

# UCHWAŁA NR ... / .. /2017 RADY MIASTA USTKA

z dnia ..... 2017 roku

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Ustka pn. CENTRUM 4B

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity (Dz. U. 2016 poz. 778 ze zm.), art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2016r., poz. 446 ze zm.) oraz w związku z uchwałą Rady Miasta Ustka Nr X/95/2015 z dnia 30 lipca 2015 roku w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Ustka pn. CENTRUM 4B, po stwierdzeniu zgodności ustaleń niniejszej uchwały ze Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Ustka

## Rada Miasta Ustka uchwala, co następuje:

### Rozdział I

#### Przepisy ogólne

##### §1.

1. Stosownie do Uchwały Nr X/95/2015 z dnia 30 lipca 2015 roku w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Ustka pn. CENTRUM 4B uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Ustka pn. CENTRUM 4B zwanym dalej planem w granicach opracowania oznaczonych na załączniku nr 1 do niniejszej uchwały.
2. Ustalenia przedmiotowej uchwały wyrażone są w postaci zasad i sposobów zagospodarowania terenów określonych niniejszą uchwałą oraz rysunkiem planu, będącym integralną częścią uchwały.

##### §2.

Ustalenia, wymienionego w §1. planu nie naruszają ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Ustka.

##### §3.

Granice obszaru objętego planem są zgodne z granicami określonymi w załączniku graficznym do uchwały Nr X/95/2015 z dnia 30 lipca 2015 roku w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Ustka pn. CENTRUM 4B.

##### §4.

Integralną część uchwały stanowią:

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

##### §5.

1. Obszar planu dzieli się na JEDNOSTKI PLANU wydzielone liniami rozgraniczającymi tereny o różnych sposobach użytkowania i zagospodarowania zgodnie z rysunkiem planu.
2. Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jak i ustaleniach rysunku planu mowa jest o:
  - 1) Planie - należy przez to rozumieć ustalenia planu o którym mowa w §1 niniejszej uchwały.
  - 2) Rysunku planu - należy przez to rozumieć rysunek planu na mapie w skali 1:1000 stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.
  - 3) Granicach opracowania - należy przez to rozumieć granice opracowania pokazane na rysunku planu.
  - 4) Zabudowie - należy przez to rozumieć kompleks obiektów budowlanych lub obiekt budowlany, który jest trwale związany z gruntem, wydzielony z przestrzeni za pomocą przegród budowlanych oraz posiada fundamenty i dach, przeznaczony do realizacji funkcji przeznaczenia podstawowego lub funkcji towarzyszących.
  - 5) Przeznaczeniu podstawowym - należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które winno przeważać w danej jednostce planu wyznaczonej liniami rozgraniczającymi.
  - 6) Funkcji podstawowej - należy przez to rozumieć przeznaczenie podstawowe.

- 7) Przeznaczeniu towarzyszącym - należy przez to rozumieć przeznaczenie towarzyszące przeznaczeniu podstawowemu, ustalone rysunkiem planu, nie zaś jako odrębne, mogące występować samodzielnie na danym terenie,
- 8) Funkcji towarzyszącej lub uzupełniającej - należy przez to rozumieć przeznaczenie towarzyszące.
- 9) Nieprzekraczalnej linii zabudowy - należy przez to rozumieć linię ograniczającą obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków. Linia ta nie dotyczy w szczególności: balkonów, wykuszy, logii, gzymsów, okapów, zadaszeń nad wejściami, części podziemnych obiektów budowlanych jak również inwestycji celu publicznego w zakresie infrastruktury telekomunikacyjnej.
- 10) Wysokości zabudowy - należy przez to rozumieć wysokość mierzoną w sposób określony w obowiązującym, w dniu stosowania zapisu, prawie dotyczącym warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.
- 11) Jednostce planu - należy przez to rozumieć obszar wydzielony liniami rozgraniczającymi zgodnie z rysunkiem planu, któremu przyporządkowany jest symbol liczbowo – literowy, do którego odnoszą się ustalenia przedmiotowego planu zawarte na rysunku planu oraz w części tekstowej.
- 12) Powierzchni biologicznie czynnej - należy przez to rozumieć powierzchnię terenu czynną biologicznie w rozumieniu obowiązujących przepisów.
- 13) Działce przynależnej - należy przez to rozumieć obszar zlokalizowany w najbliższym sąsiedztwie obiektu budowlanego, niezbędny do jego prawidłowego funkcjonowania,
- 14) Przepisach szczególnych - należy przez to rozumieć przepisy obowiązujących ustaw wraz z aktami wykonawczymi.
- 15) Reklamie wielkogabarytowej - należy przez to rozumieć reklamę płaską lub przestrzenną o powierzchni przekraczającej 4 m<sup>2</sup>,
- 16) Tymczasowe obiekty usługowo-handlowe – obiekty typu kiosk do sprzedaży prasy, niezwiązane trwale z gruntem, o powierzchni zabudowy nie przekraczającej 10m<sup>2</sup>,
- 17) Usługach nieuciążliwych - należy przez to rozumieć usługi takie jak: usługi, których funkcjonowanie nie powoduje przekroczenia żadnego z parametrów dopuszczalnego poziomu szkodliwych lub uciążliwych oddziaływań na środowisko poza zajmowanym obiektem; nie jest źródłem uciążliwych lub szkodliwych odpadów; nie powoduje nieodwracalnych zmian w środowisku przyrodniczym w obrębie zajmowanej działki; w żaden inny znaczący sposób nie pogarsza warunków użytkowania terenów sąsiadujących; w szczególności nie przekracza dopuszczalnego poziomu hałasu zgodnie z obowiązującymi przepisami szczegółowymi; nie powoduje wibracji o natężeniu oddziałującym szkodliwie na środowisko, a zwłaszcza na zdrowie ludzi oraz otaczające obiekty budowlane; nie powoduje powstawania promieniowania niejonizującego, stwarzającego zagrożenie zdrowia i życia ludzi, uszkodzenie albo zniszczenie środowiska; nie powoduje emisji substancji zanieczyszczających powietrze atmosferyczne lub emisji nieprzyjemnych zapachów w ilościach ponadnormatywnych:
- 18) Ustawie – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj.: Dz. U. z 2016 roku poz. 778 ze zmianami).

## Rozdział II

### P r z e d m i o t u s t a l e ń

#### §6.

1. Przedmiotem ustaleń planu jest dokonanie ustaleń określonych w art. 15 ustawy, w szczególności:
  - 1) ustalenie przeznaczenia podstawowego i towarzyszącego dla terenów objętych opracowaniem,
  - 2) określenie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego,
  - 3) określenie przebiegu linii rozgraniczających tereny o różnym sposobie użytkowania lub różnych zasadach zagospodarowania,
  - 4) ustalenie zasad obsługi w zakresie infrastruktury technicznej,
  - 5) określenie lokalnych warunków i zasad kształtowania zabudowy oraz urządzenia terenu,
  - 6) określenie warunków zagospodarowania terenów.

