

Uchwała Nr XLI / 344 / 2006

Rady Miejskiej w Ustce

z dnia 23 lutego 2006r.

w sprawie: **miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
pn. „Grunwaldzka – Bis”.**

Na podstawie: art. 14, 15 ust. 2 i 3, art. 17, 20 ust. 1 oraz art. 29 ust. 1 ustawy z 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717, zm.: Dz. U. z 2004r. Nr 6, poz. 41 i Nr 141, poz. 1492) art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (tekst jednolity: Dz. U. z 2001 roku, Nr 142, poz. 1591, zm.: Dz. U. z 2002r. Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984)

Rada Miejska w Ustce uchwala, co następuje:

DZIAŁ I. USTALENIA OGÓLNE.

Rozdział 1.

Zakres obowiązywania planu

§ 1.

Po stwierdzeniu zgodności z ustaleniami Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Miejskiej Ustka, przyjętym uchwałą Nr VI/23/2001 Rady Miejskiej w Ustce z dnia 28 czerwca 2001 roku, uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego pn. „Grunwaldzka-Bis”, zwany dalej planem.

§ 2.

Planem objęto obszar, którego granice przedstawia rysunek planu w skali 1: 1000, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

§ 3.

Plan zawiera ustalenia dotyczące:

- 1) przeznaczenia terenów oraz linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
- 2) zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego,
- 3) zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu,
- 4) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków,
- 5) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych,
- 6) parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu,

- 7) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym,
- 8) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu,
- 9) zasad modernizacji, rozbudowy i budowy lokalnego systemu obsługi komunikacyjnej oraz infrastruktury technicznej,
- 10) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów,
- 11) stawek procentowych, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust.4 Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§ 4.

Integralnymi częściami uchwały są:

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

§ 5.

1. Załącznik graficzny nr 1 odnosi ustalenia uchwały do terenu objętego planem.
2. Następujące ustalenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:
 - 1) granice obszaru objętego planem,
 - 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu i sposobie zagospodarowania,
 - 3) symbole literowe określające przeznaczenie terenów,
 - 4) nieprzekraczalne linie zabudowy,
 - 5) oznaczenie zasięgu granicy zerowego złoża borowiny.
3. Pozostałe oznaczenie graficzne mają charakter informacyjny lub postulatywny.

§ 6.

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

Rozdział 2

Przepisy ogólne.

Wyjaśnienie używanych pojęć

§ 7.

Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) **uchwale** – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Miejskiej w Ustce w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego,
- 2) **przepisach szczególnych i odrębnych** – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz ograniczenia w dysponowaniu terenami wynikającymi z prawomocnych decyzji administracyjnych,
- 3) **planie** – należy przez to rozumieć ustalenia planu, o którym mowa w § 1 uchwały, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej,
- 4) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które powinno przeważać na danym obszarze, wyznaczonym liniami rozgraniczającymi,
- 5) **przeznaczeniu dopuszczalnym** – należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia, inne niż podstawowe, które uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe,
- 6) **liniach rozgraniczających** – należy przez to rozumieć granicę pomiędzy terenami o różnym sposobie użytkowania, zagospodarowania lub różnym przeznaczeniu podstawowym (różnej funkcji),
- 7) **gminnym budownictwie socjalnym** – należy przez to rozumieć budynki mieszkalne realizowane przez jednostki samorządu gminnego, które mają służyć zaspokojeniu potrzeb lokalowych osób wymagających pomocy socjalnej,
- 8) **usługach** – należy przez to rozumieć samodzielne obiekty budowlane lub pomieszczenia w budynkach o innych funkcjach niż usługowe i urządzenia służące działalności, której celem jest zaspokajanie potrzeb ludności, a nie wytwarzającej bezpośrednio, metodami przemysłowymi, dóbr materialnych. Usługi dzieli się na:
 - a) **nieuciążliwe** – to jest usługi o charakterze bytowym, nie będące przedsięwzięciami mogącymi znacząco oddziaływać na środowisko wymienionymi w obowiązujących przepisach prawa, oraz nie zaliczane w myśl obowiązujących przepisów do inwestycji mogących pogorszyć stan środowiska,
 - b) **uciążliwe** – to jest nie spełniające wyżej wymienionych wymogów lub mogące pogorszyć stan środowiska lub będące przedsięwzięciami, dla których obowiązek sporządzenia raportu o oddziaływaniu na środowisko jest lub może być wymagany, zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi,
- 9) **usługach podstawowych** - należy przez to rozumieć obiekty usługowe wolnostojące lub lokale usługowe wbudowane, nastawione na obsługę mieszkańców miasta,
- 10) **liniach zabudowy nieprzekraczalnych** – należy przez to rozumieć wyznaczone na działce linie, określające najmniejszą dopuszczalną odległość zewnętrznego lica ściany budynku od ulicy, ciągu pieszego, granicy działki lub innego obiektu, zgodnie z rysunkiem planu, bez wysuniętych poza ten obrys schodów, okapów, otwartych ganków oraz balkonów,
- 11) **maksymalnej wysokości zabudowy** - należy przez to rozumieć ustaloną w planie nieprzekraczalną ilość kondygnacji naziemnych budynku oraz nieprzekraczalny pionowy wymiar budynku w metrach, mierzony od poziomu terenu rodzimego do najwyższego punktu przekrycia dachu,
- 12) **obszarach i obiektach prawnie chronionych**, należy przez to rozumieć:
 - a) strefę B1 ochrony uzdrowiska,

- b) strefę zerową złoża borowiny,
- c) strefę pasa ochronnego brzegu morskiego,
- d) strefę OW1 względnej ochrony archeologiczno – konserwatorskiej,
- e) strefę OW3 względnej ochrony archeologiczno – konserwatorskiej,

