UCHWAŁA NR XXXVIII/325/2013

RADY MIASTA USTKA

Z DNIA 26 WRZEŚNIA 2013 R.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Ustka pn. „CENTRUM 2A”.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (t.j.: Dz. U. z 2013 r. poz. 594) art. 20 ust. 1 w związku z art. 15, 16 ust. 1, art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j.: Dz. U. z 2012r. poz. 647 ze zm.) na wniosek Burmistrza Miasta Ustka, **Rada Miasta Ustka u c h w a l a, co następuje:**

Rozdział 1.
Przepisy ogólne.

§ 1.

1. Po stwierdzeniu, że plan miejscowy nie narusza ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Ustka” (przyjętego Uchwałą Nr XXX/266/2012 Rady Miasta Ustka z dnia 28.12.2012r. w sprawie uchwalenia zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Ustka), uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Ustka pn. „CENTRUM 2A”, zwany dalej „planem”. Plan, w granicach opracowania, stanowi jednocześnie zmianę do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Ustka pn. „Centrum 2” uchwalonego Uchwałą Nr XII/103/2003 z dnia 25 września 2003r Rady Miejskiej w Ustce, opublikowanego w Dz. Urz. Woj. Pomorskiego z dnia 07.01.2004r. Nr 2, poz. 6.

2. Granice obszaru objętego planem przedstawia załącznik graficzny nr 1 do niniejszej uchwały - rysunek planu, w skali **1:500**. Plan obejmuje obszar o łącznej powierzchni ok. **1,19 ha**.- w dwóch rozłącznych fragmentach: w obszarze A (1,18 ha) i w obszarze B (0,01ha).

3. Ustalenia planu odnoszą się do nowych podziałów geodezyjnych, do inwestycji nowo realizowanych, do zmian wprowadzanych drogą rozbudów, przebudów lub zmian przeznaczenia terenów i obiektów, realizowanych po uchwaleniu niniejszego planu, chyba, że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej.

4. W obszarze objętym planem nie ustala się granic obszarów wymagających przeprowadzenia procedur scalania i podziału nieruchomości.

§ 2.

Przedmiot planu.

1. Integralnymi częściami planu są:

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

2) załącznik nr 2 do uchwały - rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu;

3) załącznik nr 3 do uchwały - rozstrzygnięcia o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania.

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

1) granice opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;

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

3) obowiązujące linie zabudowy;

4) nieprzekraczalne linie zabudowy;

5) oznaczenia cyfrowo – literowe identyfikujące tereny w liniach rozgraniczających, gdzie cyfra określa numer porządkowy terenu, a oznaczenia literowe przeznaczenie terenu, funkcję:

a) **U** – tereny usług,

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

c) **KX** – tereny ciągów pieszo – jezdnych;

6) zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) obiekty przewidziane do wyburzenia/rozbiórki,

b) obiekty wymagające estetyzacji, przebudowy lub wyburzenia,

c) drzewo do ochrony i zachowania wraz ze strefą ochronną 13m,

d) przewidziane do uzupełnienia/odtworzenia szpalery drzew,

e) plac publiczny wymagany w zagospodarowaniu terenu,

f) oś kompozycyjna wymagana do zachowania,

g) bezwzględnie wymagane w urządzeniu terenu publiczne przejście piesze,

h) wymagana w urządzeniu terenu sieć powiązań komunikacji kołowej,

i) dopuszczone powiązanie komunikacyjne wyłącznie w celu obsługi zaplecza,

j) wymagana w urządzeniu terenu ścieżka rowerowa,

k) obiekty o wartościach historycznych, chronione ustaleniami planu.

3. Pozostałe oznaczenia na rysunku planu stanowią informacje lub zalecenia i nie są obowiązującymi ustaleniami planu miejscowego.

4. Obszar planu znajduje się całości w granicach :

1) strefy ochrony uzdrowiskowej B Uzdrowiska Ustka;

2) terenu i obszaru górniczego złoża solanki Ustka;

3) terenu górniczego złoża borowiny;

4) układu urbanistycznego miasta Ustka wpisanego do rejestru zabytków nieruchomych;

5) strefy W – pełnej ochrony archeologiczno-konserwatorskiej;

6) obszaru aglomeracji Ustka wyznaczonego na podstawie ustawy prawo wodne;

7) w granicach pasa ochronnego brzegu morskiego;

8) obszaru objętego Lokalnym Programem Rewitalizacji wg uchwały Rady Miejskiej w Ustce;

9) w obszarze postulowanym wg Studium oraz wg uchwalonego programu opieki nad zabytkami do utworzenia parku kulturowego;

10) w tzw. strefie zamieszkania z pierwszeństwem ruchu pieszego.

Dla wyżej wymienionych stref i obszarów poza ustaleniami planu obowiązują ponadto odpowiednie przepisy odrębne, właściwe dla każdego z obszarów, terenów lub każdej ze stref.

5. W granicach opracowania planu znajdują się tereny położone w granicach portu Ustka, obowiązują dla nich przepisy ustawy o obszarach morskich Rzeczypospolitej Polskiej i administracji morskiej, w szczególności wymóg uzgadniania zagospodarowania terenu z dyrektorem właściwego urzędu morskiego. Granica portu wskazana została na rysunku planu.

6. Plan zawiera dwustopniowy układ ustaleń – ogólne, obowiązujące na całym obszarze planu oraz szczegółowe dla poszczególnych, wydzielonych liniami rozgraniczającymi terenów. Dla każdego terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi obowiązują jednocześnie ustalenia ogólne i szczegółowe.

7. Przebieg linii rozgraniczających należy określać zgodnie z przebiegiem istniejących granic działek, a w przypadku przebiegu linii rozgraniczających przebiegających nie po istniejących granicach działek, należy go określać poprzez odczyt graficzny osi linii rozgraniczającej z rysunku planu.

§ 3.

Definicje.

Ilekroć w uchwale jest mowa o:

1) **akcencie przestrzennym** – rozumie się przez to wyróżniający się kompozycyjnie element taki jak np. obiekt małej architektury (np. rzeźba, instalacja plastyczna, fontanna), komponowana zieleń – grupa zieleni itp.;

2) **dachu płaskim** - rozumie się przez to dach o kącie pochylenia połaci dachowych nie większym niż 10º;

3) **dopuszczalnym procencie powierzchni zabudowy** – rozumie się przez to powierzchnię budynków po obrysie zewnętrznym w stosunku do powierzchni działki, wyrażoną w [%];

4) **intensywności zabudowy** – rozumie się przez to stosunek powierzchni całkowitej budynków, czyli powierzchni wszystkich kondygnacji nadziemnych, liczonej po obrysie zewnętrznym, do powierzchni działki budowalnej;

5) **kącie nachylenia dachu (dla dachów stromych):** rozumie się przez to kąt pochylenia płaszczyzny połaci względem płaszczyzny poziomej ostatniego stropu; dach spełniający wymóg w zakresie kąta nachylenia dachu musi 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, zadaszenie wejść, ogrodów zimowych itp.;

6) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – rozumie się przez to linię zabudowy podstawowej bryły budynku wymaganą w projekcie budowlanym, ograniczającą obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków, linia nieprzekraczalna nie dotyczy podziemnych części obiektów budowlanych, a także takich elementów jak schody zewnętrzne, podesty, pochylnie, zejścia i zjazdy do piwnic i garaży wbudowanych, balkony, wykusze, loggie, gzymsy, okapy, zadaszenia nad wejściami, elementów odwodnienia, elementów wystroju elewacji itp.; przy czym wskazane na rysunku planu nieprzekraczalne linie zabudowy dotyczą nowoprojektowanych budynków, a także rozbudów – dobudów;

7) **obiektach infrastruktury technicznej** – należy przez to rozumieć związane z budynkami urządzenia budowlane i budowle w rozumieniu przepisów prawa budowlanego, takie jak: przyłącza i sieci wodociągowe, kanalizacyjne, ciepłownicze, gazowe, elektroenergetyczne i telekomunikacyjne, a także z zakresu łączności publicznej;

8) **obowiązującej linii zabudowy** - należy przez to rozumieć ściśle określoną linię usytuowania ściany podstawowej bryły budynku od strony ulic i terenów publicznych, obowiązująca linia zabudowy nie dotyczy takich elementów jak: schody zewnętrzne, podesty, pochylnie, zejścia i zjazdy do piwnic i garaży wbudowanych, balkony, wykusze, loggie, zadaszenia nad wejściami itp., obowiązujące linie zabudowy dotyczą nowoprojektowanych budynków, linia zabudowy dotyczy kondygnacji nadziemnych;

9) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które powinno przeważać na danym terenie, wyznaczonym liniami rozgraniczającymi, w sposób określony ustaleniami planu;

10) **przeznaczeniu uzupełniającym** – należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia, inne niż podstawowe, które uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe, w sposób określony ustaleniami planu;

11) **powierzchni użytkowej usług** - należy przez to rozumieć powierzchnię usług podstawową odpowiadającą celom i przeznaczeniu usługi, bez powierzchni pomocniczej (takiej jak na przykład komunikacja wewnętrzna, pomieszczenia higieniczno-sanitarne, zaplecza socjalne); przy czym powierzchni użytkowej usług nie należy utożsamiać z definicją powierzchni użytkowania zawartą w ustawie o lecznictwie uzdrowiskowym, uzdrowiskach i obszarach ochrony uzdrowiskowej;

12) **stawce procentowej –** należy przez to rozumieć wysokość stawki**,** wyrażoną w procentach [%], służąca naliczaniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwalaniem planu, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z 27.03.2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;

13) **terenie** – rozumie się przez to część obszaru objętego planem, wyznaczoną na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, oznaczoną numerem i symbolem literowym, o określonym planem przeznaczeniu;

14) **usługach** - należy przez to rozumieć samodzielne obiekty budowlane lub pomieszczenia - lokale w budynkach o innych funkcjach niż usługowe i urządzenia służące działalności, której celem jest zaspokajanie potrzeb ludności, nie zaś wytwarzające bezpośrednio, metodami przemysłowymi, dóbr materialnych;

15) **usługach nieuciążliwych –** rozumie się przez to działalność usługową o nieuciążliwym charakterze, nie zakłócającą funkcji mieszkaniowej, której prowadzenie nie spowoduje przekroczenia dopuszczalnych standardów jakości środowiska dla strefy B ochrony uzdrowiskowej, a ponadto nie powoduje innych zakłóceń takich jak: nadmierny ruch lub postój pojazdów utrudniający dostęp do budynków mieszkalnych, zakłócanie ciszy nocnej, wytwarzanie dużej ilości odpadów, których przechowywanie koliduje z estetyką środowiska usługowo – mieszkalnego itp;

16) **ustawie** – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2012 r. poz. 647, z późn. zm.);

17) **urządzeniach towarzyszących obiektom budowlanym** – należy przez to rozumieć urządzenia budowlane o których mowa w art. 3 pkt 9 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz. U. z 2010 r. Nr 243, poz. 1623, ze zm.);

18) **wysokość zabudowy** –należy przez to rozumieć: dla budynków wysokość mierzoną w sposób określony w obowiązującym, w dniu stosowania zapisu, prawie dotyczącym warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie; dla dla budowli i obiektów małej architektury – wysokość mierzoną od poziomu terenu u podnóża budowli, obiektu do najwyższego jej punktu ponad ziemią; dopuszcza się montaż na dachu urządzeń do wysokości 3m;

19) **zieleni komponowanej** – należy przez to rozumieć drzewa, krzewy i rośliny zielne w tym powierzchnie trawiaste, skomponowane we właściwych proporcjach, układach, składzie gatunkowym, w sposób zgodny z siedliskiem oraz istniejącym i projektowanym zagospodarowaniem, będące uzupełnieniem zabudowy oraz zagospodarowania terenu i stanowiące element dekoracyjny przestrzeni;

20) **wnętrzu urbanistycznym** - należy przez to rozumieć przestrzeń, której obudowę stanowią fronty i dachy obiektów od strony frontów budynków, zlokalizowanych na działkach/terenach sąsiadujących bezpośrednio z placem lub fragmentem drogi wewnętrznej obsługującej;

21) **waterfroncie** – należy przez to rozumieć obszar stykowy, znajdujący się pomiędzy strukturami miejskimi a portowymi, w szczególności waterfront tworzą fronty – pierzeja od strony Bulwaru Portowego, wskazana na schemacie graficznym na rysunku planu.

Rozdział 2.
Ustalenia ogólne dotyczące całego obszaru planu

§ 4.

Przeznaczenie terenu.

