UCHWAŁA NR .....

RADY MIASTA USTKA

z dnia ..... 2017 roku

w sprawie: miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego pn. „Centrum 4C" w Ustce

Na podstawie: art. 20 ust. 1 ustawy z 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity: Dz. U. 2016 r. poz. 778 ze zm.); art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (tekst jednolity: Dz. U. z 2016 r. poz. 446 ze zm.),

w związku z uchwałą Nr XIV/152/2015 Rady Miasta Ustka z dnia 29 grudnia 2015 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Ustka pn. „Centrum 4C"w granicach określonych w załączniku graficznym do ww. uchwały obejmujących fragmenty miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Ustka pn. „Centrum 4"

Rada Miasta Ustka uchwala, co następuje:

Rozdział 1.

Zakres obowiązywania planu

§ 1.

Po stwierdzeniu, że plan miejscowy nie narusza ustaleń Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Miejskiej Ustka, uchwalonego uchwałą Nr XXX/266/2012 Rady Miasta Ustka z dnia 28 grudnia 2012 roku, uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla Miasta Ustka pn. „Centrum 4C" zwany dalej „planem".

§ 2.

Planem objęto obszar, którego granice przedstawia rysunek planu sporządzony w skali 1:500.

§ 3.

Plan zawiera ustalenia dotyczące:

1) przeznaczenia terenów oraz linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
2) zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego,
3) zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego,
4) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej,
5) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych,
6) zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu,
7) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie,
8) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym,
9) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy,

10) zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej,
11) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów,
12) stawek procentowych, na podstawie, których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§ 4.

Integralnymi częściami uchwały są:

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

§ 5.

1. Następujące ustalenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:
   1) granice obszaru objętego planem,
   2) linie rozgraniczające tereny o różnym sposobie użytkowania,
   3) symbole literowe określające przeznaczenie terenów, wraz z ich kolejnymi numerami,
   4) nieprzekraczalne linie zabudowy.
2. Pozostałe oznaczenie graficzne mają charakter informacyjny.

Rozdział 2.
Przepisy ogólne.

§ 6.

Ilekroć w uchwale jest mowa o:

1) **karcie terenu** – rozumie się przez to zestaw zasad zagospodarowania dla danego terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi i oznaczonego kolejnym numerem, które to zasady zawierają nakazy, zakazy i dopuszczenia w zagospodarowaniu terenu,
2) **minimalnym wskaźniku powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć najmniejszą nieprzekraczalną wartość procentową stosunku niezabudowanych i nieutwardzonych powierzchni działki lub połowę powierzchni dachu lub tarasu pokrytych roślinnością na gruncie rodzimym, do całkowitej powierzchni działki budowlanej,
3) **liniach rozgraniczających** – należy przez to rozumieć granicę pomiędzy terenami o różnym sposobie użytkowania, zagospodarowania lub różnym przeznaczeniu podstawowym (różnej funkcji),
4) **powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć sumę powierzchni zabudowy wszystkich obiektów budowlanych na działce,
5) **przeznaczeniu** – należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które powinno przeważać na danym obszarze, wyznaczonym liniami rozgraniczającymi,

6) **przedsięwzięciu mogącym znacząco oddziaływać na środowisko** – należy przez to rozumieć zamierzenie budowlane lub inną ingerencję w środowisko polegającą na przekształceniu lub zmianie sposobu wykorzystania terenu, w tym również wydobywania kopalin, dla których:
   - wymagane jest sporządzanie raportu o oddziaływaniu na środowisko,
   - może być wymagane sporządzenie raportu o oddziaływaniu na środowisko, w rozumieniu przepisów o ochronie środowiska,
7) **terenie** (jednostce urbanistycznej) – należy przez to rozumieć fragment obszaru objętego planem o określonym przeznaczeniu lub sposobie zagospodarowania, wyznaczonym w planie liniami rozgraniczającymi, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej,
8) **wysokości zabudowy** – należy przez to rozumieć wysokość mierzoną w sposób określony w obowiązującym w dniu stosowania zapisie prawa dotyczącym warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.

§ 7.