#### §7.

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



- 1) granica opracowania,
  - 2) ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, w tym: linie rozgraniczające tereny o różnym sposobie użytkowania,
  - 3) ustalenia dotyczące przeznaczenie terenów.
2. Na rysunku planu naniesiono oznaczenia elementów o charakterze informacyjnym niebędących ustaleniami planu:
- 1) wyrys ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta USTKA z naniesionymi granicami obszaru objętego planem,
  - 2) określenie skali rysunku w formie liczbowej i liniowej,
  - 3) informacje dotyczące lokalizacji terenu opracowania:
    - obszar objęty opracowaniem w całości objęty jest strefą ochrony uzdrowskiej wskazanej statutem uzdrowska Ustka,
    - obszar objęty opracowaniem w całości znajduje się w granicach pasa ochronnego wybrzeża

### Rozdział III

#### P r z e z n a c z e n i e t e r e n ó w o b j ę t y c h g r a n i c a m i p l a n u

##### §8.

1. Dozwala się na dotychczasowy sposób użytkowania terenów objętych planem do czasu realizacji ustaleń planu.
2. Niżej wymienione oznaczenia przeznaczenia terenów są obowiązujące dla prawnego określenia funkcji terenu (*jego przeznaczenia*).
3. Ustala się przeznaczenie terenów, w granicach wydzielonych liniami rozgraniczającymi, oznaczonych na rysunku planu:
  - 1) Symbolem **ZP** – tereny zieleni parkowej;
  - 2) Symbolem **U** – tereny funkcji usługowej;
  - 3) Symbolem **U/M** – tereny funkcji usługowo - mieszkalnych lub usługowych;
  - 4) Symbolem **KDL** – tereny dróg publicznych-lokalnych.
4. W ramach zagospodarowania wyżej wymienionych terenów dopuszcza się ponadto lokalizację:
  - 1) obiektów i urządzeń towarzyszących funkcji przeznaczenia podstawowego w tym: obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej niezbędnych do prawidłowego parkowania samochodów osobowych w kondygnacji podziemnej,
  - 2) urządzeń infrastruktury technicznej niezbędnych do prawidłowego funkcjonowania obiektów przeznaczenia podstawowego, w tym stacji transformatorowych.
  - 3) wyodrębnionych terenów zieleni urządzonej w pasach drogowych dróg publicznych-lokalnych

##### §9.

1. W planie nie występują niżej wymienione obiekty lub tereny, w związku z powyższym nie określono ich granic oraz sposobów ich zagospodarowania:
  - 1) górnicze,
  - 2) zagrożone osuwaniem się mas ziemnych.
  - 3) wymagające przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości.
2. W planie nie występują również tereny wymagające określenia sposobu i terminu ich tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania.

### Rozdział IV

#### O b o w i ą z u j ą c e z a s a d y o c h r o n y i k s z t a ł t o w a n i a ł a d u p r z e s t r z e n n e g o

##### §10.

- 1 Elementami kształtującymi ład przestrzenny na obszarze objętym przedmiotowym planem są :
  - 1) linie rozgraniczające tereny o różnym sposobie użytkowania lub różnych zasadach zagospodarowania;
  - 2) ustalenia w zakresie struktury funkcjonalno-przestrzennej obszaru planu zawarte na rysunku planu;
  - 3) ustalenia w zakresie zasad kształtowania jednostek planu zawarte w ustaleniach szczegółowych (kartach terenów), w szczególności:

- a) ustalenia w zakresie parametrów i wskaźników urbanistycznych zabudowy i zagospodarowania terenów;
- b) ustalenia w zakresie ochrony elementów środowiska przyrodniczego oraz zasad kształtowania terenów zieleni.

#### Rozdział V

### O b o w i ą z u j ą c e z a s a d y o c h r o n y ś r o d o w i s k a i p r z y r o d y

#### §11.

1. Zakazuje się lokalizowania na obszarze planu wszelkich funkcji związanych z użytkowaniem obiektów bądź działalnością usługową naruszającą istniejące przepisy w zakresie ochrony środowiska.
2. W trakcie realizacji planowanego zainwestowania należy zabezpieczyć przed zniszczeniem występujące w granicach terenu elementy przyrody ożywionej i nieożywionej objęte ochroną gatunkową lub inne cenne z punktu widzenia ochrony elementy przyrodnicze, w tym cenne zbiorowiska roślinne.
3. Do kształtowania zieleni należy używać gatunków rodzimych, zgodnych geograficznie oraz siedliskowo.
4. Przy realizacji ustaleń planu uwzględnić należy wymogi dotyczące ochrony gatunkowej roślin, grzybów i zwierząt, zgodnie z przepisami odrębnymi.
5. Ustala się, że ustalone przedmiotowym planem funkcje i sposób ich realizacji w jednostce planu nie spowodują:
  - a) przekroczenia dopuszczalnego poziomu hałasu;
  - b) przekroczenia dopuszczalnego poziomu pola elektromagnetycznego związanego z obiektami elektroenergetycznymi i telekomunikacyjnymi ponad wartości określone w wymaganiach przepisów odrębnych;
  - c) emisji substancji zanieczyszczających powietrze atmosferyczne w ilościach ponadnormatywnych,
  - d) wystąpienia wibracji o natężeniu oddziałującym szkodliwie na środowisko a zwłaszcza na zdrowie ludzi oraz otaczające obiekty budowlane,
  - e) wystąpienia promieniowania niejonizującego, stwarzającego zagrożenie zdrowia i życia ludzi, bądź uszkodzenia albo zniszczenia środowiska,
  - f) zrzutu ścieków, które mogłyby zakłócić istniejącą równowagę systemu ekologicznego najbliższego otoczenia oraz wywołać pogorszenie jakości środowiska przyrodniczego.
6. Maksymalny wskaźnik procentowy powierzchni nowo ustalonej zabudowy do powierzchni działek oraz powierzchni biologicznie czynnej zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych jednostek planu.
7. Realizacja inwestycji wymaga szczegółowego rozpoznania geotechnicznych warunków posadowienia fundamentów obiektów budowlanych ze szczególnym uwzględnieniem obiektów podziemnych.

#### Rozdział VI

### O b o w i ą z u j ą c e z a s a d y w y n i k a j ą c e z z a p i s ó w „ P o r o z u m i e n i a w y k o n a w c z e g o m i ę d z y R z ą d e m R z e c z y p o s p o l i t e j P o l s k i e j a R z ą d e m S t a n ó w Z j e d n o c z o n y c h A m e r y k i w s p r a w i e u ż y t k o w a n i a t e r e n ó w o r a z p r z e s t r z e n i p o w i e t r z n e j w o k ó ł B a z y s y s t e m u o b r o n y p r z e d r a k i e t a m i b a l i s t y c z n y m i ”

#### §12.

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

#### Rozdział VII

### U s t a l e n i a k o n s e r w a t o r s k i e w z a k r e s i e o c h r o n y a r c h e o l o g i c z n e g o d z i e d z i c t w a k u l t u r o w e g o

### §13.

Na terenie objętym opracowaniem nie znajdują się obiekty ujęte w gminnej ewidencji zabytków ani stanowiska archeologiczne objęte ochroną konserwatorską.