1. Ustala się podział obszaru objętego planem na wydzielone liniami rozgraniczającymi tereny ponumerowane kolejno: **01 – 05 oraz 10 - 12** dla terenów przeznaczonych pod zabudowę oraz **06 – 09** dla terenów komunikacyjnych. Dla każdego, wydzielonego liniami rozgraniczającymi terenu, ustala się przeznaczenie terenu.

2. Dla terenów oznaczonych symbolem **U** ustala się następujące przeznaczenie terenu i sposoby zagospodarowania:

1) **przeznaczenie podstawowe:**

a) usługi z zakresu turystyki, handlu, gastronomii, kultury, oświaty, administracji,

b) usługi publiczne,

c) obiekty i urządzenia związane z przeznaczeniem podstawowym (drogi wewnętrzne, dojazdy, miejsca postojowe, urządzone przestrzenie publiczne, ogródki gastronomiczne, dojścia piesze, zieleń, elementy małej architektury itp.);

2) **przeznaczenie uzupełniające:**

a) mieszkania/pomieszczenia mieszkalne (nie stanowiące wolnostojących obiektów budowlanych) będące częściami obiektów o funkcji podstawowej,

b) pozostałe budynki usługowe z usługami nieuciążliwymi (w rozumieniu definicji przytoczonej w §3 ust. 14),

c) obiekty i urządzenia związane z przeznaczeniem uzupełniającym (drogi wewnętrzne, dojazdy, miejsca postojowe, urządzone przestrzenie publiczne, dojścia piesze, zieleń, elementy małej architektury itp.);

3) **przeznaczenie wykluczone:**

a) usługi uciążliwe,

b) parkingi naziemne powyżej 10 miejsc postojowych, garaże wolno stojące i naziemne budynki parkingowe,

c) wolno stojące budynki gospodarcze oraz budynki magazynowe, wiaty itp.

3. Dla terenów oznaczonych symbolem **MU** ustala się następujące przeznaczenie terenu i sposoby zagospodarowania:

1) **przeznaczenie podstawowe:**

a) budynki usługowo – mieszkaniowe, gdzie usługi należy lokalizować we wszystkich parterach budynków od strony ciągów pieszo - jezdnych **09.KX** i **06.KX**, a na wyższych kondygnacjach w zależności od potrzeb, przy czym usługi mają stanowić min. 30% powierzchni użytkowej budynków,

b) usługi z zakresu turystyki, handlu, gastronomii, kultury, oświaty, administracji,

c) usługi publiczne,

d) obiekty i urządzenia związane z przeznaczeniem podstawowym (drogi wewnętrzne, dojazdy, miejsca postojowe, urządzone przestrzenie publiczne, ogródki gastronomiczne, dojścia piesze, zieleń, elementy małej architektury itp.);

2) **przeznaczenie uzupełniające:**

a) pozostałe usługi nieuciążliwe,

b) obiekty i urządzenia związane z przeznaczeniem uzupełniającym (drogi wewnętrzne, dojazdy, miejsca postojowe, urządzone przestrzenie publiczne, dojścia piesze, zieleń, elementy małej architektury itp.);

3) **przeznaczenie wykluczone:**

a) budynki o funkcji wyłącznie mieszkalnej,

b) usługi uciążliwe,

c) parkingi naziemne powyżej 10 miejsc postojowych, garaże wolno stojące i naziemne budynki parkingowe,

d) wolno stojące budynki gospodarcze oraz budynki magazynowe, wiaty itp.

4. Dla terenów oznaczonych symbolem **KX** ustala się następujące przeznaczenie – tereny ogólnodostępnych ciągów pieszych, pieszo – jezdnych i publicznych placów miejskich.

5. Na całym obszarze objętym planem miejscowym dopuszcza się lokalizację obiektów infrastruktury technicznej oraz sieci, instalacji i urządzeń infrastruktury technicznej w zakresie niezbędnym do obsługi obszaru. Dopuszcza się modernizację bądź likwidację istniejących sieci, instalacji i urządzeń, będących w złym stanie technicznym bądź kolidujących z planowanymi zamierzeniami budowlanymi realizowanymi zgodnie z ustaleniami planu, chyba że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej.

6. W obszarze objętym planem dopuszcza się lokalizowanie zadań dla realizacji celów publicznych w rozumieniu przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami, w tym inwestycji celu publicznego lokalnego, w ramach przeznaczenia i zasad zagospodarowania dopuszczonych niniejszym planem, w szczególności w terenach komunikacyjnych.

7. W obszarze opracowania nie znajdują się tereny zagrożone niebezpieczeństwem osuwania się mas ziemnych, zatem plan nie zawiera ustaleń odnoszących się do zasad zagospodarowania takich terenów.

§ 5.

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego.

1. Podstawowe zasady kształtowania ładu przestrzennego dla terenów zostały określone poprzez zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu ustalone dla każdego z wydzielonych terenów, zawarte są w §15, w tym linie zabudowy, wielkości powierzchni zabudowy, minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej, wysokość zabudowy, geometria dachów.

2. Należy zachować i odpowiednio ukształtować (obudowa kubaturowa, zieleń, nawierzchnia ciągów komunikacyjnych) wskazaną na rysunku planu oś kompozycyjną.

3. Nakaz wkomponowania nowych obiektów w panoramę miasta tworzącą waterfront. Ustala się wymóg przedstawienia w projektach budowlanych, uzgadnianych z wojewódzkim konserwatorem zabytków, widoków panoramicznych z zachodniego nabrzeża kanału portowego oraz od strony istniejących falochronów (lub wejścia do portu), w kierunku planowanej inwestycji. Widoki te wymagają pozytywnej opinii wojewódzkiego konserwatora zabytków.

4. W celu poprawy ładu przestrzennego należy dążyć do wymiany kubatury obiektów wskazanych na rysunku planu jako obiekty przewidziane do wyburzenia/rozbiórki, zastępując je budynkami o parametrach i przeznaczeniu określonym w planie.

5. Budynki wskazane na rysunku planu jako „wymagające estetyzacji, przebudowy lub wyburzenia” wymagają interwencji budowlanej w formie co najmniej przebudów, modernizacji.

6. Ustala się zakaz lokalizowania ogrodzeń z pełnych i ażurowych prefabrykowanych elementów betonowych.

§ 6.

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego.

1. W obszarze opracowania nie występują ustanowione formy ochrony przyrody.

2. Na obszarze objętym planem wyklucza się sytuowanie przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów odrębnych, w tym urządzeń emitujących fale elektromagnetyczne, oddziałujące na strefę A ochrony uzdrowiskowej polami elektromagnetycznymi o poziomach wyższych niż dopuszczalne poziomy pól elektromagnetycznych, charakteryzowanych przez dopuszczalne wartości parametrów fizycznych, dla miejsc dostępnych dla ludności określonych w ustawie prawo ochrony środowiska w brzmieniu z dnia uchwalania planu. Wykluczenie nie dotyczy obiektów i urządzeń niezbędnych dla prawidłowego funkcjonowania miejskich oraz ponadlokalnych systemów inżynieryjnych i komunikacyjnych.

3. Dla istniejącego w terenie **03.MU** drzewa ustala się nakaz jego zachowania i ochrony. Ustala się wokół drzewa strefę ochronną o promieniu 13m, wskazaną na rysunku planu.

4. Nakazuje się uzupełnienie/odtworzenie istniejących szpalerów drzew w terenie **06.KX**.

5. Dla terenów przeznaczonych pod zabudowę usługową wprowadza się obowiązek **uwzględnienia, w ich projektach zagospodarowania terenu lub działki, zieleni urządzonej** w postaci: trawników, kwietników, zieleńców lub ogrodów przydomowych, realizowanej na części lub całości obszarów minimalnej powierzchni biologicznie czynnej chyba że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej.

6. W zakresie ochrony wód powierzchniowych i podziemnych nakazuje się zapewnienie ochrony przed przedostawaniem się zanieczyszczeń wód opadowych z terenów komunikacyjnych i utwardzonych poprzez ich podczyszczanie. Ustala się zakaz zrzutów wód opadowych bezpośrednio do kanału portowego. Dla terenów wymagających wyposażenia w urządzenia podczyszczające obowiązuje lokalizacja tych urządzeń na działce inwestora.

7. Nakazuje się włączenie projektowanej zabudowy do sieci inżynieryjnej infrastruktury technicznej wodno-kanalizacyjnej.

8. Nakazuje się zastosowanie niskoemisyjnych lub bezemisyjnych źródeł ciepła lub zaopatrzenia w ciepło np. z sieci, w tym z sieci gazowej bądź z sieci ogrzewania centralnego lub wykorzystanie alternatywnych i przyjaznych środowisku źródeł energii odnawialnej.

9. Dopuszczalne poziomy hałasu regulują przepisy szczegółowe zgodnie z obowiązującym systemem prawa, z uwzględnieniem położenia w strefie B ochrony uzdrowiskowej.

10. Przy realizacji ustaleń planu uwzględnić należy wymogi dotyczące ochrony gatunkowej roślin, grzybów i zwierząt, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 7.

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

1. W obszarze objętym ustaleniami planu nie występują obiekty wpisane do rejestru zabytków.

2. Obszar objęty ustaleniami planu stanowi część **układu urbanistycznego miasta Ustka,** wpisanego do rejestru zabytków z **Nr 79** (wpis z dnia 28.08.1957r. dawny rejestr zabytków woj. słupskiego nr 180). W granicach obszaru wpisanego do rejestru obowiązują przepisy ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami, w szczególności wymóg uzgadniania projektów z wojewódzkim konserwatorem zabytków. Dla obszaru wpisanego do rejestru zabytków ustala się ponadto:

1) nakaz ochrony i uzupełnienia dawnego układu komponowanej zieleni – głównie szpaleru drzew – kasztanowców w terenie **06.KX**;

2) nakaz zachowania i ukształtowania wyznaczonej na rysunku planu osi kompozycyjnej, nakaz uwzględnienia wymaganych przejść pieszych i wglądów z ul. Marynarki Polskiej na kanał portowy;

3) nakaz uzgodnienia z wojewódzkim konserwatorem zabytków lokalizacji masztów, anten i wież nie związanych z funkcją podstawową terenu.

3. Cały obszar opracowania planu znajduje się w granicach strefy ochrony archeologiczno-konserwatorskiej w tzw. strefie pełnej ochrony, obejmującej ujście Słupi (prawobrzeżne), układ owalnicowy wsi rybackiej o wczesnośredniowiecznym rodowodzie, wpisany do rejestru zabytków (nr rej. A-150 z 29.08.1957 r.). Dla tego obszaru ustala się:

1) nakaz przeprowadzenia archeologicznych badań ratowniczych wyprzedzających prace ziemne inwestycyjne w zakresie określonym każdorazowo odpowiednim pozwoleniem wojewódzkiego konserwatora zabytków.

4. W obszarze opracowania planu występują obiekty o wartościach historyczno-kulturowych (budynek Marynarki Polskiej 2 oraz Marynarki Polskiej 12a, oznaczone na rysunku planu), chronione ustaleniami planu. Dla tych obiektów ustala się:

1) zakaz docieplania ścian zewnętrznych elewacji budynków;

2) wymóg ochrony zachowanych, historycznych cech budynków i obiektów takich jak: bryła, forma architektoniczna zewnętrzna, kształt dachu, pokrycie dachu, kąt nachylenia głównych połaci, dyspozycja ścian (rozmieszczenie otworów okiennych i drzwiowych, podziały architektoniczne elewacji), detal architektoniczny (w tym kształt, wielkość okien, podziały stolarki okiennej i drzwiowej, obramienia otworów itp.), kolorystyka; ewentualne zmiany w zakresie ww. cech wymagają opinii wojewódzkiego konserwatora zabytków;

3) dopuszczenie remontów, rozbudów, przebudów, przystosowanie do nowych, współczesnych wymogów technicznych i funkcjonalnych, w zakresie uzgodnionym z wojewódzkim konserwatorem zabytków;

4) dopuszczenie wymiany technicznie zużytych elementów budynku (okien, drzwi, dachówki itd.) w zakresie uzgodnionym z wojewódzkim konserwatorem zabytków;

5) projekty budowlane obiektów figurujących w gminnej ewidencji zabytków wymagają uzgodnienia z wojewódzkim konserwatorem zabytków, zgodnie z przepisami odrębnymi (prawo budowlane).

5. Obszar opracowania planu leży w zasięgu terenów objętych Programem Rewitalizacji Gminy Miejskiej Ustka.

6. W obszarze planu nie występują obiekty chronione stanowiące dobra kultury współczesnej.

§ 8.

Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.