13) **strefach ograniczonego użytkowania** - należy przez to rozumieć ustanowione w planie strefy, zaznaczone na rysunku planu, w obrębie których obowiązują szczególne warunki zagospodarowania i użytkowania terenów; w szczególności strefami takimi są:

- a) strefy o niekorzystnych warunkach gruntowo – wodnych,
- b) teren górniczy złóż torfów leczniczych Ustka I,
- c) teren górniczy złoża wód leczniczych Ustka,

14) **minimalnym procentowym wskaźniku powierzchni biologicznie czynnych** - należy przez to rozumieć najmniejszą nieprzekraczalną wartość procentową stosunku niezabudowanych i nieutwardzonych powierzchni działki, pokrytych roślinnością na gruncie rodzimym, do całkowitej powierzchni działki.

Przepisy ogólne dotyczące zasad przeznaczania oraz warunków i sposobów kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów na całym obszarze objętym planem.

§ 8.

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

§ 9.

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

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i gminnego budownictwa socjalnego – oznaczone symbolem przeznaczenia **MW/MZ**,
- 2) tereny usług – oznaczone symbolem przeznaczenia **U**,
- 3) tereny parkingów dla samochodów osobowych i zieleni urządzonej - oznaczone symbolem przeznaczenia **KS/Z**.

§ 10.

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

- 1) drogi publiczne klasy drogi dojazdowej – oznaczone symbolem przeznaczenia **KDD**,
- 2) ciągi pieszo – jezdne – oznaczone symbolem przeznaczenia **KPj**.

§ 11.

Ustala się następujące zadania jako lokalne cele publiczne:

- 1) inwestycje budownictwa socjalnego i komunalnego na terenie oznaczonym symbolem **MW/MZ**,

2) inwestycje drogowe na terenach oznaczonych symbolami KPj.

§ 12.

1. Wyznacza się nieprzekraczalne linie zabudowy określone na rysunku planu.
2. Wszelka nowa zabudowa na terenach funkcjonalnych, na których wyznaczono obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy musi być sytuowana zgodnie z tymi liniami.
3. Ustala się następujące minimalne odległości nieprzekraczalnej linii zabudowy od linii rozgraniczającej:
 - 1) dróg publicznych oznaczonych symbolem KPj - 5,0 m,
 - 2) terenów 1.MW/MZ i 4.KS/Z – 10,0 m,
 - 3) terenu 1.MW/MZ – od strony północnej – 5,0 m – zgodnie z rysunkiem planu,
 - 4) terenu 1.MW/MZ – od strony wschodniej – 4,0 m od granic działek geodezyjnych 1680/11 i 1680/3 – zgodnie z rysunkiem planu,
 - 5) terenu 1.MW/MZ od strony istniejącej dogi dojazdowej do sąsiadującego od południa osiedla mieszkaniowego – 5,0 m – zgodnie z rysunkiem planu.
4. W przypadku, gdy plan nie wskazuje nieprzekraczalnych linii zabudowy nakazuje się lokalizację budynków na działce zgodnie z przepisami prawa budowlanego i z uwzględnieniem wszystkich ustaleń planu, w tym zapisów rozdziału o ochronie środowiska.
5. Na terenach objętych planem zasady kształtowania zabudowy określa się następująco:
 - 1) maksymalna wysokość nowej zabudowy - zgodnie ze wskaźnikami określonymi dla poszczególnych terenów,
 - 2) zasada, o której mowa w pkt. 1, nie dotyczy kominów, masztów, anten oraz innych budowli o podobnym charakterze (obiektów budowlanych nie będących budynkami).

§ 13.

Ustala się następujące zasady realizacji ogrodzeń:

- 1) ewentualne ogrodzenia wokół terenu 1.MW/MZ powinny być sytuowane w linii rozgraniczającej,
- 2) maksymalna wysokość ogrodzenia nie może przekraczać 1,5 metra od poziomu terenu,
- 3) zakazuje się realizacji ogrodzeń pełnych,
- 4) bramy i furtki w ogrodzeniu nie mogą otwierać się na zewnątrz działki,
- 5) linia ogrodzenia winna przebiegać w odległości min. 0,5m od gazociągu.

§ 14.

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

- 1) powierzchnia 1 reklamy lub znaku nie przekroczy 3 m²,
- 2) wysokość reklamy nie przekroczy 1,5 m,
- 3) reklama harmonizuje z elewacją, na której jest umieszczona.
3. Dopuszcza się lokalizację szyldów na budynkach pod warunkiem, że będą one płasko przytwierdzone do ściany budynków na wysokości pierwszej kondygnacji.
4. Zakazuje się umieszczania reklam, szyldów i znaków informacyjno-plastycznych:
 - 1) na drzewach i w zasięgu ich koron,
 - 2) na budowlach i urządzeniach miejskiej infrastruktury technicznej (latarniach, słupach linii elektroenergetycznych, transformatorach, itp.).
5. Ustalenia pkt. 2-5 nie dotyczą miejskiego systemu informacji przestrzennej oraz znaków drogowych.

Ustalenia w zakresie podziału nieruchomości.

§ 15.