## Rozdział VIII

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

### §14.

1. W obszarze opracowania nie ustala się obowiązku wykonania procedury scalania i wtórnego podziału.
2. Przebieg linii rozgraniczających tereny o różnym sposobie użytkowania może być zmieniony w celu dostosowania go do aktualnego stanu własności lub użytkowania pod warunkiem, że odległość linii nowo poprowadzonej od ustalonej na rysunku planu nie przekroczy 2m oraz, że powierzchnia żadnego z obszarów z podstawowym przeznaczeniem nie będzie pomniejszona o więcej niż 5% powierzchni ustalonej na rysunku planu.
3. Dozwala się wydzielanie nowych działek z terenu przeznaczenia podstawowego. Na nowo wydzielonych działkach bilansować przestrzeń niezbędną dla prawidłowego funkcjonowania zabudowy biorąc pod uwagę niezbędne funkcje towarzyszące (między innymi miejsce gromadzenia odpadów stałych oraz dojazd kołowy). Szczegółowe zasady w zakresie zasad ww. podziałów geodezyjnych i parametrów działek nowo wydzielonych określa się w ustaleniach szczegółowych dla jednostek (kartach terenów).
4. Ustala się 30% stawkę procentową dla terenów objętych opracowaniem służącą do naliczenia jednorazowej opłaty w stosunku do wzrostu wartości terenu w momencie obrotu nieruchomością zgodnie z art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

## Rozdział IX

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

### § 15.

1. Ustalenia w zakresie komunikacji.
  - 1) obsługa komunikacyjna terenów objętych planem oraz ich powiązanie komunikacyjne z układem zewnętrznym w oparciu o istniejące drogi zewnętrzne.
  - 2) przebieg linii rozgraniczających pasy drogowe dróg ustalić według rysunku planu.
  - 3) wskaźniki w zakresie komunikacji i zasad organizacji miejsc parkingowych, w tym miejsc parkingowych dla samochodów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla terenów.
2. Ustalenia w zakresie zaopatrzenia w wodę:
  - 1) zaopatrzenie w wodę należy zrealizować z istniejącej gminnej sieci wodociągowej w oparciu o istniejące ujęcia wody,
  - 2) dla obsługi planowanej zabudowy wykonać sieć wodociągową z wykorzystaniem przebiegającej, w pasach drogowych, sieci wodociągowej. Dopuszcza się prowadzenie sieci w terenach poza drogami, w sposób niekolidujący z zabudową, umożliwiający jej prawidłową eksploatację, w szczególności usuwanie awarii. Projektowane obiekty podłączyć bezpośrednio do projektowanej sieci wodociągowej.
  - 3) zaopatrzenie w ciepłą wodę użytkową - rozwiązania indywidualne w oparciu o niskoemisyjne czynniki grzejne np. olej opałowy, gaz, energia elektryczna, biopaliwa lub centralne systemy grzewcze oparte na produkcji ciepła i ciepłej wody użytkowej przez jednostki wyspecjalizowane.
3. Ustalenia w zakresie odprowadzenia ścieków i wód opadowych:
  - 1) ustala się bezwzględny obowiązek odprowadzenia ścieków sanitarnych z wykorzystaniem miejskiej, systemowej sieci kanalizacji sanitarnej z odprowadzeniem do oczyszczalni ścieków,
  - 2) ustala się przebieg kolektorów tłocznych i grawitacyjnych kanalizacji sanitarnej w pasach drogowych dróg możliwie poza jezdnią. Dopuszcza się prowadzenie sieci w terenach poza drogami, w sposób

- niekolidujący z zabudową, umożliwiający jej prawidłową eksploatację, w szczególności usuwanie awarii.
- 3) ustala się odprowadzenie wód opadowych do sieci deszczowej z wykorzystaniem miejskiej, systemowej sieci kanalizacji deszczowej.
  - 4) dozwala się odprowadzenie wód opadowych na tereny zielone w obrębie granic działek do których posiada się tytuł prawny, dopuszcza się odprowadzanie wód opadowych z połaci dachowych i nawierzchni nieprzepuszczalnych poprzez indywidualne rozwiązania umożliwiające jej zagospodarowanie w granicach działki, do której posiada się tytuł prawny (urządzenia retencyjne odparowywalne lub infiltracyjne oraz studnie chłonne),
  - 5) ustala się zakaz powierzchniowego odprowadzenia wód opadowych i roztopowych w sposób niezorganizowany z terenów utwardzonych o powierzchniach większych niż 30m<sup>2</sup>.
5. Ustalenia w zakresie zaopatrzenia w ciepło:
- 1) stosować rozwiązania systemowe w oparciu o zorganizowany sposób dostarczania ciepła.
  - 2) dozwala się na stosowanie jako towarzyszące, rozwiązania indywidualne (źródła lokalne) w oparciu o ekologiczne niskoemisyjne czynniki grzejne np. olej opałowy, gaz, energia elektryczna, biopaliwa, pompy ciepłe lub inne odnawialne źródła energii bezpieczne ekologicznie. Dopuszcza się jako towarzyszące rozwiązanie stosowanie drewna opałowego. Zakaz stosowania paliw stałych, nieekologicznych.
6. Ustalenia w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:
- 1) adaptuje się istniejący system uzbrojenia elektroenergetycznego, który realizuje zapotrzebowanie na energię elektryczną zabudowy w terenie objętym opracowaniem,
  - 2) sieć elektroenergetyczna szczególnie średniego i niskiego napięcia powinna być realizowana jako kablowa (podziemna),
  - 3) nowo wznoszone obiekty realizujące funkcje ustalone planem zasilać liniami kablowymi niskiego napięcia przez zintegrowane złącza kablowe z układem pomiarowym zlokalizowanym na granicach działek.
7. Ustalenia w zakresie zaopatrzenia w gaz:
- Adaptuje się istniejącą sieć gazową średniego i niskiego ciśnienia. Zaopatrzenie w gaz nowo projektowanej zabudowy, bezpośrednio z sieci istniejących.
8. Ustalenia w zakresie gospodarki odpadami:
- 1) ustala się gromadzenie i selektywną zbiórkę odpadów stałych, ich wywóz przez specjalistyczne służby na wysypisko gminne; w ramach zorganizowanego, gminnego systemu zbierania i usuwania odpadów stałych oraz zabezpieczenie możliwości segregowania ich w miejscu zbiórki, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi,
  - 2) na obszarze planu zakazuje się wykorzystywania i unieszkodliwiania odpadów technologicznych. Wykluczone jest składowanie odpadów celem ich unieszkodliwiania. Dopuszcza się gromadzenie ww. odpadów w pojemnikach służących do czasowego gromadzenia z uwzględnieniem możliwości ich segregacji i późniejszy ich wywóz w celu utylizacji przez specjalistyczne jednostki.
9. Ustalenia w zakresie zaopatrzenia w sieć telekomunikacyjną:
- Planowaną sieć telekomunikacyjną należy wykonać jako kablową; dopuszcza się jej prowadzenie w obrębie pasów drogowych istniejących i projektowanych dróg.

## Rozdział X

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

#### § 16.

1. Dopuszcza się dotychczasowy sposób użytkowania terenu oraz jego obsługi komunikacyjnej do czasu docelowej realizacji ustaleń planu, w tym do czasu realizacji docelowego układu drogowego.
2. Zakazuje się tymczasowego użytkowania, zagospodarowania i urządzania terenu w sposób niezgodny z ustalonym w przedmiotowym planie.