1. W granicach opracowania planu teren **09.KX** stanowi przestrzeń publiczną wyznaczoną w dokumencie Studium, o którym mowa w §1 ust 1 uchwały, ważna dla tożsamości i prestiżu miasta Ustki. Ustala się wymóg powiązania z historycznym, kulturowo ważnym obszarem śródmieścia, nabrzeży portowych poprzez spójne kompozycyjnie oraz materiałowo ciągi piesze ogólnodostępne – realizowane w terenach: **06.KX** oraz przejście piesze w terenie **03.MU**.

2. W obrębie terenów ciągów pieszo-jezdnych, stanowiących przestrzeń publiczną, obowiązuje:

1) nakaz stosowania jednakowych elementów wyposażenia powtarzalnego, takich jak latarnie, ławki, donice kwietników, kosze na śmieci, barierki, słupki itp.;

2) nakaz dostosowania urządzeń przeznaczonych dla ruchu pieszego (takich jak chodniki, pochylnie, schody, elementy przejść przez jezdnię) do potrzeb osób niepełnosprawnych;

3) zakaz pozostawiania powierzchni nieurządzonych (tj. zieleni nieurządzonej, ciągów pieszych i jezdnych bez nawierzchni itd.).

3. Ciągi piesze i pieszo-jezdne w obszarze planu realizować należy jako przyjazne dla niepełnosprawnych i wolne od barier budowlanych, dla ciągów pieszych i pieszo-jezdnych ustala się nakaz urządzenia nawierzchni utwardzonej.

4. Ustala się nakaz sporządzenia kompleksowej koncepcji zagospodarowania wszystkich terenów ogólnodostępnej komunikacji pieszo-jezdnej, która będzie podstawą dalszych projektów budowlanych poszczególnych fragmentów lub całości tych terenów, w celu zapewnienia spójnych, harmonijnych rozwiązań materiałowych i kolorystycznych posadzek oraz małej architektury.

5. Zasady umieszczania reklam i tablic informacyjnych w całym obszarze planu:

1) zakazuje się lokalizowania wolno stojących tablic reklamowych;

2) zakazuje się umieszczania reklam na ogrodzeniach, rusztowaniach, drzewach;

3) zakazuje się umieszczania reklam i znaków informacyjno-plastycznych w świetle otworów okiennych i drzwiowych, z wyjątkiem witryn wystawowych;

4) nie dopuszcza się na budynkach sytuowania reklam nie związanych z prowadzoną działalnością;

5) dopuszcza się lokalizowanie reklam i znaków plastycznych mocowanych płasko do elewacji budynku o maksymalnej powierzchni 0,75 m^2, zawierających wizerunek oddający charakter usługi;

6) dopuszcza się zainstalowanie po jednej tablicy reklamowej na jedną firmę/rodzaj usług zlokalizowanych w budynku; przy większej liczbie tablic reklamowych wymagane jest ich zgrupowanie w jednym miejscu, przy czym ich wielkości powinny stanowić modularną wielokrotność;

7) górna krawędź tablicy informacyjnej, znaku plastycznego usytuowana nie wyżej jak do wysokości parapetu I piętra;

8) w każdym przypadku, przed montażem, wymalowaniem lub zawieszeniem tablic informacyjnych, reklam lub znaków plastycznych, wymagane jest sporządzenie ich projektu (kolorystyki, formy, sposobu ich zamocowania, itp.) wraz z projektem lokalizacji na obiekcie (sposób wkomponowania w elewację).

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

§ 9.

Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu.

1. Parametry zabudowy i wskaźniki urbanistyczne dla nowych budynków zostały określone w ustaleniach szczegółowych – kartach terenów w § 15.

2. Parametry zabudowy i wskaźniki urbanistyczne dla istniejących w dniu uchwalenia planu budynków:

1) dla obiektów oznaczonych na rysunku planu jako przewidziane do wyburzenia/rozbiórki, do czasu realizacji tego działania nie dopuszcza się ich rozbudowy, przebudowy, nadbudowy;

2) dla obiektów oznaczonych na rysunku planu jako wymagające estetyzacji, przebudowy lub wyburzenia dopuszcza się ich wyburzenie, w przypadku braku tego typu działania ustala się nakaz poprawy ich jakości estetycznej np. poprzez remont elewacji, przebudowę, rozbudowę lub nadbudowę połączoną z remontem części istniejącej) na warunkach analogicznych jak dla zabudowy projektowanej (wg parametrów określonych w danej karcie terenu);

3) dla pozostałych istniejących obiektów:

a) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę i nadbudowę obiektów na warunkach analogicznych jak dla zabudowy projektowanej (wg parametrów określonych w danej karcie terenu) z zastrzeżeniem prawa do stosowania w części rozbudowywanej, przebudowywanej i nabudowywanej dachu o analogicznej geometrii i pokryciu jak w części istniejącej oraz odstąpienia od wskaźników wykorzystania terenu, o ile obiekt istniejący nie spełnia tego kryterium,

b) w przypadku rozbudowy, przebudowy i nadbudowy istniejącego obiektu dopuszcza się zachowanie istniejących linii zabudowy,

c) w przypadku rozbiórki i odbudowy (budowy nowego) obiektu w miejscu dotychczasowego obowiązują ustalone dla poszczególnych terenów linie zabudowy – chyba że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej.

§ 10.

Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych.

1. Obszar planu położony jest w granicach strefy B ochrony uzdrowiskowej Uzdrowiska Ustka, zgodnie z odpowiednimi uchwałami Rady Miasta Ustka dot. Statutu uzdrowiska Ustka. W projektowaniu budowlanym uwzględnić należy przepisy w/wym. Statutu oraz przepisów odrębnych dot. uzdrowisk.

2. Obszar planu znajduje się w całości w zasięgu granic obszaru i terenu górniczego „Ustka” – złoża wody mineralnej i torfu leczniczego (borowiny). W granicach planu nie przewiduje się dla tych obszarów wydobywania kopalin. Dla terenów górniczych wymagane jest uzgodnienie zagospodarowania terenu z właściwym organem nadzoru górniczego.

3. Wymagania dotyczące niezbędnych opracowań geotechnicznych regulowane są przepisami ustawy prawo budowlane oraz ustawy prawo geologiczne i górnicze.

4. Obszar planu położony jest częściowo w granicach pasa ochronnego wybrzeża, wyznaczonego Zarządzeniem nr 3 Dyrektora Urzędu Morskiego w Słupsku z dnia 4 maja 2006r w sprawie określenia granic pasa ochronnego Urzędu Morskiego w Słupsku, na terenie województw pomorskiego i zachodniopomorskiego (Dz. Urz. Woj. Pom. z 2006r. Nr 57, poz. 1187). Wszelkie zmiany sposobu użytkowania i zagospodarowania należy uzgodnić z właściwym terytorialnie organem administracji morskiej, o ile wymagają tego odrębne przepisy.

5. Tereny 01.U, 11.U, 05.U, 09.KX, 06.KX, 08.KX, 03.MU, 12.U znajdują się w granicach portu morskiego Ustka, tereny 07.KX i 04.MU znajdują się częściowo w granicach portu morskiego Ustka.

§ 11.

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym.

1. Na obszarze opracowania planu dopuszcza się łączenie i podziały nieruchomości.

2. Ze względu na położenie obszaru planu w całości w granicach wpisu do rejestru zabytków układu urbanistycznego wszelkie podziały geodezyjne wymagają uzgodnienia z wojewódzkim konserwatorem zabytków, zgodnie z przepisami ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

3. Dopuszcza się podziały geodezyjne nieruchomości wchodzących w skład terenów **01.U**, **11.U**, **02.MU**, **03.MU, 12.U**, **04.MU**, **10.MU** wg zasad określonych dla poszczególnych terenów w kartach terenu - w § 15, w szczególności dopuszcza się podział nieruchomości wskazany na rysunku planu. Wskazane na rysunku planu orientacyjne linie podziału na działki budowlane nie są obowiązującym ustaleniem planu – stanowią jedynie sugestię, możliwość.

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

§ 12.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji.

1. Powiązania obszaru planu z zewnętrznym układem komunikacyjnym miasta zapewnia ul. Marynarki Polskiej (poza granicami obszaru planu) oraz ciągi pieszo – jezdne **09.KX, 07.KX, 08.KX, 06.KX.**

2. W obszarze opracowania planu nakazuje się wykształcenie w terenie **09.KX** – w przebiegu jak na rysunku planu, powiązania komunikacji kołowej. Ze względu na położenie obszaru planu w strefie zamieszkania, ruch samochodowy na tym obszarze należy dopuścić wyłącznie jako ruch wewnętrzny dla mieszkańców oraz obsługę zlokalizowanych w nim usług.

3. W terenach **07.KX, 08.KX** oraz w części terenów: **06.KX oraz 09.KX** – w przebiegu jak na rysunku planu, dopuszcza się wykształcenie powiązań komunikacji kołowej wyłącznie w celu obsługi komunikacyjnej zaplecza obiektów na terenach sąsiednich.

4. W liniach rozgraniczających terenów komunikacyjnych dopuszcza się sytuowanie sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

5. Ustalenia szczegółowe wydzielonych terenów komunikacyjnych, a także ustalenia dotyczące wymaganych minimalnych wskaźników parkingowych służących do obliczania zapotrzebowania inwestycji na miejsca postojowe dla samochodów osobowych zawarte są w §15 niniejszej uchwały.

§ 13.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej

1. **W zakresie zaopatrzenia w wodę:**

1) tereny objęte planem należy zasilić w wodę z istniejących i projektowanych wodociągów komunalnych zlokalizowanych w liniach rozgraniczających dróg poza obszarem planu bądź w liniach rozgraniczających terenów **09.KX**, **07.KX, 08.KX** i **06.KX**;

2) planowane sieci wodociągowe, rozdzielcze należy lokalizować w liniach rozgraniczających terenów komunikacyjnych, w szczególności w terenie **09.KX** i **06.KX**;

3) ustala się nakaz włączenia wszystkich budynków do sieci wodociągowych;

4) w zagospodarowaniu terenu **06.KX** wymóg uwzględnienia istniejącej sieci wodociągowej magistralnej, projektowane zainwestowanie powinno umożliwiać jej prawidłową eksploatację, w tym usuwanie awarii, a także nie może powodować zagrożeń dla istniejącej sieci;

5) w zagospodarowaniu terenu **09.KX** (Bulwar Portowy) oraz 08.KX nakaz uwzględnienia projektowanej sieci wodociągowej stanowiącej spinkę wodociągu w ul. Kaszubskiej z magistralą wodociągową ułożoną pod dnem kanału portowego;

6) przy planowaniu sieci wodociągowej lub modernizacji sieci istniejących w obszarze planu należy uwzględnić przeciwpożarowe zaopatrzenie wodne, zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi (w szczególności Rozp. Min. Spraw Wewnętrznych i Administracji z dn. 24 lipca 2009r w sprawie przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę oraz dróg pożarowych - Dz. U. z 2009r Nr 124, poz. 1030); w obszarze objętym planem należy zabezpieczyć dostawę wody (źródła wody pitnej i technologicznej) w warunkach kryzysowych tj., ilościach co najmniej minimalnych przewidzianych dla okresu ograniczonych dostaw;

7) rozmieszczenie ewentualnych hydrantów – zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. **W zakresie odprowadzenia ścieków sanitarnych:**

1) ustala się obowiązek odprowadzenia ścieków sanitarnych z obszaru planu kolektorami usytuowanymi w liniach rozgraniczających ciągów pieszo-jezdnych (poza obszarem planu bądź w liniach rozgraniczających terenów **09.KX**, **07.KX**, **08.KX** i **06.KX)** do istniejących komunalnych sieci kanalizacji sanitarnych w sąsiedztwie obszaru planu;

2) w obszarze planu nie dopuszcza się stosowania przydomowych oczyszczalni ścieków ani zbiorników bezodpływowych na ścieki.

3. **W zakresie odprowadzenia wód opadowych:**

1) ustala się obowiązek odprowadzenia wód opadowych z terenów utwardzonych placów, parkingów, dróg, ciągów pieszo-jezdnych z obszaru planu do miejskiego systemu kanalizacji deszczowej, usytuowanych w sąsiedztwie obszaru planu lub po podczyszczeniu do kanału portowego;

2) ustala się wymóg sytuowania projektowanych kolektorów deszczowych w liniach rozgraniczających dróg publicznych lub ciągów pieszo-jezdnych (poza obszarem planu bądź w liniach rozgraniczających terenów **09.KX**, **07.KX, 08.KX** i **06.KX**);

3) do czasu realizacji docelowego rozwiązania kanalizacji deszczowej dopuszcza się zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych na własnym terenie usługowym lub mieszkaniowo-usługowym.