1. Ustala się możliwość podziału na działki budowlane terenów pod warunkiem zachowania przepisów szczególnych oraz pozostałych ustaleń planu, przy czym muszą być spełnione następujące warunki:
 - 1) dopuszcza się wydzielenie nowych działek budowlanych zgodnie z normatywami ustalonymi dla poszczególnych terenów funkcjonalnych,
 - 2) nakazuje się wydzielenie niezbędnych dróg i dojazdów niepublicznych do obsługi działek,
 - 3) w wyniku podziału terenu na działki budowlane należy zachować wartości użytkowe zgodne z przeznaczeniem w planie wszystkich fragmentów terenu pozostałych po podziale, z zachowaniem innych ustaleń planu.
2. Dopuszcza się wydzielenie działek o powierzchni mniejszej niż określona w przepisach szczegółowych dla poszczególnych terenów wyłącznie:
 - 1) w celu powiększenia sąsiedniej nieruchomości pod warunkiem, że działka, z której wydzielony zostanie teren zachowa powierzchnię nie mniejszą, niż określona w przepisach szczegółowych,
 - 2) w celu lokalizacji obiektów infrastruktury technicznej,
 - 3) w celu wydzielenia dojazdu do nowo projektowanych działek budowlanych.
3. Działki przeznaczone do wydzielenia należy wyznaczać w oparciu o linie rozgraniczające.
4. Na obszarze planu ustala się konieczność wydzielania terenów dla wewnętrznego układu komunikacyjnego przy uwzględnieniu następujących zasad:
 - 1) nowy układ granic zapewni bezpośredni dostęp do drogi publicznej lub wewnętrznej, o której dalej mowa w pkt. 2,
 - 2) dopuszcza się realizowanie obsługi i dostępu, o których mowa w punkcie 1, poprzez drogi / ulice wewnętrzne, stanowiące współwłasność wszystkich właścicieli nieruchomości, dla których korzystanie z nich jest konieczne.
5. Istniejące podziały własnościowe, nie spełniające ustaleń szczegółowych, zachowuje się i dopuszcza pod zainwestowanie przy zachowaniu innych ustaleń wynikających z zapisów dla poszczególnych terenów funkcjonalnych, z wyjątkiem zapisów dotyczących powierzchni działek.

Zasady ochrony dóbr kultury.

§ 16.

1. Plan wskazuje granice strefy względnej ochrony archeologiczno – konserwatorskiej OW1, ustanowionej dla ochrony stanowiska archeologicznego nr AZP6-27/5, oznaczoną na rysunku planu, w której to strefie ustala się konieczność przeprowadzenia badań ratowniczych wyprzedzających proces zainwestowania przed zmianą funkcji i sposobu użytkowania terenu – w zakresie określonym inwestorowi przez Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w wydany każdorazowo zezwoleniu.
2. Na pozostałym obszarze objętym ustaleniami planu, położonym w strefie względnej ochrony archeologiczno – konserwatorskiej OW3, w trakcie prowadzenia prac ziemnych ustala się obowiązek - w zakresie określonym zezwoleniem WKZ - prowadzenia obserwacji archeologicznej, a w przypadku stwierdzenia występowania reliktów archeologicznych ustala się konieczność przeprowadzenia badań ratowniczych.

Zasady ochrony i kształtowania środowiska

§ 17.

1. Obszar planu położony jest w granicach strefy B₁ ochrony uzdrowiska.
2. Na obszarze położonym w granicach strefy B1 ochrony Uzdrowiska ustala się:
 - 1) nakaz zachowania minimalnego wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej wynoszącego 60% dla każdej działki,
 - 2) zakaz realizacji inwestycji, dla których raport oddziaływania na środowisko jest lub może być wymagany.
3. Wskazuje się granicę zerową złoża borowiny, oznaczoną na rysunku planu.
4. Dla projektów budowlanych na wydzielonych terenach graniczących lub przekraczających granicę zerową złoża borowiny należy wykonać kompleksową dokumentację geologiczno – inżynierską, oraz dokumentację określającą warunki hydrogeologiczne w związku z projektowaniem odwodnień budowlanych otworami wiertniczymi, o ile takie odwodnienia będą niezbędne do realizacji obiektów.
5. Ustala się, że na całym obszarze działania planu obowiązują następujące zasady ochrony i kształtowania środowiska:
 - 1) ustala się ochronę istniejącej szaty roślinnej cennej pod względem przyrodniczym i krajobrazowym,
 - 2) ustala się obowiązek zachowania walorów środowiska przyrodniczego, w tym również odpowiedzialności właścicieli działek za sprawowanie opieki nad tworami przyrody znajdującymi się na terenie działek, a przede wszystkim zachowanie istniejącej zieleni wysokiej, w tym pojedynczych drzew oraz zadrzewień przydrożnych,
 - 3) wprowadza się ochronę wód podziemnych poprzez zakaz lokalizacji obiektów, których oddziaływanie lub emitowane zanieczyszczenia mogą negatywnie wpłynąć na stan tych wód oraz nakaz podłączenia wszystkich obiektów do sieci miejskich po ich realizacji,

- 4) w celu ochrony powietrza plan ustala ogrzewanie pomieszczeń gazem ziemnym, olejem nisko siarkowym lub innymi paliwami ekologicznie czystymi,
- 5) zakazuje się lokalizacji w obszarze planu przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko lub przedsięwzięć, dla których obowiązek sporządzenia raportu o oddziaływaniu na środowisku jest lub może być wymagany, w rozumieniu przepisów o ochronie środowiska, za wyjątkiem elementów niezbędnych dla prawidłowego funkcjonowania gminnych i ponadlokalnych systemów inżynierskich oraz za wyjątkiem obiektów i terenów wskazanych w ustaleniach szczegółowych,
- 6) przekraczające dopuszczalne wielkości oddziaływania na środowisko poprzez emisję substancji i energii, w szczególności dotyczące wytwarzania hałasu, wibracji, promieniowania, zanieczyszczania powietrza, gleby, wód powierzchniowych i podziemnych, winno zamykać się na terenie działki budowlanej lub zespołu działek na jakiej jest wytwarzane,
- 7) ustala się obowiązek zapewnienia odpowiedniej ilości miejsca dla pojemników na odpady w granicach działki,
- 8) plan określa minimalną wielkość działki zgodnie z ustaleniami dla poszczególnych terenów,
- 9) plan określa minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej zgodnie z ustaleniami dla poszczególnych terenów.