## Rozdział XI

Ustalenia szczegółowe (karty jednostek)  
dla terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi różne  
sposoby użytkowania

## § 17.

01	OZNACZENIE FUNKCJI PRZEZNACZENIA PODSTAWOWEGO	<b>ZP</b>
	POWIERZCHNIA JEDNOSTKI PLANU	0,68ha
	FUNKCJA PRZEZNACZENIA PODSTAWOWEGO JEDNOSTKI PLANU	<b>TERENY ZIELENI PARKOWEJ</b>
	ZAGOSPODAROWANIE PODSTAWOWE JEDNOSTKI PLANU	Teren parkowej zieleni ogólnodostępnej
	FUNKCJE TOWARZYSZĄCE FUNKCJI PRZEZNACZENIA PODSTAWOWEGO	Dozwala się budowę parkingu podziemnego. Przewidzieć miejsca postojowe dla samochodów osobowych oraz miejsca parkingowe dla samochodów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości wskazanej przepisami dotyczącymi przedmiotu ustalenia, obowiązującymi w dniu stosowania przedmiotowego zapisu.
02	USTALENIA DLA KSZTAŁTOWANIA ZAGOSPODAROWANIA TERENU DLA FUNKCJI PRZEZNACZENIA PODSTAWOWEGO	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Bezwzględnie nakazuje się przywrócenie funkcji przeznaczenia podstawowego (teren parku) obszaru po zrealizowaniu funkcji towarzyszącej tj. parkingu podziemnego.</li> <li>- Odtworzyć funkcje przeznaczenia podstawowego, w tym szczególnie naturalną strukturę zniszczonych układów roślinnych oraz wprowadzić nowe układy zgodne z naturalnym potencjałem biocenozy i fizjonomią jednostki.</li> <li>- Po odtworzeniu funkcji przeznaczenia podstawowego kształtować i pielęgnować obszar utrzymując poszczególne stadia sukcesji.</li> <li>- Uzupełnić nasadzenia ze szczególnym uwzględnieniem nasadzeń wysokich.</li> <li>- Stosować rozwiązania zapewniające stworzenie trwałej zieleni parkowej, izolującej od hałasu i wpływającej na właściwe parametry powietrza. Różnicować gatunkowo z uwzględnieniem gatunków zimozielonych i zieleni iglastej.</li> </ul>	
03	ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU KULTUROWEGO	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Po odtworzeniu funkcji przeznaczenia podstawowego zróżnicować wysokości i gęstości układów roślinnych, powodując tym samym termiczne (na skutek kontrastów termicznych pomiędzy obszarami zacienionymi i nasłonecznionymi) i dynamiczne (osłabienie porywistych wiatrów) ruchy powietrza.</li> <li>- Umożliwić przewietrzania poprzez dostosowanie zieleni do rzeźby terenu i nie zakłócanie spływu mas powietrza, co spowoduje: <ul style="list-style-type: none"> <li>- pochłanianie, zatrzymywanie, pyłu i kurzu na dużej powierzchni liści lub igieł,</li> <li>- ujemną jonizację powietrza co zwiększy komfort wypoczynku,</li> <li>- stworzenie wartościowego biocenotycznie, w miarę stabilnego i odpornego na czynniki zewnętrzne, układu roślin drzewiastych, uzupełniającego otwarte powierzchnie muraw, poprzez odpowiedni dobór gatunków do nasadzeń.</li> </ul> </li> </ul>	
04	SZCZEGÓŁOWE ZASADY I WARUNKI SCALANIA LUB PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI	
	- podziały geodezyjne	- Dozwala się dokonywanie podziałów nieruchomości niezależnie od ustaleń planu w trybie przepisów dotyczących przedmiotu ustalenia, obowiązujących w chwili jego stosowania.
05	ZASADY MODERNIZACJI, ROZBUDOWY I BUDOWY SYSTEMÓW KOMUNIKACJI I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ	
	- warunki powiązań układu komunikacyjnego i sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Dojazd kołowy z otaczających dróg zewnętrznych.</li> <li>- Potencjalne potrzeby w zakresie energii elektrycznej, telekomunikacji, kanalizacji sanitarnej i wody zaspakajać poprzez podłączenie do istniejących sieci infrastruktury technicznej na warunkach określonych przez dysponenta medium.</li> </ul>
01	OZNACZENIE FUNKCJI PRZEZNACZENIA PODSTAWOWEGO	<b>1.U/M</b>
	POWIERZCHNIA JEDNOSTKI PLANU	0,32ha
	FUNKCJA PRZEZNACZENIA PODSTAWOWEGO JEDNOSTKI PLANU	<b>TERENY FUNKCJI USŁUGOWO - MIESZKALNYCH LUB USŁUGOWYCH</b>