4. **W zakresie zasilania w energię elektryczną:**

1) ustala się zasilanie energetyczne terenów objętych planem z istniejących lub projektowanych w sąsiedztwie bądź na terenie obszaru planu stacji transformatorowych 15/0,4 kV, poprzez istniejące i projektowane sieci SN 15kV oraz sieci rozdzielcze nn 0,4 kV, na warunkach i w uzgodnieniu z zarządcą sieci;

2) dopuszcza się sytuowanie nowych stacji transformatorowych w obszarze planu, zgodnie z potrzebami inwestorów, a także w uzgodnieniu z zarządcą sieci; szczegółowych wymaganych lokalizacji w liniach rozgraniczających nie ustala się, dopuszcza się ich wyznaczenie na etapie projektów budowlanych;

3) w liniach rozgraniczających terenów komunikacyjnych dopuszcza się sytuowanie linii energetycznych oraz urządzeń związanych z potrzebami oświetlenia terenu.

5. **W zakresie zasilania w ciepło i w gaz:**

1) ustala się zaopatrzenie obszaru planu w ciepło - z sieci ciepłowniczych istniejących, usytuowanych w sąsiedztwie obszaru bądź z sieci projektowanych usytuowanych w liniach rozgraniczających terenów komunikacyjnych, na warunkach i w uzgodnieniu z zarządcami sieci; preferowane włączenie do miejskiej scentralizowanej sieci cieplnej; dopuszcza się inne, alternatywne systemy ogrzewania niskoemisyjne lub bezemisyjne, dopuszcza się ogrzewanie elektryczne;

2) zaopatrzenie w gaz dla celów bytowych lub grzewczych z istniejących i projektowanych sieci gazowych, usytuowanych w liniach rozgraniczających terenów komunikacyjnych (poza obszarem planu bądź w liniach rozgraniczających terenów **09.KX**, **07.KX, 08.KX** i **06.KX**), włączonych do systemu sieci istniejących; dopuszcza się zaopatrzenie w gaz z sieci rozdzielczych średniego ciśnienia z zastosowaniem reduktorów;

3) wyklucza się ogrzewanie gazem płynnym.

6. **W zakresie infrastruktury telekomunikacyjnej:**

1) tereny w obszarze planu należy podłączyć do istniejących i projektowanych sieci telekomunikacyjnych;

2) dopuszcza się budowę, modernizację, rozbudowy i przebudowy istniejącej sieci telekomunikacyjnej oraz infrastruktury telekomunikacyjnej i radiokomunikacyjnej, jeśli jej przebieg nie koliduje z innymi sieciami infrastruktury technicznej, ewentualne kolizje rozwiązać w uzgodnieniu z zarządcami poszczególnych sieci;

3) dopuszcza się lokalizacje stacji bazowych telekomunikacyjnych telefonii komórkowej w terenach **U** bądź **MU**, jednakże wyłącznie z zakresu infrastruktury telekomunikacyjnej o nieznacznym oddziaływaniu, z uwzględnieniem przepisów odrębnych związanych z położeniem obszaru planu w granicach strefy B ochrony uzdrowiskowej.

7. **W zakresie gospodarki odpadami:**

1) na działkach budowlanych należy przewidzieć miejsca na pojemniki służące do czasowego gromadzenia odpadów stałych, z uwzględnieniem możliwości ich segregacji, zgodnie z przepisami techniczno-budowlanymi, dopuszcza się dla terenu **10.MU** wspólne miejsce projektowane z terenami sąsiednimi mieszkalno-usługowymi;

2) odpady komunalne należy zagospodarowywać (w szczególności wywozić na składowisko odpadów), zgodnie z obowiązującymi przepisami ustaw oraz uchwalonymi przepisami lokalnymi;

3) odpady inne niż komunalne, w tym technologiczne związane z prowadzoną działalnością gospodarczą należy zagospodarować zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, w tym w szczególności ustawą z dnia 27 kwietnia 2001 roku o odpadach (Dz. U. z 2010 r. Nr 185, poz. 1243, ze zm.);

4) w granicach obszaru objętego planem nie dopuszcza się lokalizacji funkcji związanych z gospodarowaniem odpadami takich jak składowanie odpadów i substancji niebezpiecznych.

§ 14.

Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

1. Na całym obszarze planu zakazuje się tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów, chyba że ustalenia szczegółowe mówią inaczej.

Rozdział 3.
Ustalenia szczegółowe dla wydzielonych terenów.

§ 15.

Ustalenia szczegółowe dla terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi.

1. **<u>Karta nr 1</u>**

1) **Symbol i powierzchnia terenu: 01.U – 0,051 ha,**

11. **U – 0,029 ha;**

2) **Przeznaczenie terenu - tereny usług:** zgodnie z formami zabudowy i zagospodarowania ustalonymi w **§ 4 ust.2**;

3) **Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:** wg ustaleń ogólnych zawartych w **§ 5**;

4) **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:** obowiązują ustalenia ogólne zawarte w **§ 7**;

5) **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:** obowiązują ustalenia ogólne zawarte w **§ 6**;

6) **Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:** obowiązują ustalenia ogólne zawarte w **§ 8**;

7) **Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:**

a) **obowiązujące linie zabudowy:**

- dla terenu **01.U** w linii rozgraniczającej stanowiącej granicę z terenami **09.KX i 06.KX –** jak na rysunku planu,

- dla terenu **11.U** w linii rozgraniczającej stanowiącej granicę z terenami **09.KX i 06.KX –** jak na rysunku planu,

b) **nieprzekraczalne linie zabudowy:**

- dla terenu **01.U** w linii rozgraniczającej stanowiącej granicę z terenem **02.MU** oraz 2m od granicy z terenem komunikacyjnym **07.KX –** jak na rysunku planu,
- dla terenu **11.U** - 2m od granicy z terenem komunikacyjnym **08.KX –** jak na rysunku planu,

c) **parametry zabudowy i wskaźniki urbanistyczne:**

- wysokość zabudowy: dla terenów **01.U** i **11.U** – od 10 do 13 m - wg schematu umieszczonego na rysunku planu, w terenie 01.U dopuszcza się akcent architektoniczny o maksymalnej wysokości 15 m,
- geometria dachów: dachy strome o kącie pochylenia połaci dachowej 35-45º, wyklucza się dachy płaskie, mansardowe, łamane, wygięte, kopertowe; podane kąty nachylenia nie dotyczą daszków nad wejściami, oknami w dachu itp., dopuszcza się doświetlenie poddaszy w połaciach dachowych (okna połaciowe), oknami w szczycie, w wystawce, lukarnach itp.,
- wyklucza się przekrycia połaci dachowych wykonane z: dachówki cementowej, bitumicznej, blachy dachówkowej, falistej, fałdowej, papy, folii, gontów i wiórów drewnianych, łupków naturalnych i strzechy; dopuszcza się przekrycia połaci dachowych wykonane z dachówki ceramicznej jedynie w odcieniach zbliżonych do naturalnego pokrycia ceramicznego,
- dla wszystkich, nowo budowanych obiektów na działce nakazuje się ujednolicenie wykorzystywanych materiałów elewacyjnych, geometrii i pokrycia dachów, oraz formy przestrzennej budynków,
- dla zabudowy w obszarze działki ustala się wymóg opracowania projektu kolorystyki całego zespołu zabudowy oraz elementów małej architektury jako integralnego elementu projektu budowlanego, dla całego terenu **01.U** oraz **11.U** wskazane jest przygotowanie wspólnego projektu budowlanego,
- dla wykorzystywanych w elewacjach tynków ustala się zakres kolorystyki –wymagane barwy - odcienie bieli, beżu, ochry, pastelowej żółci, brązu, zgaszonej czerwieni, rdzawej, pomarańczy, stonowanej zieleni itp., wyklucza się kolory z palety barw: niebieskiej, fioletu, mięty, różu itp.,
- oprócz tynków dopuszcza się również inne nowoczesne materiały elewacyjne o wysokich walorach estetycznych takie jak: elewacje szklane, blacha tytanowo cynkowa itp.,
- od strony terenów **09.KX i 06.KX** nakazuje się w parterze lokalizację usług ogólnodostępnych – preferowane usługi handlu, gastronomi i turystyki, z wejściami od strony tych terenów,
- dopuszczalny procent pow. zabudowy : maks. 85% powierzchni działki,
- dopuszcza się zabudowę na granicy działki budowlanej o ile wyznaczone linie zabudowy (nieprzekraczalne i obowiązujące) nie stanowią inaczej,
- intensywność zabudowy: minimalnej nie określa się, maksymalna 2,5 ,
- procent powierzchni terenów biologicznie czynnych: nie ustala się wymaganego minimum,
- w terenach **01.U i 11.U** znajdują się obiekty wytyczone na rysunku planu jako obiekty przewidziane do wyburzenia/rozbiórki – dla tych obiektów obowiązują ustalenia zawarte w **§ 9 ust. 2 pkt. 1,**

d) **zasady zagospodarowania działki:**

- dla terenu **01.U** dopuszcza się scalanie i podział działki z zastrzeżeniem – minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej - 250m^2,
- dla terenu **11.U** nie dopuszcza się scalania i podziału działki;

8) **Zasady obsługi komunikacyjnej i obsługi inżynieryjnej:**

a) **dostęp do terenu 01.U** : poprzez wydzielone tereny komunikacyjne **06.KX, 07.KX oraz teren 09.KX,**

b) **dostęp do terenu 11.U** : poprzez wydzielone tereny komunikacyjne **06.KX, 08.KX oraz teren 09.KX,**

c) **zasady organizacji parkingów i miejsc postojowych:**

- na terenie **01.U** dopuszcza się miejsca postojowe zlokalizowane wyłącznie - od strony terenu komunikacyjnego **07.KX,** na terenie **11.U** dopuszcza się miejsca postojowe zlokalizowane wyłącznie - od strony terenu komunikacyjnego **08.KX,**
- w obu terenach **tj. 01.U i 11.U** dopuszcza się miejsca postojowe naziemne oraz zlokalizowane w budynkach**,**

- zabrania się lokalizacji miejsc postojowych w budynkach i wjazdów do garaży wbudowanych w obiekt od strony terenu **09.KX i 06.KX,**
- dopuszcza się zlokalizowanie pozostałych potrzebnych miejsc postojowych naziemnych w terenie **07.KX** w ilości maksimum 4 miejsc postojowych**;**

9) **Stawka procentowa: 30%.**

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

1) **Symbol i powierzchnia terenu: 02.MU – 0,081 ha**

2) **Przeznaczenie terenu - tereny zabudowy mieszkaniowo - usługowej:** zgodnie z formami zabudowy i zagospodarowania ustalonymi w **§ 4 ust.3**;

3) **Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:** obowiązują ustalenia ogólne zawarte w **§ 5**;

4) **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:**

a) w terenie znajduje się obiekt o wysokich walorach historyczno – kulturowych, budynek przy ul. Marynarki Polskiej 2, chroniony ustaleniami planu, dla obiektu obowiązują ustalenia zawarte w **§ 7 ust.4**;

b) pozostałe zasady wg ustaleń ogólnych, zawartych w **§ 7**;

5) **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:**

a) należy zachować istniejące drzewa, w sytuacji koniecznej likwidacji istniejącej zieleni ustala się nakaz ekwiwalentnej rekompensaty poprzez nowe nasadzenia (1 drzewo wycięte – minimum 1 nowe posadzone w miejscu wyznaczonym decyzją dot. zgody na wycinkę),

b) pozostałe zasady wg ustaleń ogólnych, zawartych w **§ 6**;

6) **Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:** obowiązują ustalenia ogólne zawarte w **§ 8**;

7) **Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:**

a) **obowiązujące linie zabudowy:** nie ustala się,

b) **nieprzekraczalne linie zabudowy:**

- od wschodu po granicy obszaru opracowania planu – jak na rysunku planu,
- od północy po granicy linii proponowanego nowego podziału geodezyjnego – jak na rysunku planu,
- 8m od granicy z terenem **01.U**,
- od 2m do 4m od granicy z terenem komunikacyjnym **07. KX**,

c) **parametry zabudowy i wskaźniki urbanistyczne:**

- <u>wysokość zabudowy:</u> od 9m do 12m,
- <u>geometria dachów:</u> dachy strome o kącie pochylenia połaci dachowej 35-45º, wyklucza się dachy płaskie, mansardowe, łamane, wygięte, kopertowe; podane kąty nachylenia nie dotyczą daszków nad wejściami, oknami w dachu itp., dopuszcza się doświetlenie poddaszy w połaciach dachowych (okna połaciowe), oknami w szczycie, w wystawce, lukarnach,
- dopuszcza się przekrycia połaci dachowych wykonane z dachówki ceramicznej jedynie w odcieniach zbliżonych do naturalnego pokrycia ceramicznego, wyklucza się inne pokrycia dachowe i kolory tych pokryć,
- dla wszystkich, nowo budowanych obiektów na działce nakazuje się ujednolicenie wykorzystywanych materiałów elewacyjnych, geometrii i pokrycia dachów, oraz formy przestrzennej budynków,
- dla wykorzystywanych w elewacjach tynków ustala się zakres kolorystyki –wymagane barwy - odcienie bieli, beżu, ochry, pastelowej żółci, brązu, zgaszonej czerwieni, rdzawej, pomarańczy, stonowanej zieleni itp., wyklucza się kolory z palety barw: niebieskiej, fioletu, mięty, różu itp.,
- oprócz tynków dopuszcza się również inne nowoczesne materiały elewacyjne o wysokich walorach estetycznych takie jak: elewacje szklane, blacha tytanowo cynkowa itp.,
- <u>dopuszczalny procent pow. zabudowy</u> : maksymalnie 50%,