Ustalenia dla obszarów i obiektów podlegających ochronie ze względu na wymagania ochrony środowiska i zdrowia ludzi.

§ 18.

1. Wprowadza się szczególne uwarunkowania dla inwestowania i zagospodarowania na terenach położonych w zasięgu stref ograniczonego użytkowania, do których należą:
 - 1) teren górniczy złóż torfów leczniczych Ustka I,
 - 2) teren górniczy złoża wód leczniczych Ustka,
 - 3) strefa pasa ochronnego brzegu morskiego,
 - 4) strefy o niekorzystnych warunkach gruntowo – wodnych.
2. Budynki z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi powinny być sytuowane poza zasięgiem uciążliwości określonym w przepisach o ochronie środowiska.
3. Dopuszcza się lokalizowanie budynków zawierających pomieszczenia przeznaczone na pobyt stały ludzi w zasięgu uciążliwości, o których mowa w pkt. 2, pod warunkiem zastosowania w nich rozwiązań odpowiednio ograniczających te uciążliwości.
4. Obszar objęty planem położony jest w granicach terenu górniczego złóż torfów leczniczych Ustka I oraz terenu górniczego złoża wód leczniczych Ustka.
5. Wszelkie inwestycje budowlane w granicach planu podlegają przepisom obowiązującym na obszarach i terenach górniczych zgodnie z Prawem Geologicznym i Górniczym.
6. Wskazuje się strefę pasa ochronnego brzegu morskiego, obejmującą cały obszar planu.
7. W strefie, o której mowa w ust. 6 wszelkie działania inwestycyjne muszą być uzgadniane z Dyrektorem właściwego Urzędu Morskiego, przed wydaniem pozwolenia na budowę lub zgłoszeniem właściwemu urzędowi.

8. Ustala się zasięg strefy o niekorzystnych warunkach gruntowo – wodnych, obejmującą cały obszar objęty planem, w obrębie której ustala się obowiązek wykonania przez inwestora pełnej dokumentacji geologiczno-inżynierskiej, dla każdej zamierzonej inwestycji kubaturowej.

Ogólne zasady dotyczące infrastruktury technicznej

§ 19.

1. Jako obowiązujący plan przyjmuje: docelowy, zorganizowany sposób zaopatrzenia w wodę z miejskiej sieci wodociągowej i odprowadzania ścieków do oczyszczalni miejskiej.
2. Ustala się nakaz podłączenia zabudowy do gminnych systemów inżynierskich (wodociągów i kanalizacji),
3. Dopuszcza się lokowanie obiektów infrastruktury technicznej takich jak stacje transformatorowe, podziemne przepompownie ścieków czy stacje telekomunikacyjne na podstawie opracowań technicznych, na całym obszarze objętym planem, bez konieczności zmiany niniejszego planu, pod warunkiem, że ewentualna uciążliwość tychże obiektów nie będzie wykraczać poza granice lokalizacji.
4. W liniach rozgraniczających dróg należy rezerwować tereny dla infrastruktury technicznej.
5. Przez tereny inne, niż przeznaczone dla układu komunikacyjnego i infrastruktury technicznej (a więc także przez tereny działek prywatnych), dopuszcza się prowadzenie liniowych elementów infrastruktury technicznej oraz lokalizację związanych z nimi urządzeń.
6. W ogrodzeniu należy sytuować szafki gazowe i energetyczne zapewniając do nich dostęp od strony ulicy.
7. Potrzeby w zakresie parkowania inwestorzy i właściciele posesji zapewniają na terenach swoich działek, w liczbie wynikającej z ustalonych wskaźników.
8. Ustala się następujące minimalne wskaźniki parkingowe:
 - 1) dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – 1 m.p./1-2 lokal mieszkalny,
 - 2) dla zabudowy usługowej – 3 m.p. /100m² p.u. – nie mniej niż 2 miejsca na lokal usługowy.

DZIAŁ II. USTALENIA SZCZEGÓŁOWE.

Rozdział 3

Szczegółowe ustalenia dla poszczególnych terenów.

§ 20.

1. Dla terenu **1.MW/MZ** plan ustala, że podstawowym przeznaczeniem terenów jest zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna oraz gminne budownictwo socjalne.
2. Na terenie, o którym mowa w ust.1 obowiązują następujące zasady zagospodarowania:
 - 1) zachowuje się istniejącą zabudowę dawnego domu opieki adaptowaną na budynek socjalny z lokalami mieszkalnymi,
 - 2) ustala się realizację zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,