	FUNKCJE TOWARZYSZĄCE FUNKCJI PRZEZNACZENIA PODSTAWOWEGO	<p>Wszystkie funkcje z bezwzględnym zakazem funkcji o charakterze produkcyjnym których realizacja powoduje:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• przekroczenie dopuszczalnego poziomu hałasu.</li> <li>• wibracje o natężeniu oddziałującym szkodliwie na środowisko, a zwłaszcza na zdrowie ludzi oraz otaczające obiekty budowlane</li> <li>• powstawanie promieniowania niejonizującego, stwarzającego zagrożenie zdrowia i życia ludzi, uszkodzenie albo zniszczenie środowiska</li> </ul>
	FUNKCJE BEZWZGLĘDNIEM ZAKAZANE W JEDNOSTCE PLANU	Funkcje o charakterze produkcyjnym oraz wszelkie funkcje niezwiązane z funkcją przeznaczenia podstawowego bądź związane z użytkowaniem obiektów funkcji przeznaczenia podstawowego mogące naruszyć przepisy szczegółowe określone w obowiązujących, w okresie stosowania zapisu, przepisach szczegółowych dotyczących ochrony środowiska w szczególności normy jakości środowiska określające dopuszczalne wartości stężeń substancji zanieczyszczających w powietrzu.
	ZAGOSPODAROWANIE PODSTAWOWE JEDNOSTKI PLANU	ZABUDOWA FUNKCJI PRZEZNACZENIA PODSTAWOWEGO ORAZ TOWARZYSZĄCEGO
02	ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO:	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Przy sytuowaniu obiektów funkcji przeznaczenia podstawowego zachować odległości między budynkami i urządzeniami terenowymi oraz odległości budynku i urządzeń terenowych od granic działki i od zabudowy na sąsiednich działkach budowlanych, określone w obowiązujących w dniu stosowania zapisu przepisach prawnych dotyczących warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, a także w przepisach odrębnych, w tym higieniczno - sanitarnych, o bezpieczeństwie i higienie pracy, o ochronie przeciwpożarowej oraz o drogach publicznych.</li> <li>– Powierzchnie utwardzone na terenie (np. podjazd samochodowy, dojście do obiektu i inne w zależności od sposobu zagospodarowania) wykonać z drobnowymiarowych elementów budowlanych w sposób zapewniający penetrację wód opadowych w grunt w miejscu opadu zwiększając tym samym zdolności retencyjne terenu.</li> <li>– Na terenie jednostki przewidzieć lokalizację miejsc gromadzenia odpadów stałych.</li> <li>– Teren wolny od zabudowy i utwardzeń zagospodarować zielenią urządzoną ze szczególnym uwzględnieniem zieleni wysokiej.</li> </ul>	
03	ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU KULTUROWEGO:	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>– W trakcie realizacji planowanego zainwestowania należy zabezpieczyć przed zniszczeniem występujące w granicach terenu elementy przyrody żywej i nieożywionej objęte ochroną gatunkową lub inne cenne z punktu widzenia ochrony elementy przyrodnicze, w tym cenne zbiorowiska roślinne</li> <li>– Unikać powierzchni gruntu bez utwardzeń lub bez pokrycia roślinnością niską (trawa, kwiaty) w celu uniknięcia zapylenia, kurzu gruntowego, zapiaszczenia atmosfery.</li> </ul>	
04	ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ:	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Na terenie objętym opracowaniem nie znajdują się obiekty ujęte w gminnej ewidencji zabytków ani stanowiska archeologiczne objęte ochroną konserwatorską.</li> </ul>	
05	WYMAGANIA WYNIKAJĄCE Z POTRZEB KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI PUBLICZNYCH:	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>– zasady umieszczania obiektów małej architektury</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– nie ustala się</li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>– zasady umieszczania nośników reklamowych</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– wolno stojące znaki informacyjno-plastyczne i reklamy wzdłuż dróg lokalnych sytuować w odległości nie mniejszej niż 25 m od krawędzi jezdni,</li> <li>– dopuszcza się lokalizowanie reklam wolno stojących przy lub na ścianie budynku, stanowiących kompozycję z jego elewacją pod warunkiem, że ich powierzchnia nie jest większa niż 4m<sup>2</sup>,</li> <li>– dopuszcza się lokalizowanie szyldów mocowanych prostopadle do elewacji frontowej, o charakterze dostosowanym do estetyki elewacji, zawierających wizerunek oddający charakter usługi; powierzchnia szyldu maksymalnie do 2m<sup>2</sup>, dłuższe ramię równoległe do ściany budynku; wysokość umieszczenia szyldu zgodnie z przepisami prawa budowlanego, przy czym dolna krawędź szyldu na wysokości nie mniejszej niż 2,5 m,</li> <li>– ustala się zakaz lokalizacji reklam mobilnych.</li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>– zasady umieszczania urządzeń technicznych</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– W ramach zagospodarowania terenów jednostki bilansowej dopuszcza się lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej niezbędnych do prawidłowego funkcjonowania obiektów przeznaczenia podstawowego i funkcji towarzyszącej z uwzględnieniem obowiązujących w tym zakresie przepisów.</li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>– określenie nakazów, zakazów, dopuszczeń i ograniczeń w zagospodarowaniu terenów i realizacji obiektów budowlanych</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– zakaz stosowania szczelnych pokryć nawierzchni utwardzonych (np. wylewany beton, chodniki asfaltowe)</li> <li>– ustala się obowiązek stosowania drobnowymiarowych elementów ceramicznych lub betonowych jako pokrycia połaci dachowych dachów stromych (wysokich).</li> </ul>
06	PARAMETRY I WSKAŹNIKI KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY ORAZ ZAGOSPODAROWANIA TERENU	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Dozwala się budowę kubatur funkcji przeznaczenia podstawowego lub towarzyszącego.</li> <li>– W terenie zlokalizować urządzenia niezbędne dla prawidłowego realizowania funkcji przeznaczenia podstawowego, w tym: pojemniki na odpady stałe wraz z placem gospodarczym oraz tereny zieleni urządzonej i rekreacyjnej.</li> </ul>	



	<ul style="list-style-type: none"> <li>linia zabudowy dla budowy obiektów funkcji przeznaczenia podstawowego lub towarzyszącego.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>od linii rozgraniczającej pas drogowy lub teren o innym sposobie użytkowania - w odległości określonych w obowiązujących w dniu stosowania zapisu przepisach prawnych dotyczących warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, a także w przepisach odrębnych, w tym higieniczno - sanitarnych, o bezpieczeństwie i higienie pracy, o ochronie przeciwpożarowej oraz o drogach publicznych.</li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>wysokości projektowanej zabudowy (nie dotyczy zabudowy związanej z urządzeniami telekomunikacyjnej infrastruktury technicznej)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>zabudowa minimalnie 2 kondygnacje, maksymalnie 3 kondygnacje nadziemne, w tym 3-cia kondygnacja w przestrzeni wysokiego dachu użytkowego, jednak nie wyżej niż 12m liczone od poziomu posadowienia posadzki parteru do najwyższej kalenicy dachu.</li> <li>maksymalnie jedna kondygnacja podziemna.</li> <li>poziom posadowienia posadzki parteru maksymalnie 0,45 m nad poziomem działki w geometrycznym środku obrysu parteru.</li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>geometria dachu,</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>dachy wysokie,</li> <li>dachy wysokie (stromo) kształtować jako dwuspadowe symetryczne lub wielospadowe o nachyleniach od 25° do 50°, pokrycie dachowe wykonać z drobnowymiarowych elementów ceramicznych (dachówki) w odcieniach czerwieni, przytoczony przedział nie dotyczy form doświetlenia przestrzeni poddasza, w tym dachów mansardowych.</li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>obszar planu położony w strefie ochrony uzdrowiskowej. Wielkość wskaźnika zgodnie z obowiązującym w dniu stosowania zapisu statutem uzdrowiska i ustawą uzdrowiskową.</li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>powierzchnia biologicznie czynna/tereny zieleni</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>obszar planu położony w strefie ochrony uzdrowiskowej. Wielkość wskaźnika zgodnie ze statutem uzdrowiska i ustawą uzdrowiskową, obowiązującymi w dniu stosowania zapisu.</li> </ul>
07	<b>GRANICE I SPOSOBY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW LUB OBIEKTÓW PODLEGAJĄCYCH OCHRONIE, A TAKŻE NARAŻONYCH NA NIEBEZPIECZEŃSTWO POWODZI ORAZ ZAGROŻONYCH OSUWANIEM SIĘ MAS ZIEMNYCH</b>	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>nie ustala się</li> </ul>	
08	<b>SZCZEGÓŁOWE ZASADY I WARUNKI SCALANIA LUB PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI</b>	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>wtórne podziały geodezyjne</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Dozwala się dokonywanie podziałów nieruchomości niezależnie od ustaleń planu w trybie przepisów dotyczących przedmiotu ustalenia, obowiązujących w chwili jego stosowania</li> </ul>
09	<b>SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW ORAZ OGRANICZENIA W ICH UŻYTKOWANIU, W TYM ZAKAZ ZABUDOWY</b>	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>Bezwzględny nakaz utrzymania jakości norm środowiskowych w zakresie powietrza i hałasu oraz innych czynników mogących stwarzać zagrożenie dla życia i zdrowia ludzi.</li> <li>Ustala się zakaz powierzchniowego odprowadzenia wód opadowych w sposób niezorganizowany z terenów utwardzonych o powierzchniach większych niż 30m<sup>2</sup>. Ustala się obowiązek podczyszczania wód opadowych z ww. powierzchni w podziemnych osadnikach i separatorach produktów ropopochodnych.</li> <li>Bezwzględny zakaz działalności usługowej powodującej: <ul style="list-style-type: none"> <li>hałas, ponad poziom dopuszczalny określony obowiązującymi przepisami</li> <li>przekroczenie normy jakości środowiska określonej w przepisach szczegółowych dotyczących dopuszczalnych wartości stężeń substancji zanieczyszczających w powietrzu.</li> </ul> </li> </ul>	
10	<b>ZASADY MODERNIZACJI, ROZBUDOWY I BUDOWY SYSTEMÓW KOMUNIKACJI I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ</b>	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>układ komunikacyjny, sieci infrastruktury technicznej, parametry oraz klasyfikacja ulic</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Teren jednostki wyposażać w pełny zakres infrastruktury technicznej pozwalający na realizację ustaleń planu w zakresie nowych inwestycji funkcji przeznaczenia podstawowego lub towarzyszących.</li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>warunki powiązań układu komunikacyjnego i sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Obsługa komunikacyjna terenów objętych planem oraz ich powiązanie komunikacyjne z układem zewnętrznym w oparciu o istniejące drogi w bezpośrednim sąsiedztwie terenu opracowania.</li> <li>Potrzeby w zakresie energii elektrycznej, telekomunikacji, kanalizacji sanitarnej i wody do celów spożywczych związane z użytkowaniem nowych obiektów funkcji przeznaczenia podstawowego lub towarzyszących zaspakajać poprzez podłączenie do istniejących lub projektowanych sieci infrastruktury technicznej.</li> <li>Dozwala się odprowadzenie wód opadowych na teren jednostki bilansowej.</li> <li>Ogrzewanie indywidualne w oparciu o niskoemisyjne czynniki grzejne np. olej opałowy, gaz, energia elektryczna, biopaliwa, pompy ciepłe.</li> <li>Dozwala się ogrzewania systemowe z wykorzystaniem centralnego systemu grzewczego opartego o produkcję ciepła przez jednostki wyspecjalizowane.</li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>wskaźniki w zakresie komunikacji</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Na terenie przewidzieć miejsca postojowe dla samochodów osobowych w liczbie 3 miejsca parkingowe na 100m<sup>2</sup> powierzchni funkcji usługowej i 1 miejsce parkingowe na 1 lokal mieszkalny.</li> <li>Dozwala się bilansowanie miejsc parkingowych w planowanym parkingu podziemnym w jednostce oznaczonej symbolem ZP.</li> <li>Ponadto, na terenie przewidzieć miejsca parkingowe dla samochodów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości wskazanej przepisami dotyczącymi przedmiotu ustalenia, obowiązującymi w dniu stosowania przedmiotowego zapisu.</li> </ul>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>obiekty techniczne niezbędne do prawidłowego parkowania samochodów osobowych</b></li> </ul>	<p>Dozwala się budowę parkingu podziemnego.</p>
--	---	---