- dopuszcza się zabudowę na granicy działki budowlanej o ile wyznaczone linie zabudowy (nieprzekraczalne i obowiązujące) nie stanowią inaczej,
- intensywność zabudowy: minimalnej nie określa się, maksymalna 1,5,
- procent powierzchni terenów biologicznie czynnych: minimalnie 15%,
- w terenie znajdują się obiekty wytyczone na rysunku planu jako obiekty wymagające estetyzacji, przebudowy lub wyburzenia – dla tych obiektów obowiązują ustalenia zawarte w **§ 9 ust. 2 pkt. 2,**
- dla pozostałych istniejących obiektów obowiązują ustalenia zawarte w **§ 9 ust. 2 pkt. 3**,

d) **zasady zagospodarowania działki:**

- dopuszcza się lokalizację miejsc postojowych od strony ciągu komunikacyjnego **07.KX**,
- ustala się wymóg realizacji zieleni komponowanej, w szczególności pomiędzy ciągiem komunikacyjnym **07.KX** a wyznaczoną, nieprzekraczalną linią zabudowy, dopuszczenie połączenia zieleni komponowanej i parkingów,
- dopuszcza się scalanie i podział działki z zastrzeżeniem – minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej - 300m^2;

8) **Zasady obsługi komunikacyjnej i obsługi inżynieryjnej:**

a) **dostęp do terenu** : poprzez wydzielony teren komunikacyjny **07.KX** i teren **09.KX**, oraz od ul. Marynarki Polskiej (zlokalizowanej poza obszarem opracowania planu),

b) **zasady organizacji parkingów i miejsc postojowych:**

- dopuszcza się lokalizację miejsc postojowych naziemnych jedynie od strony ciągu komunikacyjnego **07.KX** oraz pomiędzy wyznaczonymi na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy terenu **01.U** i **02.MU.** Dopuszcza się garaże wbudowane w budynki,
- w granicach własnej działki należy zapewnić co najmniej 1 miejsce postojowe (w tym garaż) na każdy wydzielony lokal mieszkalny;

9) **Stawka procentowa:** nie dotyczy - nie ma uzasadnienia dla ustalania stawki, gdyż nie następuje zmiana przeznaczenia terenu powodująca wzrost wartości nieruchomości.

3. **Karta nr 3**

1) **Symbol i powierzchnia terenu: 03.MU – 0,117 ha,**

2) **Przeznaczenie terenu - tereny zabudowy mieszkaniowo - usługowej:** zgodnie z formami zabudowy i zagospodarowania ustalonymi w **§ 4 ust.3**;

3) **Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:**

a) w wyznaczonej strefie ochronnej istniejącego drzewa o promieniu 13m nakazuje się urządzenie wnętrza urbanistycznego,

b) w celu zachowania historycznych wglądów na port oraz połączeń pieszych stanowiących walor układu urbanistycznego starego miasta, w miejscu wyznaczonym na rysunku planu ustala się nakaz realizacji publicznego - ogólnodostępnego przejścia pieszego,

c) pozostałe zasady wg ustaleń ogólnych zawartych w **§ 5**;

4) **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:** obowiązują ustalenia ogólne zawarte w **§ 7**;

5) **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:**

a) nakazuje się zachowanie istniejącego, oznaczonego na rysunku planu drzewa (drzewo do zachowania) oraz ustala się dla niego strefę ochronną o promieniu 13m liczone od pnia, w obrębie której nie dopuszcza się zmiany warunków siedliskowych, zabudowy kubaturowej, zanieczyszczenia gleby oraz wprowadza się zakaz uszkadzania drzewa oraz prowadzenia wokół drzewa wszelkich robót szczególnie ziemnych mogących uszkodzić drzewo lub obniżyć jego stan zdrowotny,

b) zakazuje się prowadzenia wszelkich działań, które mogłyby zagrażać drzewu lub degradować krajobraz w jego najbliższym otoczeniu,

c) dopuszcza się wprowadzenie ograniczeń i nakazów na etapie uzyskiwania pozwoleń na budowę określających procedury prowadzenia robót budowlanych w pobliżu drzewa, w szczególności:

- w zasięgu strefy oddziaływania wszystkie prace budowlane będą wykonywane w sposób nie powodujący zmian istniejącego poziomu terenu, bez zmian poziomu wód gruntowych, bez ingerencji w system korzeniowy drzewa, z zachowaniem szczególnej ostrożności przy pracach w pobliżu pnia i korony drzewa,
- ze względu na pokrój korony, w uzgodnieniu z właścicielem terenu, należy wykonywać cięcia pielęgnacyjne w koronie drzewa oraz cięcia poprawiające statykę,
- przy wykonywaniu prac budowlanych drzewo wraz ze strefą oddziaływania nakaz zabezpieczenia przed uszkodzeniami mechanicznymi,
- prace przy pielęgnacji drzewa należy powierzyć firmie posiadającej odpowiednie doświadczenie w tego typu pracach,
- wszelkie prace w strefie oddziaływania na drzewo należy prowadzić pod stałym nadzorem uprawnionego ogrodnika i dokumentować protokołami wprowadzenia na teren i odbioru prac aż do zakończenia inwestycji,

d) pozostałe zasady wg ustaleń ogólnych, zawartych w **§ 6**;

6) **Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:** obowiązują ustalenia ogólne zawarte w **§ 8**;

7) **Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:**

a) **obowiązujące linie zabudowy:**

- w linii rozgraniczającej stanowiącej granicę z terenem **09.KX i** terenem komunikacyjnym **08.KX** od strony zachodniej i północnej oraz po granicy z terenem **05.U** na odcinku 6 m **–** jak na rysunku planu,

b) **nieprzekraczalne linie zabudowy:**

- w linii rozgraniczającej stanowiącej granicę z terenem **05.U** jak na rysunku planu oraz po granicy obszaru opracowania planu od strony południowej i wschodniej – jak na rysunku planu,
- od 7m do 22m od wschodniej granicy opracowania planu, zgodnie z rysunkiem planu,

c) **parametry zabudowy i wskaźniki urbanistyczne:**

- wysokość zabudowy : od 13m do 16m,
- geometria dachów : dachy strome o kącie pochylenia połaci dachowej 35-45º, wyklucza się dachy płaskie, mansardowe, łamane, wygięte, kopertowe; podane kąty nachylenia nie dotyczą daszków nad wejściami, oknami w dachu itp., dopuszcza się doświetlenie poddaszy w połaciach dachowych (okna połaciowe), oknami w szczycie, w wystawce, lukarnach,
- wyklucza się przekrycia połaci dachowych wykonane z: dachówki cementowej, bitumicznej, blachy dachówkowej, falistej, fałdowej, papy, folii, gontów i wiórów drewnianych, łupków naturalnych i strzechy. Dopuszcza się przekrycia połaci dachowych wykonane z dachówki ceramicznej jedynie w odcieniach zbliżonych do naturalnego pokrycia ceramicznego,
- dla wszystkich, nowo budowanych obiektów na działce nakazuje się ujednolicenie wykorzystywanych materiałów elewacyjnych, geometrii i pokrycia dachów, oraz formy przestrzennej budynków,
- dla zabudowy w obszarze działki ustala się wymóg opracowania projektu kolorystyki całego zespołu zabudowy oraz elementów małej architektury jako integralnego elementu projektu budowlanego, dla całego terenu **03.MU** wskazane jest przygotowanie wspólnego projektu budowlanego,
- dla wykorzystywanych w elewacjach tynków ustala się zakres kolorystyki elewacji – wymagane barwy - odcienie bieli, beżu, ochry, pastelowej żółci, brązu, zgaszonej czerwieni, rdzawej, pomarańczy, stonowanej zieleni itp., wyklucza się kolory z palety barw: niebieskiej, fioletu, mięty, różu itp.,
- oprócz tynków dopuszcza się również inne nowoczesne materiały elewacyjne o wysokich walorach estetycznych takie jak: elewacje szklane, blacha tytanowo cynkowa itp.,
- od strony terenu **09.KX** nakazuje się w parterze lokalizację usług ogólnodostępnych – preferowane usługi handlu, gastronomi i turystyki z wejściami od strony tego ciągu,

- dopuszczalny procent pow. zabudowy: dopuszcza się 100% powierzchni zabudowy w wyznaczonych na rysunku planu liniach zabudowy,
- dopuszcza się zabudowę na granicy działki budowlanej o ile wyznaczone linie zabudowy (nieprzekraczalne i obowiązujące) nie stanowią inaczej,
- intensywność zabudowy: minimalnej nie określa się, maksymalna 4,0,
- procent powierzchni terenów biologicznie czynnych: dla całego terenu **03.MU** w wyznaczonej na rysunku planu strefie ochronnej istniejącego drzewa o promieniu 13m nakaz wprowadzenia powierzchni biologiczno czynnej – obejmującej min 50%powierzchni terenu strefy,

d) **zasady zagospodarowania działki:**

- ustala się nakaz realizacji publicznego przejścia pieszego o szerokości minimalnej 4m,
- dopuszcza się wykonanie wymaganego publicznego przejścia pieszego w formie bramy, z zastrzeżeniem wysokości przejścia w świetle mierzonej od poziomu terenu do dolnej części najniższego stropu – min 5 m,
- ustaloną strefę ochronną o promieniu 13m należy zagospodarować niską zielenią komponowaną oraz przejściami pieszymi i małą architekturą tworząc wnętrze urbanistyczne,
- dopuszcza się scalanie i podział działki z zastrzeżeniem – minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej - 300m^2;

8) **Zasady obsługi komunikacyjnej i obsługi inżynieryjnej:**

a) **dostęp do terenu** : poprzez wydzielony teren **09.KX** i Bulwar Portowy, teren **08.KX** oraz od strony ul. Marynarki Polskiej poprzez działkę geod. 166/9,

b) **zasady organizacji parkingów i miejsc postojowych:**

- w granicach własnej działki należy zapewnić co najmniej 1 miejsce postojowe (w tym garaż) na każdy wydzielony lokal mieszkalny,
- zabrania się lokalizacji miejsc postojowych w budynkach i wjazdów do garaży wbudowanych w obiekt od strony terenu **09.KX;**

9) **Stawka procentowa:** 30%.