- 3) zakazuje się realizacji wolnostojących budynków gospodarczych i garaży,
- 4) ustala się nieprzekraczalną wysokość zabudowy mieszkaniowej – do 15,0 m w najwyższym punkcie przekrycia dachu licząc od poziomu gruntu rodzimego (maksymalnie 5 kondygnacji użytkowych nadziemnych),
- 5) parkingi dla wszystkich nowo wznoszonych obiektów powinny być zlokalizowane na terenie posesji, na której obiekt będzie wznoszony - wg minimalnego wskaźnika ustalonego w paragrafie 19,
- 6) ustala się obsługę komunikacyjną terenu poprzez ciąg pieszo – jezdny 1.KPj oraz od istniejącej drogi dojazdowej obsługującej istniejące po stronie wschodniej osiedle mieszkaniowe,
- 7) dopuszcza się zlokalizowanie do 50% programu parkingowego na terenie oznaczonym symbolem 4.KS/Z,
- 8) nowo tworzone działki pod zabudowę mieszkaniową winny posiadać powierzchnię nie mniejszą niż 3500 m²,
- 9) front działki powstałej w wyniku wtórnych podziałów ma być nie mniejszy niż 30 m,
- 10) nakazuje się dostosowanie architektury budynków do otaczającej zabudowy, stosowanie dachów płaskich oraz zastosowanie tradycyjnych materiałów wykończeniowych - dopuszcza się stosowanie dachów o innych spadkach, w tym mansardowych pod warunkiem zagospodarowania terenu wg wspólnego projektu budowlanego dla wszystkich nowo realizowanych budynków mieszkalnych,
- 11) ustala się obowiązującą kolorystykę budynków:
 - a) elewacje budynków powinny mieć kolory pastelowe, w odcieniach bieli, żółci, beżu i jasnej zieleni o jednolitym odcieniu na całej elewacji,
 - b) dopuszcza się wprowadzenie innej kolorystyki w obrębie drzwi wejściowych do budynku, w pasach do 2,0 metra liczonych od ościeżnicy drzwi w obie strony,
 - c) dopuszcza się podkreślenie innym kolorem niż elewacja charakterystycznych elementów architektury, takich jak wysunięte przed lico elewacji klatki schodowe, wykusze itd, itp.,

3. Obowiązują następujące wymagania z zakresu ochrony środowiska:

- 1) zakaz lokalizacji usług uciążliwych i działalności uciążliwej,
- 2) powierzchnia biologicznie czynna działek nie może być mniejsza niż 60% ich powierzchni, licząc dla każdej działki.

§ 21.

1. Dla terenu **2.U** ustala się, że przeznaczeniem podstawowym jest zabudowa usługowa z zakresu handlu, gastronomii i usług bytowych.
2. Na terenie, o którym mowa w ust.1 obowiązują następujące zasady zagospodarowania:
 - 1) ustala się realizację zabudowy służącej szeroko rozumianej funkcji usługowej nieuciążliwej z zakresu handlu, gastronomii, usług bytowych oraz innych usług podstawowych, realizowanych jako część budynków istniejących i projektowanych na terenie przylegającym od strony ulicy Grunwaldzkiej,
 - 2) dopuszcza się przeznaczenie do 40% powierzchni użytkowej budynków na mieszkania lokalizowane w kondygnacji I piętra (poddasza),

- 3) zakazuje się lokalizowania budynków gospodarczych wolnostojących towarzyszących zabudowie usługowej,
 - 4) ustala się wysokość zabudowy:
 - a) od 4,5 m do 6,0 m w najwyższym punkcie przekrycia dachu licząc od poziomu gruntu rodzimego – dla zabudowy parterowej,
 - b) do 9,0 metra w przypadku realizacji zabudowy II – kondygnacyjnej,
 - 5) ustala się, że poziom posadzki parteru może być wyniesiony max. 0,3 m nad poziom ulicy,
 - 6) ustala się, że teren, o którym mowa w ust. 1 będzie tworzył jedną funkcjonalną całość z terenem przyległego od strony ulicy Grunwaldzkiej pawilonu usługowego i nie może być zagospodarowany jako samodzielna działka budowlana,
 - 7) parkingi i garaże dla wszystkich obiektów powinny być zlokalizowane na terenie działki budowlanej, na której obiekt będzie wznoszony, zgodnie z przepisami § 19 – przy czym bilansowanie miejsc parkingowych musi dotyczyć całych działek inwestycyjnych,
3. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 obowiązują następujące wymogi z zakresu ochrony środowiska:
- 1) zakaz lokalizacji usług i działalności, dla których raport oddziaływania na środowisko jest lub może być wymagany,
 - 2) powierzchnia biologicznie czynna działek budowlanych nie może być mniejsza niż 40% ich powierzchni.

§ 22.

1. Dla terenu **3.U** ustala się, że przeznaczeniem podstawowym jest zabudowa usługowa z zakresu handlu, gastronomii i usług bytowych.
2. Na terenie, o którym mowa w ust.1 obowiązują następujące zasady zagospodarowania:
 - 1) ustala się realizację zabudowy służącej szeroko rozumianej funkcji usługowej nieuciążliwej z zakresu handlu, gastronomii, usług bytowych oraz innych usług podstawowych, realizowanych jako część budynków istniejących i projektowanych na terenie przylegającym od strony ulicy Grunwaldzkiej,
 - 2) dopuszcza się przeznaczenie do 40% powierzchni użytkowej budynków na mieszkania lokalizowane w kondygnacji I piętra (poddasza),
 - 3) zakazuje się lokalizowania budynków gospodarczych wolnostojących towarzyszących zabudowie usługowej,
 - 4) ustala się wysokość zabudowy:
 - a) od 4,5 m do 6,0 m w najwyższym punkcie przykrycia dachu licząc od poziomu gruntu rodzimego – dla zabudowy parterowej,
 - b) do 9,0 metra w przypadku realizacji zabudowy II – kondygnacyjnej,
 - 5) ustala się, że poziom posadzki parteru może być wyniesiony max. 0,3 m nad poziom ulicy,
 - 6) ustala się, że teren, o którym mowa w ust. 1 będzie tworzył jedną funkcjonalną całość z terenem przyległym od strony ulicy Grunwaldzkiej - pawilonu usługowego i nie może być zagospodarowany jako samodzielna działka budowlana,

- 7) parkingi i garaże dla wszystkich obiektów powinny być zlokalizowane na terenie działki budowlanej, na której obiekt będzie wznoszony, zgodnie z przepisami § 19 – przy czym bilansowanie miejsc parkingowych musi dotyczyć całych działek inwestycyjnych.
3. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 obowiązują następujące wymogi z zakresu ochrony środowiska:
 - 1) zakaz lokalizacji usług i działalności, dla których raport oddziaływania na środowisko jest lub może być wymagany,
 - 2) powierzchnia biologicznie czynna działek budowlanych nie może być mniejsza niż 40% ich powierzchni.