01	OZNACZENIE FUNKCJI PRZEZNACZENIA PODSTAWOWEGO	<b>2.U</b>
	POWIERZCHNIA JEDNOSTKI PLANU	0,82ha
	FUNKCJA PRZEZNACZENIA PODSTAWOWEGO JEDNOSTKI PLANU	<b>TERENY FUNKCJI USŁUGOWEJ</b>
	FUNKCJE TOWARZYSZĄCE FUNKCJI PRZEZNACZENIA PODSTAWOWEGO	<p>Wszystkie funkcje z bezwzględnym zakazem funkcji o charakterze produkcyjnym których realizacja powoduje:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• przekroczenie dopuszczalnego poziomu hałasu.</li> <li>• wibracje o natężeniu oddziałującym szkodliwie na środowisko, a zwłaszcza na zdrowie ludzi oraz otaczające obiekty budowlane</li> <li>• powstawanie promieniowania niejonizującego, stwarzającego zagrożenie zdrowia i życia ludzi, uszkodzenie albo zniszczenie środowiska</li> </ul>
	FUNKCJE BEZWZGLĘDNE ZAKAZANE W JEDNOSTCE PLANU	<p>Funkcje o charakterze produkcyjnym oraz wszelkie funkcje niezwiązane z funkcją przeznaczenia podstawowego bądź związane z użytkowaniem obiektów funkcji przeznaczenia podstawowego mogące naruszyć przepisy szczegółowe określone w obowiązujących, w okresie stosowania zapisu, przepisach szczegółowych dotyczących ochrony środowiska w szczególności normy jakości środowiska określające dopuszczalne wartości stężeń substancji zanieczyszczających w powietrzu.</p>
	ZAGOSPODAROWANIE PODSTAWOWE JEDNOSTKI PLANU	<b>ZABUDOWA FUNKCJI PRZEZNACZENIA PODSTAWOWEGO ORAZ TOWARZYSZĄCEGO</b>
02	<b>ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO:</b>	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Przy sytuowaniu obiektów funkcji przeznaczenia podstawowego zachować odległości między budynkami i urządzeniami terenowymi oraz odległości budynku i urządzeń terenowych od granic działki i od zabudowy na sąsiednich działkach budowlanych, określone w obowiązujących w dniu stosowania zapisu przepisach prawnych dotyczących warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, a także w przepisach odrębnych, w tym higieniczno - sanitarnych, o bezpieczeństwie i higienie pracy, o ochronie przeciwpożarowej oraz o drogach publicznych.</li> <li>- Powierzchnie utwardzone na terenie (np. podjazd samochodowy, dojście do obiektu i inne w zależności od sposobu zagospodarowania) wykonać z drobnowymiarowych elementów budowlanych w sposób zapewniający penetrację wód opadowych w grunt w miejscu opadu zwiększając tym samym zdolności retencyjne terenu.</li> <li>- Na terenie jednostki przewidzieć lokalizację miejsc gromadzenia odpadów stałych.</li> <li>- Teren wolny od zabudowy i utwardzeń zagospodarować zielenią urządzoną ze szczególnym uwzględnieniem zieleni wysokiej.</li> </ul>	
03	<b>ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU KULTUROWEGO:</b>	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>- W trakcie realizacji planowanego zainwestowania należy zabezpieczyć przed zniszczeniem występujące w granicach terenu elementy przyrody żywej i nieożywionej objęte ochroną gatunkową lub inne cenne z punktu widzenia ochrony elementów przyrodnicze, w tym cenne zbiorowiska roślinne</li> <li>- Unikać powierzchni gruntu bez utwardzeń lub bez pokrycia roślinnością niską (trawa, kwiaty) w celu uniknięcia zapylenia, kurzu gruntowego, zapiaszczenia atmosfery.</li> </ul>	
04	<b>ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ:</b>	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Na terenie objętym opracowaniem nie znajdują się obiekty ujęte w gminnej ewidencji zabytków ani stanowiska archeologiczne objęte ochroną konserwatorską.</li> </ul>	
05	<b>WYMAGANIA WYNIKAJĄCE Z POTRZEB KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI PUBLICZNYCH:</b>	
	- zasady umieszczania obiektów małej architektury	- nie ustala się
	- zasady umieszczania nośników reklamowych	<ul style="list-style-type: none"> <li>- wolno stojące znaki informacyjno-plastyczne i reklamy wzdłuż dróg lokalnych sytuować w odległości nie mniejszej niż 25 m od krawędzi jezdni,</li> <li>- dopuszcza się lokalizowanie reklam wolno stojących przy lub na ścianie budynku, stanowiących kompozycję z jego elewacją pod warunkiem, że ich powierzchnia nie jest większa niż 4m<sup>2</sup>,</li> <li>- dopuszcza się lokalizowanie sztyldów mocowanych prostopadle do elewacji frontowej, o charakterze dostosowanym do estetyki elewacji, zawierających wizerunek oddający charakter usługi; powierzchnia sztyldu maksymalnie do 2m<sup>2</sup>, dłuższe ramię równoległe do ściany budynku; wysokość umieszczenia sztyldu zgodnie z przepisami prawa budowlanego, przy czym dolna krawędź sztyldu na wysokości nie mniejszej niż 2,5 m,</li> <li>- ustala się zakaz lokalizacji reklam mobilnych.</li> </ul>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>- zasady umieszczania urządzeń technicznych</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- W ramach zagospodarowania terenów jednostki bilansowej dopuszcza się lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej niezbędnych do prawidłowego funkcjonowania obiektów przeznaczenia podstawowego i funkcji towarzyszącej z uwzględnieniem obowiązujących w tym zakresie przepisów.</li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>- określenie nakazów, zakazów, dopuszczeń i ograniczeń w zagospodarowaniu terenów i realizacji obiektów budowlanych</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- zakaz stosowania szczelnych pokryć nawierzchni utwardzonych (np. wylewany beton, chodniki asfaltowe)</li> <li>- ustala się obowiązek stosowania drobnowymiarowych elementów ceramicznych lub betonowych jako pokrycia połaci dachowych dachów stromych (wysokich).</li> </ul>
06	<b>PARAMETRY I WSKAŹNIKI KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY ORAZ ZAGOSPODAROWANIA TERENU</b>	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Dozwala się budowę kubatur funkcji przeznaczenia podstawowego lub towarzyszącego.</li> <li>- W terenie zlokalizować urządzenia niezbędne dla prawidłowego realizowania funkcji przeznaczenia podstawowego, w tym: pojemniki na odpady stałe wraz z placem gospodarczym oraz tereny zieleni urządzonej i rekreacyjnej.</li> </ul>	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>- linia zabudowy dla budowy obiektów funkcji przeznaczenia podstawowego lub towarzyszącego.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- od linii rozgraniczającej pas drogowy lub teren o innym sposobie użytkowania – w odległości określonych w obowiązujących w dniu stosowania zapisu przepisach prawnych dotyczących warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, a także w przepisach odrębnych, w tym higieniczno - sanitarnych, o bezpieczeństwie i higienie pracy, o ochronie przeciwpożarowej oraz o drogach publicznych</li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>- wysokości projektowanej zabudowy (nie dotyczy zabudowy związanej z urządzeniami telekomunikacyjnej infrastruktury technicznej)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- zabudowa minimalnie 2 kondygnacje, maksymalnie 4 kondygnacje nadziemne, w tym 4-ta kondygnacja w przestrzeni wysokiego dachu użytkowego, jednak nie wyżej niż 15m liczone od poziomu posadowienia posadzki parteru do najwyższej kalenicy dachu.</li> <li>- maksymalnie jedna kondygnacja podziemna.</li> <li>- poziom posadowienia posadzki parteru maksymalnie 0,45 m nad poziomem działki w geometrycznym środku obrysu parteru.</li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>- geometria dachu,</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- dachy wysokie,</li> <li>- dachy wysokie (stromo) kształtować jako dwuspadowe symetryczne lub wielospadowe o nachyleniach od 25° do 50°, pokrycie dachowe wykonać z drobnowymiarowych elementów ceramicznych (dachówki) w odcieniach czerwieni, przytoczony przedział nie dotyczy form doświetlenia przestrzeni poddasza, w tym dachów mansardowych.</li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>- wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- obszar planu położony w strefie ochrony uzdrowiskowej. Wielkość wskaźnika zgodnie z obowiązującym w dniu stosowania zapisu statutem uzdrowiska i ustawą uzdrowiskową.</li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>- powierzchnia biologicznie czynna/tereny zieleni</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- obszar planu położony w strefie ochrony uzdrowiskowej. Wielkość wskaźnika zgodnie ze statutem uzdrowiska i ustawą uzdrowiskową, obowiązującymi w dniu stosowania zapisu.</li> </ul>
07	<b>GRANICE I SPOSOBY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW LUB OBIEKTÓW PODLEGAJĄCYCH OCHRONIE, A TAKŻE NARAŻONYCH NA NIEBEZPIECZEŃSTWO POWODZI ORAZ ZAGROŻONYCH OSUWANIEM SIĘ MAS ZIEMNYCH</b>	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>- nie ustala się</li> </ul>	
08	<b>SZCZEGÓŁOWE ZASADY I WARUNKI SCALANIA LUB PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI</b>	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>- wtórne podziały geodezyjne</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Dozwala się dokonywanie podziałów nieruchomości niezależnie od ustaleń planu w trybie przepisów dotyczących przedmiotu ustalenia, obowiązujących w chwili jego stosowania</li> </ul>
09	<b>SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW ORAZ OGRANICZENIA W ICH UŻYTKOWANIU, W TYM ZAKAZ ZABUDOWY</b>	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Bezwzględny nakaz utrzymania jakości norm środowiskowych w zakresie powietrza i hałasu oraz innych czynników mogących stwarzać zagrożenie dla życia i zdrowia ludzi.</li> <li>- Ustala się zakaz powierzchniowego odprowadzenia wód opadowych w sposób nieorganizowany z terenów utwardzonych o powierzchniach większych niż 30m<sup>2</sup>. Ustala się obowiązek podczyszczania wód opadowych z ww. powierzchni w podziemnych osadnikach i separatorach produktów ropopochodnych.</li> <li>- Bezwzględny zakaz działalności usługowej powodującej: <ul style="list-style-type: none"> <li>• hałas, ponad poziom dopuszczalny określony obowiązującymi przepisami</li> <li>• przekroczenie normy jakości środowiska określonej w przepisach szczegółowych dotyczących dopuszczalnych wartości stężeń substancji zanieczyszczających w powietrzu.</li> </ul> </li> </ul>	
10	<b>ZASADY MODERNIZACJI, ROZBUDOWY I BUDOWY SYSTEMÓW KOMUNIKACJI I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ</b>	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>- układ komunikacyjny, sieci infrastruktury technicznej, parametry oraz klasyfikacja ulic</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Teren jednostki wyposażać w pełny zakres infrastruktury technicznej pozwalający na realizację ustaleń planu w zakresie nowych inwestycji funkcji przeznaczenia podstawowego lub towarzyszących.</li> </ul>