1. Na całym obszarze objętym planem ustala się realizację zainwestowania zgodnego z przeznaczeniem i warunkami zagospodarowania terenów określonymi w rozdziale 2, 3, 4 i 5.

2. Na obszarze, o którym mowa w ust.1 dopuszcza się lokalizowanie zadań dla realizacji celów publicznych w rozumieniu ustawy o gospodarce nieruchomościami w ramach przeznaczenia i zasad zagospodarowania dopuszczonych niniejszym planem.

§ 8.

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

2. Dla poszczególnych terenów ustala się przeznaczenie podstawowe oraz określa się warunki zabudowy i zagospodarowania.

3. Dla poszczególnych terenów ustala się przeznaczenie dopuszczalne towarzyszące przeznaczeniu podstawowemu oraz warunki jego wprowadzenia.

4. W obrębie niektórych terenów lub na ich fragmentach, w sytuacjach uzasadnionych istniejącymi bądź przewidywanymi ograniczeniami bądź utrudnieniami w inwestowaniu i zagospodarowaniu terenu, wprowadza się szczególne uwarunkowania dla inwestowania i zagospodarowania oraz wyznacza się na rysunku planu zasięgi i strefy ich obowiązywania.

§ 9.

Ustala się następujące podstawowe przeznaczenie terenu wyznaczone liniami rozgraniczającymi i oznaczonych symbolem przeznaczenia zgodnie z rysunkiem planu:

Teren obsługi komunikacyjnej (parking wielopoziomowy) – oznaczony symbolem literowym **KS.**

§ 10.

1. Ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy:
   1) podstawowe określone na rysunku planu,

2) pozostałe zgodne z przepisami odrębnymi.

2. Wszelka zabudowa na terenach, na których wyznaczono nieprzekraczalne linie zabudowy musi być sytuowana zgodnie z tymi liniami, z zastrzeżeniem ust. 3.

3. Na terenie objętym planem zasady kształtowania zabudowy określa się następująco:

1) maksymalna wysokość nowej zabudowy – zgodnie ze wskaźnikami określonymi dla poszczególnych terenów, zasada ta nie dotyczy kominów, masztów, anten oraz innych budowli o podobnym charakterze (obiektów budowlanych niebędących budynkami),

2) geometrię dachu nowej zabudowy określa się w karcie terenu.

4. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych: dróg, ciągów pieszo - jezdnych, ciągów rowerowych i ciągów pieszych określa się następująco:

1) nakazuje się stosowanie w granicach jednego terenu jednakowych elementów małej architektury, takich jak: ławki, latarnie, kosze na śmieci, donice kwietnikowe, barierki, słupki,

2) nakazuje się rozgraniczenia ruchu kołowego i pieszego,

3) nakazuje się dostosowania urządzeń służących do ruchu pieszego (chodników, pochylni, schodów, przejść przez jezdnie) do potrzeb osób niepełnosprawnych,

4) zakazuje się pozostawiania nieurządzonych powierzchni (np. powierzchni z zielenią nieurządzoną, jezdni i chodników bez nawierzchni).

§ 11.

W zakresie lokalizacji ogrodzeń, bram i furtek plan ustala:

1. linia ogrodzeń nie może przekraczać linii rozgraniczającej drogi ustalonej w planie,

2. ogrodzenia od strony dróg publicznych powinny spełniać następujące warunki:

1) maksymalna wysokość ogrodzenia nie może przekraczać 1,5 m od poziomu terenu,

2) ogrodzenia pełne (nie ażurowe) nie mogą być wyższe niż 0,6 m od poziomu terenu.

3. ogrodzenie powinno być ażurowe co najmniej powyżej 0,6 m od poziomu terenu, a łączna powierzchnia prześwitów umożliwiająca naturalny przepływ powietrza powinna wynosić:

1) 25% powierzchni ażurowej części ogrodzenia między słupami – dla płotów drewnianych,

2) 60% powierzchni ażurowej części ogrodzenia między słupami – dla płotów metalowych.

4. bramy wjazdowe usytuowane w ogrodzeniach przy drogach o szerokości mniejszej niż 10,0 m muszą zostać cofnięte o minimum 2,0 m w stosunku do linii rozgraniczającej ustalonej w planie,

5. bramy i furtki w ogrodzeniu nie mogą otwierać się na zewnątrz działki.