§ 23.

1. Ustala się, że przeznaczeniem podstawowym terenu oznaczonego symbolami **4.KS/Z** są parkingi dla samochodów osobowych oraz zieleń urządzona.
2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 ustala się:
 - 1) realizację parkingów w zespołach miejsc postojowych nieprzekraczających 6 stanowisk na zespół, o nawierzchni utwardzonej ze zbiornikami gromadzącymi substancje zaolejone – separatorami,
 - 2) dla pozostałej części terenu ustala się urządzenie oraz zagospodarowanie go zielenią,
 - 3) zakazuje się wprowadzania wszelkich urządzeń, budowli, a także innej zabudowy i zagospodarowania nie związanego z przeznaczeniem terenów.

Rozdział 4

Szczegółowe ustalenia komunikacyjne

§ 24.

1. Układ drogowo-uliczny stanowią publiczne ciągi piesze wyznaczone liniami rozgraniczającymi na rysunku planu.
2. W obszarze ustala się następujące ciągi komunikacyjne:
 - 1) ciąg pieszo - jezdny oznaczony symbolem 1.KPj - o minimalnej szerokości 8,0 m w liniach rozgraniczających.

§ 25.

Dla realizacji wyznaczonego planem układu komunikacyjnego, dla poszczególnych ciągów pieszo - jezdnych ustala się pasy terenu określone liniami rozgraniczającymi na rysunku planu.

§ 26.

1. Na terenach układu komunikacyjnego, wyznaczonego na rysunku planu, do czasu jego realizacji dopuszcza się dotychczasowy sposób użytkowania.
2. Docelowo ustala się konieczność odprowadzania ścieków deszczowych z ulic układu podstawowego systemem kanalizacji deszczowej po ich podczyszczeniu.
3. Do czasu realizacji kanalizacji deszczowej, wody opadowe z ulic układu podstawowego powinny być odprowadzane poprzez system studni chłonnych do gruntu.

§ 27.

Ustala się zasadę zabezpieczenia potrzeb parkingowych przez inwestorów i właścicieli posesji na terenach własnych, w liczbie wynikającej z ustalonych wskaźników, zgodnie z ustaleniami § 19, za wyjątkiem zapisu w § 20 ust. 2 pkt 7.

Rozdział 5

Szczegółowe zasady uzbrojenia terenu.

Wodociągi i zaopatrzenie w wodę

§ 28.

1. Ustala się zaopatrzenie obszaru objętego planem w wodę (dla celów komunalnych i p. poż) z miejskiej sieci wodociągowej, w oparciu o istniejące ujęcia znajdujące się poza obszarem opracowania.
2. Plan ustala dostawę wody poprzez indywidualne przyłącza na warunkach określonych przez zarządcę sieci.
3. Plan ustala stosowanie hydrantów naziemnych.

Kanalizacja

§ 29.

1. Ustala się, że ścieki z obszaru objętego planem odprowadzane będą do oczyszczalni miejskiej położonej poza obszarem objętym planem.
2. Ustala się obowiązek podłączenia nowej zabudowy do miejskiego systemu kanalizacyjnego.
3. Ustala się nakaz przebudowy układu sieci kanalizacyjnej na obszarze objętym planem przed przystąpieniem do realizacji zabudowy kubaturowej kolidującej z tymi przewodami na terenie 1.MW/MZ.
4. Ustala się zakaz wprowadzania nieczyszczonych ścieków do wód powierzchniowych lub do gruntu oraz tworzenia i utrzymywania otwartych kanałów ściekowych.
5. Zgłaszając obiekt do użytkowania inwestor zobowiązany jest do dostarczenia umów na wywóz śmieci i odbiór ścieków z działki inwestycyjnej, zawartych z właściwymi jednostkami eksploatacyjnymi.
6. Ustala się odprowadzanie wód deszczowych:
 - 1) z terenów mieszkaniowych powierzchniowo na teren własnej działki,
 - 2) z dróg publicznych i parkingów siecią kanalizacji deszczowej do studni chłonnych po podczyszczeniu.
7. Ustala się nakaz odprowadzania nadmiaru wód deszczowych, przekraczających swoją ilością chłonność gruntu, do sieci kanalizacji deszczowej.
8. Ustala się nakaz wyposażenia instalacji służących dla odprowadzania i zrzutów wód opadowych w urządzenia podczyszczające.
9. Plan nakazuje kształtowanie powierzchni działek w sposób zabezpieczający sąsiednie tereny i ulice przed spływem wód opadowych.

Elektroenergetyka

§ 30.

1. Zakłada się zaopatrzenie w energię elektryczną wszystkich terenów zainwestowania w oparciu o istniejące i projektowane stacje elektroenergetyczne SN/nn.
2. Ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną poprzez budowę i rozbudowę sieci elektroenergetycznych kablowych średniego i niskiego napięcia od istniejących systemów, w uzgodnieniu i na warunkach właściwego Zakładu Energetycznego.
3. Plan ustala zasilanie projektowanych obiektów z sieci kablowych niskiego napięcia, prowadzonych wzdłuż ulic, wyprowadzonych z istniejących i projektowanych stacji transformatorowych.
4. Plan ustala rezerwy terenu dla realizacji przyłączy do projektowanej zabudowy na terenach położonych w liniach rozgraniczających ulic.
5. W razie stwierdzenia, przez właściwą jednostką eksploatacyjną, konieczności realizacji stacji transformatorowej dla nowej inwestycji, plan ustala obowiązek realizacji takiej stacji w sposób i na warunkach uzgodnionych z właściwą jednostką eksploatacyjną,
6. Plan dopuszcza lokalizację stacji transformatorowych dla nowych inwestycji na całym obszarze objętym planem, zgodnie z ustaleniami §19.