<ul style="list-style-type: none"> <li>- warunki powiązań układu komunikacyjnego i sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Obsługa komunikacyjna terenów objętych planem oraz ich powiązanie komunikacyjne z układem zewnętrznym w oparciu o istniejące drogi w bezpośrednim sąsiedztwie terenu opracowania.</li> <li>- Potrzeby w zakresie energii elektrycznej, telekomunikacji, kanalizacji sanitarnej i wody do celów spożywczych związane z użytkowaniem nowych obiektów funkcji przeznaczenia podstawowego lub towarzyszących zaspakając poprzez podłączenie do istniejących lub projektowanych sieci infrastruktury technicznej.</li> <li>- Dozwala się odprowadzenie wód opadowych na teren jednostki bilansowej.</li> <li>- Ogrzewanie indywidualne w oparciu o niskoemisyjne czynniki grzejne np. olej opałowy, gaz, energia elektryczna, biopaliwa, pompy ciepłe</li> <li>- Dozwala się ogrzewania systemowe z wykorzystaniem centralnego systemu grzewczego opartego o produkcję ciepła przez jednostki wyspecjalizowane.</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>- wskaźniki w zakresie komunikacji</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Na terenie przewidzieć miejsca postojowe dla samochodów osobowych w liczbie 3 miejsca parkingowe na 100m<sup>2</sup> powierzchni funkcji usługowej, w ramach której nie będzie realizowany cel publiczny. Dla inwestycji celu publicznego przewidzieć 3 miejsca parkingowe na 100m<sup>2</sup> powierzchni inwestycji celu publicznego z możliwością bilansowania miejsc parkingowych w planowanym parkingu podziemnym w jednostce oznaczonej symbolem ZP.</li> <li>- Ponadto, na terenie przewidzieć miejsca parkingowe dla samochodów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości wskazanej przepisami dotyczącymi przedmiotu ustalenia, obowiązującymi w dniu stosowania przedmiotowego zapisu.</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>- obiekty techniczne niezbędne do prawidłowego parkowania samochodów osobowych</li> </ul>	<p>Dozwala się budowę parkingu podziemnego.</p>