4. **Karta nr 4**

1) **Symbol i powierzchnia terenu: 04.MU – 0,255 ha**

2) **Przeznaczenie terenu - tereny zabudowy mieszkaniowo - usługowej:** zgodnie z formami zabudowy i zagospodarowania ustalonymi w **§ 4 ust.3**;

3) **Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:**

a) w celu poprawy jakości traktu spacerowego wzdłuż kanału portowego od strony terenu **09.KX,** w obszarze pomiędzy ustaloną obowiązującą linią zabudowy terenu **04.MU**, a linią rozgraniczającą z terenem **09.KX** dopuszcza się sezonowe ogródki gastronomiczne oraz ustala się nakaz sytuowania zieleni towarzyszącej ogródkom gastronomicznym np. w donicach i kwietnikach,

b) pozostałe wg ustaleń ogólnych zawartych w **§ 5;**

4) **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:** obowiązują ustalenia ogólne zawarte w **§ 7**;

5) **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:** obowiązują ustalenia ogólne zawarte w **§ 6**;

6) **Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:**

a) dla ogródków gastronomicznych oraz innych form wyposażenia części terenu pomiędzy ustaloną obowiązującą linią zabudowy terenu **04.MU**, a linią rozgraniczającą z terenem **09.KX** ustala się:

- wymóg zharmonizowania markiz oraz parasoli, w każdym ogródku gastronomicznym może występować tylko jeden kolor i typ parasoli oraz jeden typ wyposażenia ogródka,
- dla podwyższenia wartości estetycznych ogródków gastronomicznych wymaga się wykorzystywania kompozycji kwiatowych i gazonów z kwiatami sezonowymi, umieszczanych na ogrodzeniach ogródków lub towarzyszących wyposażeniu ogródków,

- obowiązuje zakaz umieszczania reklam na ogrodzeniach ogródków gastronomicznych,

b) pozostałe ustalenia zawarte są w **§ 6;**

7) **Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:**

a) **obowiązujące linie zabudowy:**

- od 3m do 7m od linii rozgraniczającej stanowiącej granicę z terenem **09.KX** – jak na rysunku planu,

b) **nieprzekraczalne linie zabudowy:**

- w linii rozgraniczającej stanowiącej granicę terenu od strony wschodniej i południowej– jak na rysunku planu,
- od strony północnej w linii rozgraniczającej stanowiącej granicę terenu oraz 4 m od północnej granicy terenu – jak na rysunku planu,
- wewnętrzna linia zabudowy od 14 m do 19 m (zgodnie z rysunkiem planu) od wyznaczonej obowiązującej linii zabudowy w głąb wyznaczonego terenu **04.MU** oraz od 12m do 14m (zgodnie z rysunkiem planu) od wyznaczonej nieprzekraczalnej linii zabudowy, przebiegającej po wschodniej granicy obszaru planu w głąb wyznaczonego terenu **04.U,**

c) **parametry zabudowy i wskaźniki urbanistyczne:**

- wysokość zabudowy: od 13m-16m,
- geometria dachów: dachy strome o kącie pochylenia połaci dachowej od 35-45º, wyklucza się dachy płaskie, mansardowe, łamane, wygięte, kopertowe; podane kąty nachylenia nie dotyczą daszków nad wejściami, oknami w dachu itp., dopuszcza się doświetlenie poddaszy w połaciach dachowych (okna połaciowe), oknami w szczycie, w wystawce, lukarnach, dopuszcza się istniejący dach płaski na budynku przy ul. Marynarki Polskiej 22 dopuszcza się zlokalizowanie tarasu na istniejącym dachu budynku przy ul. Marynarki Polskiej 22,
- wyklucza się przekrycia połaci dachowych wykonanych z: dachówki cementowej, bitumicznej, blachy dachówkowej, falistej, fałdowej, papy, folii, gontów i wiórów drewnianych, łupków naturalnych i strzechy. Dopuszcza się przekrycia połaci dachowych wykonanych z dachówki ceramicznej jedynie w odcieniach zbliżonych do naturalnego pokrycia ceramicznego,
- dla wszystkich, nowo budowanych obiektów na działce nakazuje się ujednolicenie wykorzystywanych materiałów elewacyjnych, geometrii i pokrycia dachów, oraz formy przestrzennej budynków,
- dla zabudowy w obszarze działki ustala się wymóg opracowania projektu kolorystyki całego zespołu zabudowy oraz elementów małej architektury jako integralnego elementu projektu budowlanego,
- dla wykorzystywanych w elewacjach tynków ustala się zakres kolorystyki elewacji – wymagane barwy - odcienie bieli, beżu, ochry, pastelowej żółci, brązu, zgaszonej czerwieni, rdzawej, pomarańczy, stonowanej zieleni itp., wyklucza się kolory z palety barw: niebieskiej, fioletu, mięty, różu itp.,
- oprócz tynków dopuszcza się również inne nowoczesne materiały elewacyjne o wysokich walorach estetycznych takie jak: elewacje szklane, blacha tytanowo cynkowa itp.,
- od strony terenu **09.KX** nakazuje się w parterze lokalizację usług ogólnodostępnych – preferowane usługi handlu, gastronomi i turystyki, z wejściami od strony tego ciągu,
- dopuszczalny procent pow. zabudowy : dopuszcza się 100% powierzchni zabudowy w wyznaczonych na rysunku planu liniach zabudowy,
- dopuszcza się zabudowę na granicy działki budowlanej o ile wyznaczone linie zabudowy (nieprzekraczalne i obowiązujące) nie stanowią inaczej,
- intensywność zabudowy: minimalnej nie określa się, maksymalna 4,0,
- procent powierzchni terenów biologicznie czynnych: nie ustala się wymaganego minimum,

d) **zasady zagospodarowania działki:**

- nie dopuszcza się lokalizacji naziemnych miejsc postojowych oraz garaży wbudowanych w obiekt od strony terenu komunikacyjnego **09.KX**,

- do czasu realizacji ustaleń planu od strony terenu komunikacyjnego **09.KX** dopuszcza się lokalizację wielowarstwowej zieleni komponowanej z wykluczeniem zieleni wysokiej – drzew utrudniających przyszłe zainwestowanie kubaturowe,
- dopuszcza się scalanie i podział działki z zastrzeżeniem – minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej - 350m^2;

8) **Zasady obsługi komunikacyjnej i obsługi inżynieryjnej:**

a) **dostęp do terenu** : poprzez wydzielony teren **09.KX** i Bulwar Portowy oraz z ul. Marynarki Polskiej (wyznaczony w planie pn. „CENTRUM 2"teren **03.KDX**),

b) **zasady organizacji parkingów i miejsc postojowych:** dopuszcza się do czasu docelowego zagospodarowania terenu utrzymanie istniejącego parkingu naziemnego jako zagospodarowania tymczasowego;

9) **Stawka procentowa:** nie dotyczy **-** nie ma uzasadnienia dla ustalania stawki, gdyż nie następuje zmiana przeznaczenia terenu powodująca wzrost wartości nieruchomości.

5. **<u>Karta nr 5</u>**

1) **Symbol i powierzchnia terenu: 05.U – 0,037 ha;**

2) **Przeznaczenie terenu - tereny usług:** zgodnie z formami zabudowy i zagospodarowania ustalonymi w **§ 4 ust.2**;

3) **Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:**

a) w wyznaczonym na rysunku planu placu publicznym należy wykształcić ogólnodostępne wnętrze urbanistyczne, poprawiające jakość i funkcjonowanie przestrzeni przejść pieszo – jezdnych zlokalizowanych w sąsiedztwie – dla wnętrza urbanistycznego należy przygotować koncepcję zagospodarowania terenu z uwzględnieniem użytych materiałów posadzki, wykorzystywanym wyposażeniem wnętrza oraz z uwzględnieniem połączeń z traktami komunikacyjnymi **06.KX** i **08.KX**,

b) pozostałe wg ustaleń ogólnych zawartych w **§ 5;**

4) **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:**

a) w terenie znajduje się obiekt o wysokich walorach historyczno – kulturowych, budynek przy ul. Marynarki Polskiej 12a, przewidziany do ochrony – dla obiektu obowiązują ustalenia zawarte w **§ 7 ust.4**,

b) pozostałe według ustaleń ogólnych zawartych w **§ 7;**

5) **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:** obowiązują ustalenia ogólne zawarte w **§ 6**;

6) **Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:**

a) w obszarze placu publicznego dopuszcza się sytuowanie sezonowych ogródków gastronomicznych, dla których ustala się:

- wymóg zharmonizowania parasoli i wyposażenia – dopuszcza się tylko jeden kolor i typ parasoli oraz stosowanie jednego typu wyposażenia powtarzalnego ogródków, takiego jak np. ławki, donice, kwietniki, kosze na śmieci, barierki, słupki, itp. – dla każdego, wydzielonego ogródka gastronomicznego,
- dla podwyższenia wartości estetycznych ogródków gastronomicznych wymaga się wykorzystywania kompozycji kwiatowych i gazonów z kwiatami sezonowymi, umieszczanych na ogrodzeniach ogródków lub towarzyszących wyposażeniu ogródków,
- obowiązuje zakaz umieszczania reklam na ogrodzeniach ogródków gastronomicznych,

b) w terenie przeznaczonym pod plac publiczny oraz w terenie **06.KX** należy stosować jednakowe elementy wyposażenia powtarzalnego, takie jak latarnie, ławki, donice kwietników, kosze na śmieci, barierki, słupki itp.,

c) w terenie przeznaczonym pod plac publiczny dopuszcza się zlokalizowanie akcentu przestrzennego np. w formie rzeźby, zieleni komponowanej itp.;

7) **Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:**

a) **obowiązujące linie zabudowy:**

- w linii rozgraniczającej stanowiącej granicę terenu od strony północnej na odcinku 14m – jak na rysunku planu,

b) **nieprzekraczalne linie zabudowy:**

- w linii rozgraniczającej stanowiącej granicę terenu od strony północnej na odcinku 11m – jak na rysunku planu,
- po wschodniej granicy obszaru opracowania jak na rysunku planu,
- 7m od granicy z terenem **08.KX** jak na rysunku planu,
- 2m od granicy z terenem **03.MU**,

c) **parametry zabudowy i wskaźniki urbanistyczne:**

- ewentualna rozbudowa, przebudowa, nadbudowa obiektu wymaga uzyskania zgody wojewódzkiego konserwatora zabytków,
- wysokość budynku nie może przekraczać 10m,

d) **zasady zagospodarowania działki:**

- zabrania się grodzenia terenu przeznaczonego na plac publiczny od strony ciągów pieszo – jezdnych o symbolach **06.KX i 08.KX;**

8) **Zasady obsługi komunikacyjnej i obsługi inżynieryjnej:**

a) **dostęp do terenu** : poprzez wydzielone tereny komunikacyjne **06.KX** i **08.KX**,

b) **zasady organizacji parkingów i miejsc postojowych:** nie dopuszcza się lokalizacji miejsc postojowych;

9) **Stawka procentowa:** nie dotyczy **-** nie ma uzasadnienia dla ustalania stawki, gdyż nie następuje zmiana przeznaczenia terenu powodująca wzrost wartości nieruchomości.

6. **<u>Karta nr 6</u>**

1) **Symbol i powierzchnia terenu: 06.KX – 0,042 ha**;

2) **Przeznaczenie -** ogólnodostępny ciąg pieszo-jezdny**,** zgodnie z **§ 4 ust.4**;

3) **Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:** obowiązuje zakaz sytuowania budynków i wszelkich obiektów tymczasowych przeznaczonych pod usługi handlu, gastronomi, turystyki itp. oraz z racji charakteru terenu nie ustala się wskaźnika zabudowy, intensywności wykorzystania terenu, minimalnej powierzchni biologicznie czynnej;

4) **Parametry, wyposażenie, dostępność:**

a) szerokość ciągu pieszo-jezdnego - zgodnie z rysunkiem planu - min 12m,

b) dopuszcza się 90% utwardzenia powierzchni terenu,

c) nakaz ograniczenia ruchu pojazdów,

d) nie dopuszcza się lokalizacji miejsc postojowych/parkingowych w obszarze terenu,

e) nakaz oświetlenia terenu **06.KX**,

f) wymaga się wydzielenia dwóch pasów zieleni o szerokości min 3 m w ciągach istniejących szpalerów drzew, podkreślających wymaganą do zachowania oś kompozycyjną – jak na rysunku planu,

g) dla wyznaczonych w terenie szpalerów drzew lub krzewów przewidzianych do uzupełnienia/odtworzenia nakazuje się przeprowadzenie inwentaryzacji szczegółowej, dokonanie oceny dendrologicznej i uzupełnienie oraz odtworzenie charakteru alei,

h) w zagospodarowaniu terenu należy uwzględnić istniejącą sieć wodociągową Ø160 PE;

5) **Zasady kształtowania przestrzeni publicznych:** według ustaleń ogólnych;

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

7. **<u>Karta nr 7</u>**

1) **Symbol i powierzchnia terenu: 07.KX – 0,051 ha**;

2) **Przeznaczenie -** ogólnodostępny ciąg pieszo-jezdny; zgodnie z **§ 4 ust.4**;

3) **Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:** obowiązuje zakaz sytuowania budynków i wszelkich obiektów tymczasowych przeznaczonych pod usługi handlu, gastronomi, turystyki itp. oraz z racji charakteru

terenu nie ustala się wskaźnika zabudowy, intensywności wykorzystania terenu, minimalnej powierzchni biologicznie czynnej;

4) **Parametry, wyposażenie, dostępność:**

a) szerokość ciągu pieszo-jezdnego - zgodnie z rysunkiem planu – od 8m do 13m,

b) dopuszcza się 100% utwardzenia powierzchni terenu,

c) nakaz ograniczenia ruchu pojazdów,

d) dopuszcza się wydzielenie miejsc postojowych w całym obszarze terenu z uwzględnieniem konieczności umożliwienia przejazdu – dla którego nakazuje się wydzielenie i podkreślenie jego przebiegu w nawierzchni posadzki (np. poprzez zastosowanie innego materiału lub koloru posadzki),

e) dopuszcza się w terenie wprowadzenie zieleni komponowanej i małej architektury;