Gazownictwo

§ 31.

1. Ustala się zaopatrzenie zabudowy mieszkaniowej i usługowej w gaz ziemny do celów gospodarczych i ewentualnie grzewczych w oparciu o rozbudowaną istniejącą sieć średniego ciśnienia, na warunkach określonych przez zarządzającego siecią.
2. Gazyfikacja terenu jest możliwa, o ile spełnione będą warunki techniczno-ekonomiczne i zostaną zawarte odpowiednie porozumienia pomiędzy dostawcą i odbiorcą.
3. Wokół gazociągu obowiązują odległości podstawowe zgodne z warunkami wynikającymi z przepisów szczególnych.
4. Ustala się zasadę prowadzenia projektowanych gazociągów w pasach ulicznych wyznaczonych liniami rozgraniczającymi, w odległości min. 0,5 m od tych linii oraz sytuowania punktów redukcyjno – pomiarowych dla poszczególnych zabudowanych posesji w ogrodzeniach od strony ulic lub na budynkach – zgodnie z warunkami określonymi przez zarządcę sieci.

Usuwanie nieczystości stałych i płynnych

§ 32.

1. Ustala się wywóz nieczystości stałych na wysypisko miejskie poza obszar objęty planem.
2. Ustala się w obszarze planu zorganizowany i o powszechnej dostępności system zbierania i wywóz odpadów o charakterze komunalnym.
3. Ustala się zabezpieczenie możliwości segregowania odpadów w miejscu zbiórki, zgodnie z obowiązującymi przepisami szczegółowymi oraz przepisami prawa miejscowego obowiązującego w tym zakresie.

4. Plan ustala odprowadzenie ścieków sanitarnych z nowych obiektów do sieci kanalizacji miejskiej.

Ciepłownictwo

§ 33.

1. Ustala się, że istniejące i projektowane budynki będą zaopatrywane w ciepło z sieci miejskiej, na zasadach uzgodnionych z zarządcą sieci.
2. Plan dopuszcza zaopatrzenie w ciepło w oparciu o nieszkodliwe ekologicznie czynniki grzewcze: gaz przewodowy, olej niskosiarkowy, energia elektryczna lub inne odnawialne źródła energii ekologicznie czyste. Warunki techniczne zasilania obszaru pozwalają do celów grzewczych stosować bez ograniczeń ilościowych zarówno paliwo gazowe, płynne (olej lekki) jak i energię elektryczną.

Rozdział 6

Przepisy przejściowe i końcowe

§ 34.

Dla terenu objętego planem do spraw wszczętych przed dniem wejścia w życie planu, a nie zakończonych decyzją ostateczną, stosuje się ustalenia planu.

§ 35.

Dla obszaru objętego ustaleniami planu tracą moc ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zatwierdzonego uchwałą Nr III/12/2001 Rady Miejskiej w Ustce z dnia 29 marca 2001 roku, opublikowaną w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego Nr 48, poz. 541 z dnia 12 czerwca 2001 roku.

§ 36.

Zgodnie z art. 15 ust.2 pkt. 12 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ustala się jednorazową opłatę od wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 0% dla wszystkich terenów.

§ 37.

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Ustka.

§ 38.

Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego.

Przewodniczący Rady

/ - / **Jan Olech**

ZAŁĄCZNIK NR 2
do uchwały NrXLI/344/2006
Rady Miejskiej w Ustce
z dnia 23 lutego 2006r.

**ROZSTRZYGNIĘCIE RADY MIEJSKIEJ W USTCE O SPOSOBIE ROZPATRZENIA UWAG DO
PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
„GRUNWALDZKA BIS”.**

W okresie wyłożenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Ustki dla terenów położonych przy ul. Grunwaldzkiej, pn. „Grunwaldzka Bis” do publicznego wglądu tj. w okresie od 16 grudnia 2005 roku do 9 stycznia 2006r. oraz w terminie 14 dni po okresie jego wyłożenia tj. do dnia 23 stycznia 2006r. włącznie nie wpłynęły żadne uwagi kwestionujące ustalenia przyjęte w projekcie planu.

Załącznik nr 3
do Uchwały Nr XLI /344/2006
Rady Miejskiej w Ustce
z dnia 23 lutego 2006 roku

**ROZSTRZYGNIĘCIE O SPOSOBIE REALIZACJI ZAPISANYCH W MIEJSCOWYM PLANIE
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA USTKI DLA TERENÓW PRZY ULICY
GRUNWALDZKIEJ PN. „GRUNWALDZKA BIS” INWESTYCJI Z ZAKRESU INFRASTRUKTURY
TECHNICZNEJ, KTÓRE NALEŻĄ DO ZADAŃ WŁASNYCH GMINY ORAZ ZASADY ICH
FINANSOWANIA ZGODNIE Z PRZEPISAMI O FINANSACH PUBLICZNYCH.**

***Sposób realizacji zadań należących do zadań własnych Gminy zapisanych w miejscowym planie
zagospodarowania przestrzennego.***

Zgodnie z art. 7 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz. U. Nr 142, poz. 1591 z 2001 roku z późniejszymi zmianami) do zadań własnych gminy należy między innymi: budowa dróg, urządzeń wodociągowych i kanalizacyjnych, sieci ciepłowniczej, energetycznej i gazowej.

Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej mogą być realizowane przez miejskie jednostki organizacyjne oraz inne przedsiębiorstwa (spółki) realizujące w/w zadania.

Za podstawę przyjęcia do realizacji zadań z zakresu infrastruktury technicznej określonych w miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, które należą do zadań własnych Gminy przyjmuje się zapisy:

- wieloletniego planu: „budowy, remontów oraz modernizacji ulic w Ustce w latach 2003 – 2015” – Uchwała Nr XIII/107/2003 Rady Miejskiej w Ustce z dnia 23 października 2003 r., zmienionego Uchwałą Nr XX/175/2004 Rady Miejskiej w Ustce z dnia 28 kwietnia 2004r.,
- uchwały Rady Miejskiej w sprawie przyjęcia budżetu miasta na dany rok budżetowy.

Zasady finansowania zadań należących do zadań własnych Gminy.

Finansowanie kosztów ponoszonych przy realizacji zadań odbywać się będzie przy pełnym lub częściowym udziale środków budżetowych Gminy.

Projektowane w planie inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej oszacowano w prognozie skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego na kwotę ok. **26200** złotych (budowa ciągu pieszego – jezdni). Budowa sieci wodociągowej, ciepłej oraz kanalizacyjnej, nie obciąża budżetu gminy.

Koszty przewidziane na realizację zadań, powinny być przewidziane w Wieloletnim Programie Inwestycyjnym (WPI), a także w nowych uchwałach budżetowych Rady Miejskiej w Ustce.

UZASADNIENIE

do uchwały zatwierdzającej m.p.z.p. „Grunwaldzka Bis”

1. Istniejący stan prawny i faktyczny:

Podjęcie uchwały zatwierdzającej ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Ustki pn. „Grunwaldzka Bis” jest uwieńczeniem prac planistycznych, które przeprowadzono zgodnie z procedurą określoną w ustawie z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. Nr 80, poz.717 z późn. zm.) w związku z podjętą w dniu 30 września 2004r. uchwałą Rady Miejskiej w Ustce Nr XXV/209/2004 w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Ustki dla terenów przy ul. Grunwaldzkiej pod nazwą „Grunwaldzka Bis”.

Obecnie dla terenu, będącego przedmiotem zmiany planu, Gmina Miejska Ustka posiada aktualny plan miejscowy uchwalony uchwałą Rady Miejskiej Nr III/12/2001 z dnia 29 marca 2001r. W części jednak zapisy tego planu zdeaktualizowały się w momencie przeniesienia domu dziecka do kilku obiektów usytuowanych na innym terenie. Poza tym w bezpośrednim jego sąsiedztwie gmina zamierza realizować zabudowę wielorodzinną mieszkaniową z uwzględnieniem funkcji usługowej i parkingowej.

2. Różnice między dotychczasowym a projektowanym stanem prawnym:

Celem zatwierdzenia sporządzonego planu miejscowego jest usankcjonowanie zmiany funkcji obiektu pozostałego po domu dziecka, który dotychczas zawierał się w jednostce urbanistycznej 4UO,Z oznaczającej „Istniejący dom opieki społecznej bez zmiany funkcji”, a obecnie przystosowany został do wykorzystania na noclegownię, mieszkania socjalne i komunalne. Plan miejscowy „Grunwaldzka Bis” umożliwi również realizację zabudowy wielorodzinnej z towarzyszącymi jej usługami i parkingiem.

3. Skutki społeczne i gospodarcze:

Zatwierdzenie planu miejscowego „Grunwaldzka Bis”, wprowadzającego nowe zapisy do planu dotychczas obowiązującego, zwiększy zasób mieszkań komunalnych w mieście. Część z nich wraz z noclegownią i lokalami socjalnymi już funkcjonuje. Pozostałe udostępnione będą usteczom w nowym obiekcie wielorodzinnym, który zostanie pobudowany przez Ustecki TBS. Takie działanie warunkuje możliwość odnowienia starej komunalnej substancji mieszkaniowej w mieście w ramach akcji rewitalizacyjnej. Dla ułatwienia codziennego życia użytkowników nowych mieszkań, proponuje się wyposażenie przedmiotowych obiektów w pomieszczenia o przeznaczeniu usługowym. Fakt ten będzie pozytywnym akcentem w walce z bezrobociem. Powstaną bowiem nowe miejsca pracy. Natomiast dla zaspokojenia potrzeb zmotoryzowanej części mieszkańców planuje się miejsca postojowe dla samochodów osobowych i dostawczych. Planowana na przedmiotowym terenie działalność usługowa, pociągnie za sobą obowiązek uiszczania podatków, co wpłynie korzystnie na budżet gminy, zwiększając pulę po stronie dochodów.

4. Informacja o źródłach finansowania:

Sporządzanie planu finansowane jest ze środków budżetu miejskiego przewidzianego na lata 2005 i 2006. Zgodnie z obliczeniami urbanisty, z opracowanej przez niego prognozy skutków finansowych uchwalenia planu wynika, że przystąpienie do realizacji planu poniesie za sobą dodatkowy wydatek w postaci kosztów wykonania ciągu pieszo-jezdnego. Będą one jednak rekompensowane korzyściami wynikającymi ze sprzedaży starych nieruchomości komunalnych uwolnionych przez mieszkańców przenoszonych do nowych mieszkań. W dokonywaniu bilansu zysków istotny jest fakt, iż budżet miasta nie zostanie obciążony budową sieci wodociągowej, ciepłej i kanalizacyjnej.