01	OZNACZENIE FUNKCJI PRZEZNACZENIA PODSTAWOWEGO	<b>1.KDL; 2.KDL</b>
	POWIERZCHNIA JEDNOSTKI PLANU	1.-0,28ha; 2.-0,26ha
	FUNKCJA PRZEZNACZENIA PODSTAWOWEGO JEDNOSTKI PLANU	<b>TEREN DRÓG PUBLICZNYCH</b>
	ZAGOSPODAROWANIE PODSTAWOWE JEDNOSTKI PLANU	Drogi lokalne przeznaczone do obsługi terenów przyległych. Utwardzone trwale pasy terenu, przeznaczone do ruchu lub postoju pojazdów oraz do ruchu pieszego i rowerowego, wraz z leżącymi w ich ciągu zatokami postojowymi, ciągami pieszymi oraz trawnikami, drzewami i krzewami oraz urządzeniami technicznymi związanymi z prowadzeniem i zabezpieczeniem ruchu.
	ZAGOSPODAROWANIE TOWARZYSZĄCE FUNKCJI PRZEZNACZENIA PODSTAWOWEGO	Funkcje służące utrzymaniu i obsłudze funkcji przeznaczenia podstawowego, w tym szczególnie: <ul style="list-style-type: none"> <li>- zieleni i elementy małej architektury,</li> <li>- urządzenia techniczne związane z prowadzeniem i zabezpieczeniem ruchu,</li> <li>- dozwala się przejścia niezbędnych sieci uzbrojenia terenu, jeśli warunki bezpieczeństwa na to pozwalają.</li> </ul>
	ZAGOSPODAROWANIE BEZWZGLĘDNIEM ZAKAZANE W JEDNOSTCE PLANU	Wszelkie funkcje niezwiązane z funkcją przeznaczenia podstawowego oraz zagospodarowaniem towarzyszącym bądź związane z użytkowaniem pasa drogowego mogące naruszyć obowiązujące w chwili stosowania ustalenia przepisy szczegółowe dotyczące dróg publicznych.
02	POWIĄZANIA UKŁADU KOMUNIKACYJNEGO	
	<b>1.KDL</b>	- Droga lokalna obsługująca przyległe tereny. Ulica Józefa Piłsudskiego.
	<b>2.KDL</b>	- Droga lokalna obsługująca przyległe tereny. Ulica Plac Wolności.
	Powiązanie z układem zewnętrznym	- Powiązanie z otaczającą siecią dróg lokalnych.
03	ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO:	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Wyznaczyć przebieg zgodnie z rysunkiem planu.</li> <li>- Urządzić technicznie poprawnie z wydzieleniem pasów ruchu pieszego i kołowego oraz terenów zieleni.</li> <li>- Zakaz budowy obiektów kubaturowych.</li> </ul>	
	kategoria ze względu na stopień dostępności i obsługi przyległego terenu	- droga publiczna, ogólnodostępna.
	<ul style="list-style-type: none"> <li>- parkowanie</li> </ul>	- dopuszczalne parkowanie na wydzielonych wzdłużnych miejscach postojowych w granicach pasa drogowego w ilości dostosowanej do potrzeb w tym parkowanie dla samochodów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości wskazanej przepisami dotyczącymi przedmiotu ustalenia, obowiązującymi w dniu stosowania przedmiotowego zapisu
04	ZASADY, WARUNKI ORAZ WSKAZANIA DLA REALIZACJI USTALEŃ PASA DROGOWEGO	

	warunki dla ruchu pieszego	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Oznaczyć pionowo i poziomo przejścia dla pieszych</li> <li>- Nawierzchnię ciągów pieszych utwardzać drobnowymiarowymi elementami nawierzchni rozbieralnej, zapewniającymi infiltrację wód opadowych.</li> </ul>
	warunki dla ruchu kołowego	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Pas drogowy dwukierunkowej komunikacji jezdnej o szerokości zmiennej według rysunku planu.</li> <li>- Spowolnić ruch kołowy (ograniczenie prędkości oznakowaniem).</li> <li>- Drogę wybudować zgodnie z wymaganiami norm i obowiązujących przepisów techniczno-budowlanych.</li> </ul>
05	ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU KULTUROWEGO:	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>- W granicach wyznaczonego pasa drogowego obowiązuje zastosowanie rozwiązań technologicznych i technicznych eliminujących możliwość awarii i skażenia środowiska naturalnego.</li> <li>- Ustala się obowiązek podczyszczania wód opadowych z parkingów o powierzchniach większych niż 30m<sup>2</sup> w podziemnych osadnikach i separatorach produktów ropopochodnych.</li> </ul>	
06	SZCZEGÓŁOWE ZASADY I WARUNKI SCALANIA LUB PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI	
	- wtórne podziały geodezyjne	- nie ustala się

## Rozdział XI

### Ustalenia końcowe

#### §17.

Traci moc miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego fragmentu miasta Ustka pn. „Centrum 4” zatwierdzony uchwałą Nr XLVIII/894/2006 Rady Miejskiej w Ustce z dnia 28 września 2006 roku dla obszaru i w zakresie objętym niniejszą uchwałą

#### §18

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Ustka.

#### §19

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

**OPINIA PRAWNA**  
*uchwały* pod względem  
 formalno-proceduralnym nie budzi zastrzeżeń  
**RADA PRAWNY**  
*Lucas Reimer*