5) **Zasady kształtowania przestrzeni publicznych:** według ustaleń ogólnych;

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

8. **<u>Karta nr 8</u>**

1) **Symbol i powierzchnia terenu: 08.KX – 0,011 ha**

2) **Przeznaczenie -** ogólnodostępny ciąg pieszo-jezdny**;** zgodnie z **§ 4 ust.4**;

3) **Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:** obowiązuje zakaz sytuowania budynków i wszelkich obiektów tymczasowych przeznaczonych pod usługi handlu, gastronomi, turystyki itp. oraz z racji charakteru terenu nie ustala się wskaźnika zabudowy, intensywności wykorzystania terenu, minimalnej powierzchni biologicznie czynnej;

4) **Parametry, wyposażenie, dostępność:**

a) szerokość ciągu pieszego/pieszo-jezdnego - zgodnie z rysunkiem planu - min 6m,

b) dopuszcza się 100% utwardzenia powierzchni terenu,

c) nakaz ograniczenia ruchu pojazdów,

d) dopuszcza się wydzielenie miejsc postojowych w całym obszarze terenu z uwzględnieniem konieczności umożliwienia przejazdu – dla którego nakazuje się wydzielenie i podkreślenie jego przebiegu w nawierzchni posadzki (np. poprzez zastosowanie innego materiału lub koloru posadzki),

e) dopuszcza się w terenie wydzielenie miejsc postojowych,

f) dopuszcza się w terenie wprowadzenie zieleni komponowanej i małej architektury;

5) **Zasady kształtowania przestrzeni publicznych:** według ustaleń ogólnych;

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

9. **<u>Karta nr 9</u>**

1) **Symbol i powierzchnia terenu: 09.KX – 0,45 ha**

2) **Przeznaczenie –** wiodące, podstawowe: nabrzeże portowe do cumowania jednostek pływających, uzupełniające: ogólnodostępny ciąg pieszo-jezdny**;** zgodnie z **§ 4 ust.4**;

3) **Parametry, wyposażenie, dostępność:**

a) szerokość - zgodnie z rysunkiem planu - od 14m do 26 m,

b) dopuszcza się 100% utwardzenia powierzchni terenu,

c) nakaz ograniczenia ruchu pojazdów,

d) w granicach terenu należy wydzielić:

- ścieżkę cumowniczą z oczepem i balustradą od strony zachodniej granicy obszaru opracowania (od strony nabrzeża portowego),

- ciągi pieszo – jezdne oraz ciąg pieszo – rowerowy – dopuszcza się przeprowadzenie ruchu rowerowego w ciągu jezdnym,
- ciąg jezdny – nakazuje się podkreślenie jego przebiegu w nawierzchni posadzki (np. poprzez zastosowanie innego materiału lub koloru posadzki),

e) dopuszcza się wydzielenie/zorganizowanie miejsc przeznaczonych na sezonowe usługi handlu zgodnie z przyjętymi w tym zakresie przepisami lokalnymi,

f) przestrzeń ścieżek pieszych i pieszo – jezdnych nakazuje się uzupełnić o wyposażenie uliczne – obiekty małej architektury, z uwzględnieniem dopuszczenia wydzielenia terenów zielonych z niską zielenią komponowaną jako powierzchni biologiczno czynnych,

g) nakazuje się oświetlenie terenu **09.KX** zgodnie z obowiązującymi w dniu stosowania zapisu przepisami prawa dotyczącymi warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać morskie budowle hydrotechniczne i ich usytuowanie,

h) nakazuje się wydzielenie i urządzenie zaznaczonego na rysunku planu placu publicznego wymaganego w urządzeniu terenu o wymiarach min. 18m na 25m,

i) w obszarze placu publicznego zaznaczonego na rysunku planu należy wydzielić w nawierzchni posadzki (np. poprzez zastosowanie innego materiału lub koloru posadzki) teren przeznaczony na ciąg pieszo - jezdny o szerokości min 3 m – w orientacyjnej lokalizacji pokazanej na rysunku planu – w celu umożliwienia przejazdu kołowego obsługującego zaplecze obiektów w terenach sąsiednich, w tym miejscu obowiązuje ograniczenie ruchu pojazdów,

j) zakaz grodzenia terenu **09.KX**,

k) wymóg uwzględnienia istniejących i projektowanych sieci infrastruktury technicznej, w szczególności wodociągów,

l) dopuszcza się instalowanie urządzeń niezbędnych do funkcjonowania nabrzeża portowego;

4) **Zasady kształtowania przestrzeni publicznych:**

a) w wyznaczonym na rysunku planu placu publicznym należy wykształcić ogólnodostępne wnętrze urbanistyczne, dla placu publicznego należy przygotować koncepcję zagospodarowania terenu,

b) w terenie przeznaczonym pod plac publiczny oraz w terenie **09.KX** należy stosować jednakowe elementy wyposażenia powtarzalnego, takie jak latarnie, ławki, donice kwietników, kosze na śmieci, barierki, słupki itp.,

c) w terenie przeznaczonym pod plac publiczny dopuszcza się zlokalizowanie akcentu przestrzennego np. w formie rzeźby, fontanny, zieleni komponowanej itp.,

d) w obszarze placu publicznego jak i w całym terenie **09.KX** dopuszcza się sytuowanie sezonowych ogródków gastronomicznych, dla których ustala się:

- wymóg zharmonizowania parasoli i wyposażenia – dopuszcza się tylko jeden kolor i typ parasoli oraz stosowanie jednego typu wyposażenia powtarzalnego, takiego jak np. ławki, donice, kwietniki, kosze na śmieci, barierki, słupki, itp. w obszarze każdego, wyodrębnionego ogródka gastronomicznego,
- dla podwyższenia wartości estetycznych ogródków gastronomicznych wymaga się wykorzystywania kompozycji kwiatowych i gazonów z kwiatami sezonowymi, umieszczanych na ogrodzeniach ogródków lub towarzyszących wyposażeniu ogródków,
- obowiązuje zakaz umieszczania reklam na ogrodzeniach ogródków gastronomicznych;

5) **Stawka procentowa:** nie dotyczy **-** nie ma uzasadnienia dla ustalania stawki, gdyż nie następuje zmiana przeznaczenia terenu powodująca wzrost wartości nieruchomości.

10. **<u>Karta nr 10</u>**

1) **Symbol i powierzchnia terenu: 10.MU - 0,01 ha**

2) **Przeznaczenie terenu - tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej** zgodnie z formami zabudowy i zagospodarowania ustalonymi w **§ 4 ust 3**;

3) **Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:** obowiązują ustalenia ogólne zawarte w **§ 5**;

4) **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:** obowiązują ustalenia ogólne zawarte w **§ 7**;

5) **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:** obowiązują ustalenia ogólne zawarte w **§ 6**;

6) **Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:** obowiązują ustalenia ogólne zawarte w **§ 8**;

7) **Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:**

a) **linie zabudowy:** nie ustala się, dopuszcza się lokalizację zabudowy na granicy działki,

b) **parametry zabudowy i wskaźniki urbanistyczne:**

- wysokość zabudowy : od 7m-9m,
- geometria dachów : dachy strome o kącie pochylenia połaci dachowej od 35-45º, wyklucza się dachy płaskie, mansardowe, łamane, wygięte, kopertowe; podane kąty nachylenia nie dotyczą daszków nad wejściami, oknami w dachu itp., dopuszcza się doświetlenie poddaszy w połaciach dachowych (okna połaciowe), oknami w szczycie, w wystawce, lukarnach,
- dopuszcza się przekrycia połaci dachowych wykonane z dachówki ceramicznej jedynie w odcieniach zbliżonych do naturalnego pokrycia ceramicznego, wyklucza się inne pokrycia dachowe i kolory tych pokryć,
- dla wszystkich, nowo budowanych obiektów na działce nakazuje się ujednolicenie wykorzystywanych materiałów elewacyjnych, geometrii i pokrycia dachów, oraz formy przestrzennej budynków,
- dla wykorzystywanych w elewacjach tynków ustala się zakres kolorystyki elewacji – wymagane barwy - odcienie bieli, beżu, ochry, pastelowej żółci, brązu, zgaszonej czerwieni, rdzawej, pomarańczy, stonowanej zieleni itp., wyklucza się kolory z palety barw: niebieskiej, fioletu, mięty, różu itp.,
- dopuszczalny procent pow. zabudowy: dopuszcza się 70% powierzchni zabudowy działki budowlanej,
- intensywność zabudowy: minimalnej nie określa się, maksymalna 1,4;
- procent powierzchni terenów biologicznie czynnych: minimum 10%,
- dla budynku oznaczonego na rysunku planu jako obiekt przewidziany do wyburzenia/rozbiórki obowiązują ustalenia zawarte w **§ 9 ust. 2 pkt. 1,**

c) **zasady zagospodarowania działki, podziałów geodezyjnych:** nie ustala się;

8) **Zasady obsługi komunikacyjnej i obsługi inżynieryjnej:**

a) **dostęp do terenu** : z ul. Marynarki Polskiej (wyznaczony w planie pn. „CENTRUM 2”teren **03.KDX**) poprzez działkę o nr 179/2 (numer działki aktualny na dzień uchwalenia planu) oraz z ulicy Małej (wyznaczony w planie pn. „CENTRUM 2”teren **015.KDX**) poprzez działkę o nr 184/31 (numer działki aktualny na dzień uchwalenia planu),

b) **zasady organizacji parkingów i miejsc postojowych:** nie dopuszcza się lokalizacji miejsc postojowych.

9) **Stawka procentowa:** 30%.

11. **Karta nr 11**

1) **Symbol i powierzchnia terenu: 12.U –– 0,032 ha,**

2) **Przeznaczenie terenu – dla terenu 12.U - tereny zabudowy - usługowej:** zgodnie z formami zabudowy i zagospodarowania ustalonymi w **§ 4 ust.2**;

3) **Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:** obowiązują ustalenia ogólne zawarte w **§ 5**;

4) **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:** obowiązują ustalenia ogólne zawarte w **§ 7**;

5) **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:** obowiązują ustalenia ogólne zawarte w **§ 6**;

6) **Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:** obowiązują ustalenia ogólne zawarte w **§ 8**;

7) **Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:**

a) **obowiązujące linie zabudowy:**

- w linii rozgraniczającej stanowiącej granicę z terenem komunikacyjnym **09.KX** od strony zachodniej i północnej – jak na rysunku planu,

b) **nieprzekraczalne linie zabudowy:**

- w linii rozgraniczającej stanowiącej granicę od strony południowej z terenem **09.KX –** jak na rysunku planu oraz po granicy obszaru opracowania planu od strony wschodniej – jak na rysunku planu,

c) **parametry zabudowy i wskaźniki urbanistyczne:**

- wysokość zabudowy: od 10m do 13m – jak na schemacie umieszczonym na rysunku planu,
- geometria dachów : dachy strome o kącie pochylenia połaci dachowej 35-45º, wyklucza się dachy płaskie, mansardowe, łamane, wygięte, kopertowe; podane kąty nachylenia nie dotyczą daszków nad wejściami, oknami w dachu itp., dopuszcza się doświetlenie poddaszy w połaciach dachowych (okna połaciowe), oknami w szczycie, w wystawce, lukarnach,
- wyklucza się przekrycia połaci dachowych wykonane z: dachówki cementowej, bitumicznej, blachy dachówkowej, falistej, fałdowej, papy, folii, gontów i wiórów drewnianych, łupków naturalnych i strzechy. Dopuszcza się przekrycia połaci dachowych wykonane z dachówki ceramicznej jedynie w odcieniach zbliżonych do naturalnego pokrycia ceramicznego,
- dla wszystkich, nowo budowanych obiektów na działce nakazuje się ujednolicenie wykorzystywanych materiałów elewacyjnych, geometrii i pokrycia dachów, oraz formy przestrzennej budynków,
- dla zabudowy w obszarze działki ustala się wymóg opracowania projektu kolorystyki całego zespołu zabudowy oraz elementów małej architektury jako integralnego elementu projektu budowlanego, dla całego terenu **12.U** wskazane jest przygotowanie wspólnego projektu budowlanego, - dla wykorzystywanych w elewacjach tynków ustala się zakres kolorystyki elewacji – wymagane barwy - odcienie bieli, beżu, ochry, pastelowej żółci, brązu, zgaszonej czerwieni, rdzawej, pomarańczy, stonowanej zieleni itp., wyklucza się kolory z palety barw: niebieskiej, fioletu, mięty, różu itp.,
- oprócz tynków dopuszcza się również inne nowoczesne materiały elewacyjne o wysokich walorach estetycznych takie jak: elewacje szklane, blacha tytanowo cynkowa itp.,
- od strony terenu **09.KX** nakazuje się w parterze lokalizację usług ogólnodostępnych – preferowane usługi handlu, gastronomi i turystyki z wejściami od strony tego ciągu,
- dopuszczalny procent pow. zabudowy: dopuszcza się 100% powierzchni zabudowy w wyznaczonych na rysunku planu liniach zabudowy,
- dopuszcza się zabudowę na granicy działki budowlanej o ile wyznaczone linie zabudowy (nieprzekraczalne i obowiązujące) nie stanowią inaczej,
- intensywność zabudowy: minimalnej nie określa się, maksymalna 3,
- procent powierzchni terenów biologicznie czynnych: nie ustala się,
- w terenie znajdują się obiekty wytyczone na rysunku planu jako obiekty przewidziane do wyburzenia/rozbiórki – dla tych obiektów obowiązują ustalenia zawarte w **§ 9 ust. 2 pkt. 1,**

d) **zasady zagospodarowania działki:**

- dopuszcza się scalanie i podział działki z zastrzeżeniem – minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej - 150m^2;

8) **Zasady obsługi komunikacyjnej i obsługi inżynieryjnej:**

a) **dostęp do terenu** : poprzez wydzielony teren **09.KX** i Bulwar Portowy,

b) **zasady organizacji parkingów i miejsc postojowych:**

- zabrania się lokalizacji miejsc postojowych w budynkach i wjazdów do garaży wbudowanych w obiekt od strony terenu **09.KX;**

9) **Stawka procentowa:** 30%.

Rozdział 4.
Ustalenia końcowe.

§ 16.

Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Ustka.

§ 17.

W granicach niniejszego planu traci ważność miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Ustka pn. „Centrum 2", uchwalony Uchwałą Nr XII/103/2003 Rady Miasta w Ustce z dnia 25 września 2003 roku, opublikowany w Dz. Urz. Woj. Pom. Nr 2, poz. 6 z dnia 07.01.2004r.

§ 18.

.

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

Przewodniczący Rady

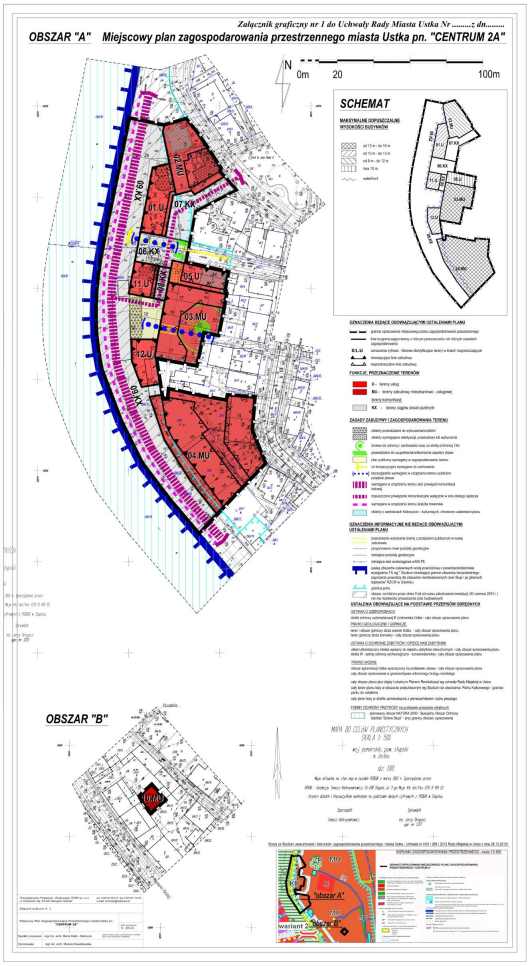
mgr inż. Adam Brzóska

Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr XXXVIII/325/2013

Rady Miasta Ustka

z dnia 26 września 2013 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Ustka pn. „CENTRUM 2A”
grafika- Rysunek planu w skali 1:500



Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr XXXVIII/325/2013

Rady Miasta Ustka

z dnia 26 września 2013 r.

ROZSTRZYGNIĘCIE O SPOSOBIE ROZPATRZENIA UWAG ZLOŻONYCH DO PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA USTKA

PN. CENTRUM 2A

Rada Miasta Ustka, po zapoznaniu się z dokumentacją formalno-prawną dotyczącą uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Ustka pn. „Centrum 2A”, **r o z s t r z y g a** co następuje:

1. Udokumentowano, że w czasie wyłożenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego tj. w terminie od dnia 10 czerwca 2013r do dnia 08 lipca 2013r. oraz w terminie obligatoryjnym oczekiwania na uwagi, do dnia 29 lipca 2013r., tj. 14 dni od ostatniego dnia wyłożenia projektu Planu do publicznego wglądu, do Burmistrza Miasta Ustka wpłynęło dnia 29 lipca 2013r. pismo z dnia 23 lipca 2013r. z uwagą.

2. Uwaga wniesiona została przez pełnomocnika Pani Łucji Kmita – radcę prawnego Szymona Koterbę, dotyczyła działek geodezyjnych nr 180, 184/31, 179/1 i 179/2. Wnosząca uwagę kwestionowała zapis zawarty w §15 ust. 10 pkt 8) lit. a) dot. zasad obsługi komunikacyjnej terenu 10.MN stanowiącego działkę geodezyjną nr 180 przy ul. Marynarki Polskiej, wnioskując o skreślenie treści litery a) lub zmianę jego brzmienia, tak by dostęp do działki nr 180 (terenu 10MU) był jedynie od ul. Małej, a nie od ul. Marynarki Polskiej oraz od ul. Małej.

3. Po rozpatrzeniu uwagi, na wniosek Burmistrza, Rada Miasta Ustka **postanawia nie uwzględniać uwagi,** jako nieuzasadnionej. Ustalenia projektu planu ustanawiają zasady obsługi komunikacyjnej terenu 10.MU (dz. geod. 180) analogicznie jak w ustaleniach obowiązującego planu miejscowego pn. „Centrum 2” z 2003r. i zgodnie z ustanowionymi niezależnie od planu miejscowego służebnościami gruntowymi przejazdu i przechodu na dz. 179/2 na rzecz każdoczesnego właściciela dz. 180. Ustalenia projektu planu nie ograniczają wnioskodawcy (Pani Kmita jest użytkownikiem wieczystym dz. 179/2) nadmiernie w wykonywaniu jej prawa własności, ani nie nakładają żadnych nowych obowiązków, pozwolą natomiast na racjonalne wykorzystanie działki nr 180.

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr XXXVIII/325/2013

Rady Miasta Ustka

z dnia 26 września 2013 r.

ROZSTRZYGNIĘCIE O SPOSOBIE REALIZACJI I ZASADACH FINANSOWANIA ZAPISANYCH W MIEJSCOWYM PLANIE ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA USTKA INWESTYCJI Z ZAKRESU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ, KTÓRE NALEŻĄ DO ZADAŃ WŁASNYCH GMINY

Na podstawie art. 20 ust. 1 *ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j.: Dz.U. z 2012r. poz. 647 z późn. zm.)*, art. 7 ust.1, pkt.2 i 3 *ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (t.j.: Dz. U. z 2013r. poz. 594)* oraz na podstawie *ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 roku o finansach publicznych (t.j.: Dz. U. z 2013r. poz. 885)*, Rada Miasta Ustka **rozstrzyga** co następuje:

1. W projekcie planu miejscowego ustala się realizację następujących zadań własnych z zakresu dróg publicznych:

1) realizacja ciągów pieszo- jezdnych 07.KX i 08.KX o łącznej powierzchni 650 m^2;

2) realizacja oświetlenia wzdłuż ciągów pieszo – jezdnych 07.KX i 08.KX – ok. 4 szt.

2. W projekcie planu miejscowego ustala się realizację zadań własnych z zakresu infrastruktury technicznej: realizacja sieci wodociągowej Ø 110 o długości ok. 220 mb.

3. W sporządzonej dla potrzeb planu miejscowego prognozie skutków finansowych uchwalenia planu, szacunkowy koszt realizacji infrastruktury technicznej i budowy dróg publicznych wynosi:

1) koszty budowy publicznych ciągów pieszo – jezdnych – ok.130.000,00 zł;

2) koszty budowy oświetlenia ciągów pieszo – jezdnych - ok. 16.800,00 zł;

3) koszty budowy sieci wodociągowej - ok. 47.300,00 zł.

4. Docelowy koszt zadań wymienionych w pkt. 1, 2, zostanie określony w kosztorysach do projektów budowlanych.

5. Realizacja zadań własnych Gminy wymienionych w pkt. 1, 2 zostanie sfinansowana ze środków pochodzących z budżetu Gminy oraz ewentualnie z innych, zewnętrznych środków finansowych.

6. Realizację zadań wymienionych w pkt. 1, 2 przewiduje się do końca 2018 roku.

7. W wypadku braku możliwości realizacji zadań własnych w wyżej wymienionym terminie, zadania należy wprowadzić do Wieloletniego Planu Inwestycyjnego Gminy Miasta Ustka na kolejne lata.

Uzasadnienie

1. Istniejący stan prawny i faktyczny:

Podjęcie uchwały zatwierdzającej ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Ustka, pn. „CENTRUM 2A" jest uwieńczeniem prac planistycznych, które przeprowadzono zgodnie z procedurą określoną w ustawie z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz,U.2012.647 z późn. zm.) w związku z podjętą w dniu 31 marca 2011r. uchwałą Rady Miasta Ustka o przystąpieniu do sporządzenia ww. miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, który stanowić będzie zmianę fragmentu obszaru objętego dotychczasowym planem miejscowym pn. „Centrum 2" z dnia 2003r. (Uchwała nr XII/103/2003 Rady Miasta w Ustce z dnia 25 września 2003r., opublikowanym w Dz. U. Woj. Pom. Nr 2 poz.6 z dnia 07.01.2004r.), którą Rada Miasta Ustka zmieniła w dniu 26 września 2011r. uchwałą Nr XIII/114/2011 korygując granice opracowania.

Potrzeba sporządzenia nowego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wynikała także z uchwały nr XLIV/366/2010 Rady Miasta Ustka z dnia 25 marca 2010r. w sprawie aktualności „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Ustka" oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Uznano wówczas, że obszar fragmentu planu „Centrum 2 jest istotny dla miasta, wymagający zmiany dotychczasowego zagospodarowania terenu ze względu na obranie innego kierunku w polityce przestrzennej miasta.

2. Różnice między dotychczasowym a projektowanym stanem prawnym:

Obecnie dla terenu stanowiącego przedmiot planu, Gmina Miasto Ustka posiada aktualny ww. plan miejscowy zawierający ustalenia planistyczne odnoszące się do basenu jachtowego, który z uwagi na wytyczony inny kierunek polityki przestrzennej dla tego obszary nie będzie realizowany.

Teren ten w obowiązującym m.p.z.p. został oznaczony symbolem 24W. Zgodnie z nowym kierunkiem zagospodarowania zaistniała obecnie potrzeba stworzenia w tym miejscu atrakcyjnej przestrzeni – strefy prestiżowo - reprezentacyjnej, powiązanej z lokalizacją terminala, stanowiącego miejsce obsługi żeglugi morskiej. Ustalenia nowego, będącego przedmiotem uchwały planu pozwolą miastu oraz prywatnym inwestorom realizować zaplanowane zamierzenia inwestycyjne, uwzględniając przy tym potrzeby ochrony zabytkowego układu urbanistycznego, wymogi wynikające z położenia w strefie ochrony uzdrowiskowej oraz z częściowego położenia w granicach portu. Projektowany stan prawny umożliwiła uchwała Rady miasta Ustka z dnia 28.12.2012r., która aktualizowała (wprowadzając szereg zmian) dokument pn. „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Ustka" wprowadzający zapisy dające podstawy do nowego zagospodarowania przedmiotowego terenu.

3. Skutki społeczne i gospodarcze:

Zatwierdzenie nowego planu miejscowego pozwoli miastu i prywatnym inwestorom w przyszłości realizować zamierzenia inwestycyjne wpływające na estetyczne zagospodarowanie przestrzeni, co poprzez harmonię i porządek planistyczny przyczyni się do zdecydowanego poprawienia ładu urbanistycznego na tym obszarze. Nowe inwestycje będą generowały nowe miejsca pracy co przełoży się to na zmniejszenie liczby bezrobocia. 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:

Sporządzenie planu finansowane jest ze środków budżetu miejskiego przewidzianego na lata 2012-2013. 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 inwestycji z zakresu budowy publicznych ciągów pieszo-jezdnych i ich oświetlenia oraz z zakresu sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.