§ 12.

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

1) powierzchnia 1 reklamy lub znaku nie przekroczy 4,0 m^2,

2) wysokość reklamy nie przekroczy 1,5 m.

2. Dopuszcza się lokalizację szyldów na budynkach pod warunkiem, że będą one przytwierdzone do ściany budynków na wysokości pierwszej kondygnacji.

3. Zakazuje się umieszczania reklam, szyldów i znaków informacyjno-plastycznych:

1) na drzewach i w zasięgu ich koron,

2) na budowlach i urządzeniach miejskiej infrastruktury technicznej (latarniach, słupach linii elektroenergetycznych, transformatorach itp.).

4. Zakazuje się lokalizacji reklam mobilnych.

5. Ustalenia pkt. 1-5 nie dotyczą miejskiego systemu informacji przestrzennej oraz znaków drogowych.

Ustalenia w zakresie podziału nieruchomości.

§ 13.

1. Ustala się możliwość podziału terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi na działki budowlane pod warunkiem zachowania szczegółowych ustaleń planu zgodnie z normatywami ustalonymi dla poszczególnych terenów.

2. Ustala się, że wielkości działek przeznaczonych pod poszczególne rodzaje zabudowy nie będą mniejsze niż określone w ustaleniach szczegółowych z zastrzeżeniem ust. 3.

3. Dopuszcza się wydzielenie działek o powierzchni mniejszej niż określona w ustaleniach szczegółowych wyłącznie:

1) w celu powiększenia sąsiedniej nieruchomości pod warunkiem, że działka, z której wydzielony zostanie teren zachowa powierzchnię nie mniejszą, niż określona w ustaleniach szczegółowych,

2) w celu lokalizacji obiektów infrastruktury technicznej,

3) w celu wydzielenia dojazdu do nowoprojektowanych działek budowlanych.

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

§ 14.

1. Na terenie planu nie występują elementy dziedzictwa i krajobrazu kulturowego wymagające ustalenia zasad ochrony

2. W przypadku, gdy podczas prowadzenia prac ziemnych dojdzie do odkrycia przedmiotu posiadającego cechy zabytku, zastosowanie mają przepisy Ustawy z dnia 23.07.2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (t.j. Dz.U. z 2014 r. poz. 1446 ze zmianami).

Zasady ochrony i kształtowania środowiska przyrodniczego.

§ 15.

1. Na całym terenie planu wskazuje się strefę ochrony uzdrowiskowej Uzdrowiska Ustka, w której należy zachować warunki dla kształtowania przestrzeni wynikające z usytuowania obszaru planu w strefie B ochrony uzdrowiskowej uzdrowiska Ustka lub w innej strefie uzdrowiskowej, o ile usytuowanie to będzie wynikać z aktualnie obowiązujących przepisów prawa, w tym odpowiednich uchwał Rady Miasta Ustka dot. Statutu Uzdrowiska Miasta

Ustka i ustawy z dnia 28 lipca 2005r. o lecznictwie uzdrowiskowym, uzdrowiskach i obszarach ochrony uzdrowiskowej oraz o gminach uzdrowiskowych.

2. Ustala się, że na całym obszarze objętym planem obowiązują następujące zasady ochrony i kształtowania środowiska:

1) zakazuje się lokalizacji w obszarze planu przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem:
   a) elementów niezbędnych dla prawidłowego funkcjonowania miejskich i ponadlokalnych systemów inżynieryjnych,
   b) przedsięwzięć wynikających z przeznaczenia terenu,
2) plan ustala ogrzewanie poprzez system centralnego miejskiego ogrzewania,
3) ustala się obowiązek zapewnienia odpowiedniej ilości miejsca dla pojemników na odpady w granicach działki budowlanej,
4) ustala się obowiązek zapewnienia ochrony dziko występujących roślin, zwierząt i grzybów oraz siedlisk zgodnie z przepisami o ochronie przyrody (realizacja ustaleń planu nie stanowi przesłanki wystarczającej do uzyskania stosownych zezwoleń na odstępstwa od zakazów w stosunku do gatunków chronionych),
5) plan określa minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej zgodnie z ustaleniami dla poszczególnych terenów,
6) ustala się ochronę istniejącego systemu hydrograficznego.

3. Nakazuje się zapewnienie standardu akustycznego w rozumieniu przepisów odrębnych.

4. W granicach części obszaru obowiązywania ustaleń planu występuje teren górniczy „Ustka 2" (sytuację przedstawiono na rysunku planu – załącznik nr 1.

5. W terenie górniczym warunki lokalizacyjne, rozwiązania konstrukcyjne dla budowy planowanych przedsięwzięć oraz potrzeba prowadzenia i ewentualne obowiązki w zakresie monitoringu lokalnego zasobów środowiska naturalnego wymagają ustalenia indywidualnego zgodnie z przepisami odrębnymi.

6. Dla inwestycji wiążących się z prowadzeniem w granicach istniejącego obszaru (terenu) górniczego „Ustka 2" robót geologicznych, wykonanie tych robót musi się odbywać w oparciu o przepisy ustawy z dnia 9 czerwca 2011 roku Prawo geologiczne i górnicze.

Ogólne zasady dotyczące infrastruktury technicznej i komunikacji.

§ 16.

1. Ustala się zorganizowany sposób zaopatrzenia w wodę z miejskiej sieci wodociągowej i odprowadzania ścieków do oczyszczalni miejskiej w systemie ciśnieniowym.

2. Ustala się nakaz podłączenia nowej zabudowy do miejskich systemów inżynieryjnych (wodociągów i kanalizacji).

3. Dopuszcza się lokowanie obiektów infrastruktury technicznej takich jak stacje transformatorowe, podziemne przepompownie ścieków czy stacje telekomunikacyjne, na całym obszarze objętym planem bez konieczności zmiany niniejszego planu, pod warunkiem, że ewentualna uciążliwość tychże nie będzie wykraczać poza granice lokalizacji.

4. Przy projektowaniu nowych inwestycji należy - w miarę możliwości - unikać kolizji z istniejącymi elementami infrastruktury technicznej poprzez konsultowanie przygotowywanych rozwiązań z operatorami systemów medialnych. W przypadku nieuniknionej kolizji projektowanego zagospodarowania z tymi elementami należy je przenieść lub odpowiednio zmodyfikować, przy uwzględnieniu uwarunkowań wynikających z przepisów szczególnych oraz warunków określonych przez operatora (w tym, w zakresie sposobu finansowania), w szczególności dotyczy to przebudowy napowietrznych linii energetycznych średniego napięcia na sieci kablowe.

5. W związku z funkcjonowaniem przyszłej Bazy Systemu Obrony przed Rakietami Balistycznymi w Redzikowie, dla całego obszaru opracowania wprowadza się ograniczenia w użytkowaniu nadajników elektromagnetycznych: nadajniki elektromagnetyczne, położone na zewnątrz granicy Obiektu/Instalacji, nie mogą generować pola elektromagnetycznego przekraczającego natężenie 3 V/m wartości skutecznej dla wszystkich częstotliwości od 9 kHz do 300 GHz mierzonych 2 m nad poziomem gruntu w Punkcie Centralnym o współrzędnych geograficznych: 54°28´46,354" szer. płn. oraz 17°06´38,046" dł. wsch., w układzie odniesienia WGS-84, wysokość 64 m n.p.m.

6. Ustala się ilość miejsc parkingowych według następujących wskaźników:

1) dla parkingu wielopoziomowego od 150 do 400 miejsc postojowych, w tym nie mniej niż polowa miejsc ogólnodostępnych,
2) dla usług towarzyszących nie mniej niż 2 miejsca postojowe na jeden lokal,
3) dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową – ustala się nie mniej niż liczba miejsc postojowych wskazana w ustawie z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (t.j. D.U. z 2016 r. poz. 1404),

7. Dla projektowanych dróg wewnętrznych nieoznaczonych na rysunku planu ustala się szerokość w liniach rozgraniczających – min. 6,0 m.

Rozdział 3.
Szczegółowe ustalenia komunikacyjne.

§ 17.

Podstawowy układ komunikacyjny stanowią ulice znajdujące się poza granicami planu

Rozdział 4.
Zasady obsługi inżynieryjnej oraz gospodarki odpadami, modernizacji, rozbudowy i budowy sieci infrastruktury technicznej.

§ 18.

Ustala się, że obszar planu będzie wyposażony w systemy infrastruktury technicznej. Sieci i związane z nią urządzenia znajdować się będą w liniach rozgraniczających poszczególne ulice lub na terenach przeznaczonych pod zabudowę. Infrastruktura, o której mowa dotyczy linii i urządzeń technicznych z nią związanych dla sieci:

1) wodociągowej,

2) kanalizacji sanitarnej,
3) kanalizacji deszczowej,
4) elektroenergetycznej przesyłowej i oświetleniowej,
5) światłowodów i sieci telefonicznej,
6) miejskiego systemu ogrzewania centralnego.

Sieć wodociągowa.

§ 19.

W zakresie zaopatrzenia w wodę na obszarze planu ustala się obowiązek:

1) podłączenia zabudowy do istniejących i projektowanych sieci wodociągowych,
2) wyposażenia obszaru planu w sieć wodociągową zaspokajającą potrzeby gospodarcze, przeciwpożarowe i obrony cywilnej,
3) lokalizowania planowanych sieci wodociągowych w liniach rozgraniczających drogi publiczne, terenach komunikacji samochodowej oraz niezaznaczonych projektowanych terenach dróg wewnętrznych (w szczególnie uzasadnionych przypadkach dopuszcza się sytuowanie sieci poza liniami rozgraniczającymi drogi, pod warunkiem zapewnienia dostępu do tych sieci),
4) wykorzystania istniejących sieci w obszarze opracowania o ile ich parametry i stan techniczny spełniają wymogi techniczne określone przez zarządcę sieci.

Sieć kanalizacyjna.

§ 20.

W zakresie odprowadzania ścieków sanitarnych na obszarze planu ustala się obowiązek:

1) podłączenia wszystkich budynków wyposażonych w instalację wodno-kanalizacyjną do istniejącego lub projektowanego systemu kanalizacyjnego,
2) odprowadzenia powstałych ścieków bytowych zbiorczą kanalizacją sanitarną z obszaru planu istniejącymi i projektowanymi kolektorami sanitarnymi,
3) lokalizowania planowanych sieci kanalizacyjnych w liniach rozgraniczających drogi publiczne, terenach komunikacji samochodowej oraz niezaznaczonych projektowanych terenach dróg wewnętrznych (w szczególnie uzasadnionych przypadkach dopuszcza się sytuowanie sieci poza liniami rozgraniczającymi drogi, pod warunkiem zapewnienia dostępu do tych sieci),
4) wykorzystania istniejących sieci w obszarze opracowania, o ile ich parametry i stan techniczny spełniają wymogi eksploatacyjne określone przez zarządcę sieci.

Wody opadowe i melioracja.

§ 21.

W zakresie odprowadzenia wód opadowych, melioracji i ochrony przeciwpowodziowej na obszarze planu ustala się obowiązek docelowego odprowadzania nadmiaru wód deszczowych do miejskiej sieci kanalizacji deszczowej (istniejącej i nowo budowanej).

§ 22.

Sieć elektroenergetyczna.

W zakresie zasilania w energię elektryczną na obszarze planu ustala się zasilanie energetyczne terenów objętych planem poprzez istniejące i projektowane sieci elektroenergetyczne średniego i niskiego napięcia,

Ciepłownictwo.

§ 23.

W zakresie zaopatrzenia w ciepło na obszarze planu ustala się ogrzewanie poprzez system centralnego miejskiego ogrzewania, z całkowitym wykluczeniem zaopatrzenia w ciepło za pomocą kotłów węglowych.

Sieć telekomunikacyjna.

§ 24.

W zakresie infrastruktury telekomunikacyjnej na obszarze planu ustala się podłączenie do istniejących i projektowanych sieci telekomunikacyjnych.

Usuwanie nieczystości.

§ 25.

W zakresie gospodarki odpadami na obszarze planu ustala się obowiązek gromadzenia odpadów stałych (zgodnie z obowiązującą ustawą o odpadach i przyjętą polityką miasta w tym zakresie) w miejscach wyznaczonych w granicach własności lub użytkowania terenu (segregacja odpadów następować będzie w miejscu ich powstawania; odpady komunalne wywożone poprzez służby wyspecjalizowanych przedsiębiorstw do zakładu utylizacji odpadów; odpady inne, wywożone we własnym zakresie na odpowiednie składowiska).

Rozdział 5.

Szczegółowe ustalenia dla poszczególnych terenów – karty terenów.

§ 26.

Dla terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi ustala się następujące przeznaczenie i sposób zagospodarowania przedstawione w kartach terenów, przy czym powierzchnie poszczególnych terenów są elementem informacyjnym planu:

01.

KARTA TERENU 01.KS

1) Oznaczenie: 01.KS, powierzchnia terenu: 0,44 ha.
2) Ustala się przeznaczenie terenu:
   a) teren obsługi komunikacyjnej (parking wielopoziomowy),

b) dopuszcza się realizację funkcji usługowej.

3) Ustala się zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
   c) ustala się na terenie realizacje urządzeń infrastruktury technicznej, dróg i parkingów wewnętrznych oraz miejsc selektywnej zbiórki odpadów niezbędnych do zapewnienia funkcjonowania terenu,
   d) dopuszcza się realizację obiektów małej architektury.
4) Zasady z zakresu ochrony środowiska:
   a) zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem realizacji zabudowy związanej z przeznaczeniem podstawowym terenu oraz elementów niezbędnych dla prawidłowego funkcjonowania gminnych i ponadlokalnych systemów inżynieryjnych,
   b) przyjmuje się dopuszczalne poziomy hałasu z przepisów odrębnych, w związku z czym przyjmuje się kwalifikację terenu w zakresie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku jak dla terenów przeznaczonych pod funkcję obsługi komunikacyjnej oraz usługi jej towarzyszące.
5) Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:
   według ustaleń określonych w § 14.
6) Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:
   według ustaleń określonych w § 10, 11 i 12.
7) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
   a) parking wielopoziomowy należy realizować w formie obiektu zamkniętego z pełną obudową,
   b) ustala się wprowadzenie na elewacji parkingu wielopoziomowego podziały architektoniczne w formie gzymsów, ryzalitów lub pilastrów oraz zróżnicowanie elewacji pod względem kolorystyki i faktury materiałów wykończeniowych,
   c) maksymalna wysokość zabudowy: do 12,5 m,
   d) dopuszcza się kondygnacje poziemne budynków,
   e) ustala się, że maksymalna powierzchnia zabudowy kubaturowej – nie może przekraczać 90% powierzchni działki,
   f) minimalny współczynnik intensywności zabudowy – nie ustala się,
   g) maksymalny współczynnik intensywności zabudowy – 3,5,
   h) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej – 10% powierzchni działki,
   i) ustala się realizację dachów płaskich,
   j) ustala się podstawowe nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu, pozostałe linie zabudowy zgodnie z przepisami odrębnymi.
8) Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych:
   teren położony jest w strefie ochrony uzdrowiskowej miasta Ustka.
9) Zasady tworzenia działek budowlanych:
   nowo tworzone działki pod zabudowę winny mieć wielkość umożliwiającą sytuowanie na niej minimum jednego budynku wraz z niezbędnym dla jego funkcjonowania i obsługi terenem, ale nie mniej niż:4 000 m^2.
10) Zasady obsługi infrastruktury technicznej oraz gospodarki odpadami:

zgodnie z Rozdziałem 4. oraz obowiązującymi przepisami prawa.

11) Zasady obsługi komunikacyjnej:
   a) bezpośredni dostęp do terenu zabezpieczają przyległe ulice,
   b) parkingi powinny być zlokalizowane na terenie działki budowlanej, na której obiekt będzie wznoszony, zgodnie z przepisami § 16.
12) Stawka procentowa opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości: 30%.

Rozdział 6.

Przepisy przejściowe i końcowe.

§ 27.

Do czasu zagospodarowania terenów zgodnie z planem dopuszcza się ich zagospodarowanie w sposób dotychczasowy.

§ 28.

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Ustki.

§ 29.

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

Nie zgłaszam uwag formalno-prawnych
RADCA PRAWNY
Bartosz Michalski