki planu:                                                                                                                                            | c) Podstawowa: teren obsługi inżynierskiej terenu – dla lokalizacji stacji transformatorowej elektroenergetycznej 15/0,4kV,<br>d) dopuszczalna: zieleń towarzysząca. |
| 3. Zasady podziału nieruchomości:                                                                                                                                      | nie dopuszcza się podziału terenu .                                                                                                                                  |
| 4. ZASADY ZAGOSPODAROWANIA: lokalne warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym również linie zabudowy i gabaryty obiektów: |                                                                                                                                                                      |
| 4.1. Linia zabudowy:                                                                                                                                                   | d) zgodnie z przepisami szczególnymi,<br>e) dopuszcza się sytuowanie obiektu w odległości 1,5m od granic działki.                                                    |
| 4.2. Ograniczenia i wymagania:                                                                                                                                         | g) teren położony w strefie B ochrony uzdrowiskowej.                                                                                                                 |
| 5. Kształtowanie zabudowy:                                                                                                                                             |                                                                                                                                                                      |
| 5.1. Bryła budynków:                                                                                                                                                   | zgodnie z wymogami technologicznymi; dopuszcza się sytuowanie obiektów powtarzalnych, typowych.                                                                      |
| 5.2. Wysokość budynku:                                                                                                                                                 | c) maksymalna wysokość budynku: 3,0m.                                                                                                                                |
| 5.3. Dach budynku:                                                                                                                                                     | c) forma, rodzaj dachu - nie ustala się,<br>d) dopuszcza się stosowanie dachów płaskich.                                                                             |
| 6. Kształtowanie terenu niezabudowanego:                                                                                                                               |                                                                                                                                                                      |
| 6.1. Zieleń:                                                                                                                                                           | c) powierzchnia biologicznie czynna musi wynosić min 5% powierzchni działki.                                                                                         |
| 7. Zasady obsługi komunikacyjnej:                                                                                                                                      | dojazd do terenu - od drogi dojazdowej 6.KD.                                                                                                                         |
| 8. Zasady obsługi inżynierskiej:                                                                                                                                       | wg § 4.<br>zasilanie stacji na warunkach gestora sieci.                                                                                                              |

#### §4.

##### 1. Ustala się następujące zasady obsługi inżynierskiej obszaru planu:

- 1) **zaopatrzenie w wodę** - z miejskiego systemu wodociągowego po rozbudowie lub z sieci wodociągowej Gminy Wiejskiej Ustka;
- 2) **odprowadzanie ścieków sanitarnych** – poprzez miejską sieć kanalizacji sanitarnej do miejskiej oczyszczalni ścieków; docelowo istniejąca sieć wymaga rozbudowy, dopuszcza się odprowadzanie ścieków z zastosowaniem lokalnej projektowanej przepompowni ścieków, włączenie do istniejącej sieci w rejonie ulic Sportowej - Cisowej;

- 3) **odprowadzanie wód opadowych** - z powierzchni dróg, placów, parkingów po podczyszczeniu z ropopochodnych substancji w separatorach olejów do parametrów wynikających z przepisów szczególnych do projektowanej kanalizacji deszczowej, włączonej do systemów miejskich;

dla terenu stacji paliw -1.KS wody opadowe z terenu przy dystrybutorach paliwa i stanowisku rozładunku cystern należy podczyścić w separatorze koalescencyjnym z urządzeniem do automatycznego zamknięcia lub odprowadzić do zbiornika bezodpływowego z wywozem jako odpady niebezpieczne.

- 4) **zaopatrzenie w ciepło** - z lokalnych kotłowni z zastosowaniem paliw niskoemisyjnych lub bezemisyjnych;
- 5) **zaopatrzenie w gaz**-obecnie brak sieci umożliwiających podłączenie terenu, możliwość realizacji sieci gazowej w pasach wyznaczonych przez tereny komunikacyjne – poza jezdniami , w liniach rozgraniczających terenów komunikacyjnych;
- 6) **zaopatrzenie w energię elektryczną** - zasilanie obszaru planu z projektowanej stacji transformatorowej 15/0,4kV, (zlokalizowanej w terenie 8.EE) i przez projektowaną rozbudowaną sieć kablową lub napowietrzną SN i nn – na warunkach gestora sieci. Dopuszcza się lokalizację w obszarze planu niezbędnych dla planowanych funkcji oraz zasilania stacji transformatorowej linii zasilających oraz kabli nn. Sytuowanie linii zasilających w liniach rozgraniczających dróg i ulic. Oświetlenie terenu liniami kablowymi prowadzonymi w liniach rozgraniczających dróg i ulic;
- 7) **telekomunikacja** - z istniejących i projektowanych sieci;
- 8) **gromadzenie i unieszkodliwianie odpadów stałych** - do pojemników umożliwiających wstępną selektywną zbiórkę odpadów, z wywozem w sposób zorganizowany na miejskie wysypisko odpadów;
- 9) **unieszkodliwianie odpadów niebezpiecznych** - osady ropopochodne z separatora olejów oraz inne odpady ropopochodne należy przekazywać do zagospodarowania do zakładu zajmującego się unieszkodliwianiem tego typu odpadów, posiadającego zezwolenie na usuwanie tych odpadów, w tym na transport oraz ich wykorzystanie lub unieszkodliwianie (zgodnie z wymogami obowiązujących przepisów szczególnych).

## §5.

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 %.

## § 6.

1. Integralną częścią uchwały jest rysunek Planu w skali 1:1000 stanowiący załącznik graficzny do niniejszej uchwały, na którym ustaleniami Planu są następujące oznaczenia graficzne:

- 1) granice terenu opracowania - obowiązującego ustaleń planu,

- 2) linie rozgraniczające tereny o różnych funkcjach lub różnych zasadach zagospodarowania,
  - 3) linie zabudowy nieprzekraczalne,
  - 4) wymagany w urządzeniu terenu ciąg pieszo-rowerowy,
  - 5) wymagane w zagospodarowaniu biogrupy drzew i krzewów,
  - 6) istniejące drzewa do zachowania,
  - 7) tereny do zalesienia,
  - 8) symbole liczbowo - literowe - oznaczenia terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi, dla których w tekście planu ustanowiono ustalenia szczegółowe; oznaczenia liczbowe oznaczają kolejny numer porządkowy, oznaczenia literowe - oznaczają dominującą funkcję, przeznaczenie lub sposób zagospodarowania terenu,
    - a) 01 – nr porządkowy terenu
    - b) KG –teren komunikacji ulica główna
    - c) KD teren komunikacji - ulica dojazdowa
    - d) KS- teren obsługi komunikacji – stacja paliw z urządzeniami towarzyszącymi
    - e) UT- teren usług turystyki
    - f) ZL- teren istniejącego lasu
    - g) EE – teren urządzeń infrastruktury technicznej- proj. stacji transformatorowej 15/0,4kV,
  - 9) granica ochrony uzdrowiskowej- strefa B i C.
2. Pozostałe informacje znajdujące się na rysunku planu mają charakter informacyjny.

## § 7.

Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Ustka.

## § 8.

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.

## § 9.

Uchwała wchodzi w życie z upływem 14 dni od daty ogłoszenia jej w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego.