

**UCHWAŁA NR .....**

**RADY MIASTA USTKA**

**z dnia .....roku**

**w sprawie: miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego pn. „Centrum 1B”  
w Ustce**

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

w związku z uchwałą Nr XIV/151/2015 Rady Miasta Ustka z dnia 29 grudnia 2015 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Ustka pn. „Centrum 1B” w granicach określonych w załączniku graficznym do ww. uchwały obejmujących fragmenty miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Ustka pn. „Centrum 1”.

**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, uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla Miasta Ustka pn. „Centrum 1B” 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,

*alb*

- 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) obowiązujące linie zabudowy.
2. Następujące oznaczenia na rysunku planu obowiązują na mocy przepisów odrębnych:
  - 1) zabytki nieruchome znajdujące się w wojewódzkiej ewidencji zabytków,
  - 2) inne zabytki nieruchome wyznaczone przez Burmistrza Miasta Ustki w porozumieniu z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.
3. Pozostałe oznaczenia graficzne mają charakter informacyjny.

**Rozdział 2.**  
**Przepisy ogólne.**  
**§ 6.**

Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) **dachu dwuspadowym** – należy przez to rozumieć dach o dwóch przeciwległych połaciach połączonych w kalenicy.
- 2) **instalacjach grzewczych ekologicznie czystych** – należy przez to rozumieć instalacje i urządzenia do wytwarzania ciepła, które nie powodują przekroczenia dopuszczalnych norm emisji zanieczyszczeń do środowiska; takimi instalacjami są te w których paliwami lub nośnikami energii są m.in.: systemy miejskiego centralnego ogrzewania, energia elektryczna, olej nisko siarkowy, gaz ziemny, energia cieplna ziemi, energia słoneczna; do takich instalacji mogą być zaliczone również kominki opalane drewnem i węglem drzewnym,
- 3) **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,
- 4) **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,
- 5) **liniach rozgraniczających** – należy przez to rozumieć granicę pomiędzy terenami o różnym sposobie użytkowania, zagospodarowania lub różnym przeznaczeniu podstawowym (różnej funkcji),
- 6) **powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć sumę powierzchni zabudowy wszystkich obiektów budowlanych na działce za wyjątkiem schodów schodów, podestów, małej architektury itp.,
- 7) **przeznaczeniu** – należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które powinno przeważać na danym obszarze, wyznaczonym liniami rozgraniczającymi,
- 8) **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,

- 9) **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,
- 10) **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,
- 11) **usługach nieuciążliwych** – usługi, których funkcjonowanie nie powoduje przekroczenia żadnego z parametrów dopuszczalnego poziomu szkodliwych lub uciążliwych oddziaływań na środowisko poza zajmowanym obiektem; 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.

## § 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 całym obszarze objętym planem, w przypadku budynków nadbudowywanych ustala się zachowanie pierwotnego układu głównej kalenicy dachu.

3. 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 terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi i oznaczonych symbolem przeznaczenia zgodnie z rysunkiem planu:

- 1) tereny zabudowy usługowej – oznaczone symbolem literowym **U**,
- 2) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – oznaczone symbolem literowym **MN**.

## § 10.

1. Ustala się obowiązujące linie zabudowy:
  - 1) podstawowe określone na rysunku planu,
  - 2) pozostałe zgodne z przepisami odrębnymi.
2. Wszelka zabudowa na terenach, na których wyznaczono obowiązujące linie zabudowy musi być sytuowana zgodnie z tymi liniami, z zastrzeżeniem ust. 3.
3. Dopuszcza się: zachowanie, remont, konieczną wymianę, adaptację, nadbudowę i rozbudowę istniejących budynków zlokalizowanych niezgodnie z wyznaczonymi liniami zabudowy, pod warunkiem, że budynki te nie będą rozbudowywane od strony linii rozgraniczających, od których wyznaczono linie zabudowy.
4. W przypadku, gdy plan nie wskazuje obowiązujących linii zabudowy nakazuje się lokalizację budynków na działce zgodnie z przepisami prawa budowlanego i z uwzględnieniem wszystkich ustaleń planu, w tym zapisów rozdziału o ochronie środowiska.
5. Na terenach objętych planem zasady kształtowania zabudowy określa się następująco:
  - 1) maksymalna wysokość nowej zabudowy – zgodnie ze wskaźnikami określonymi dla poszczególnych terenów,
  - 2) geometrię dachu nowej zabudowy określa się w kartach terenu.

## § 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:
  - a) maksymalna wysokość ogrodzenia nie może przekraczać 1,5 m od poziomu terenu,
  - b) ogrodzenia pełne (nie ażurowe) nie mogą być wyższe niż 0,6 m od poziomu terenu.
- 3) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i terenów usług ogrodzenie powinno być ażurowe co najmniej powyżej 0,6 m od poziomu terenu, a łączna powierzchnia prześwitów umożliwiająca naturalny przepływ powietrza powinna wynosić:
  - a) 25% powierzchni ażurowej części ogrodzenia między słupami – dla płotów drewnianych,

- b) 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:

2. Dopuszcza się lokalizację szyldów o powierzchni do 0,5m<sup>2</sup> na budynkach pod warunkiem, że będą one przytwierdzone do ściany budynków na wysokości pierwszej kondygnacji – jeden szyld na jedną działalność.

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.**

Ustala się możliwość podziału terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi na działki budowlane zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa.

## **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.**

### **§ 14.**

1. Cały teren planu znajduje się w strefie układu urbanistycznego wpisanego do rejestru zabytków – decyzja nr 150 z dnia 29 sierpnia 1957 r., pozycja rejestru: A-79, chroniony prawem zgodnie z ustawą o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

2. Cały teren planu znajduje się w obszarze ograniczonej ochrony archeologiczno - konserwatorskiej „W.III”. W granicach ww. strefy obowiązują następujące kierunki ochrony:

- 1) wymóg przeprowadzenia badań interwencyjnych o charakterze nadzoru archeologicznego nad pracami ziemnymi realizowanymi w trakcie procesu inwestycyjnego. Zakres niezbędnych do wykonania zadań archeologicznych określa inwestorowi Pomorski Wojewódzki Konserwator Zabytków w wydanym na jego wniosek pozwoleniu (na zasadach określonych przepisami szczególnymi dot. ochrony zabytków).
- 2) po rozpoznaniu wartości kulturowych stanowisk archeologicznych na podstawie wyników archeologicznych badań interwencyjnych, w szczególnych przypadkach, może być niezbędne przeprowadzanie archeologicznych badań ratunkowych, w zakresie określonym inwestorowi pozwoleniem Pomorskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków (na zasadach określonych przepisami szczególnymi dot. ochrony zabytków). Po zakończeniu badań archeologicznych teren będzie mógł zostać trwale zainwestowany.
3. Na terenie planu występuje obiekt nieruchomy znajdujący się w Wojewódzkiej Ewidencji Zabytków: budynek mieszkalny przy ul. Kosynierów 18, oznaczony na rysunku planu symbolem (3).
4. Na terenie planu występują inne obiekty nieruchome będące zabytkiem wyznaczone przez Burmistrza Miasta Ustki w porozumieniu z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków:
  - 1) budynek mieszkalny przy ul. Kosynierów 14, oznaczony na rysunku planu symbolem (2).
  - 2) budynek mieszkalny przy ul. Sprzymierzeńców 10, oznaczony na rysunku planu symbolem (1).
5. W odniesieniu do obiektu wymienionego w ust. 3 w stosunku do budynku istniejącego:
  - 1) dopuszcza się działania budowlane polegające na jego rozbudowie tylko od strony zaplecza działki (od podwórka) z zachowaniem szerokości elewacji frontowych i charakteru nawiązującego do obiektu istniejącego,
  - 2) dopuszcza się doświetlenie części poddasza oknami połaciowymi,
  - 3) nakazuje się zachować formę wystroju elewacji i materiału wykończeniowego, istniejącego detalu w postaci pilastrów, parapetów podokiennych i gzymsów, wielkość otworów okiennych z podziałem szprosowym, materiałem wykończeniowym nawiązujący do istniejącego,
  - 4) nakazuje się zachować istniejący kąt nachylenia połaci dachu z dopuszczeniem wymiany dachówki na ceramiczną o podobnych kształtach;
6. W odniesieniu do obiektów wymienionych w ust. 3 w stosunku do obiektu nowego po uprzedniej rozbiórce istniejącego, dla którego wykazano utratę wartości historycznych oraz że

obiekt znajduje się w bardzo złym stanie technicznym potwierdzonym ekspertyzą techniczną i wykonaną inwentaryzacją nakazuje się:

- 1) odtworzenie istniejącego budynku zgodnie z istniejącymi parametrami i wskaźnikami urbanistycznymi zawartymi w karcie terenu wraz z odtworzeniem podziału elewacji zgodnym z pierwotnym (na podstawie inwentaryzacji),
  - 2) odtworzenie budynku w tych samych liniach zabudowy od strony terenów komunikacyjnych – ulic z dopuszczeniem powiększenia zabudowy w kierunku podwórek (w tył od rozbudowanego obiektu) o max 20% powierzchni dotychczasowej zabudowy,
  - 3) wykończenie odbudowanego budynku materiałami jak historyczne,
  - 4) odtworzenie pierwotnej kolorystyki na podstawie wcześniej wykonanych miejscowych odkrywek na historycznej elewacji;
  - 5) dopuszcza się budowę lukarn dachowych na tylnych połaciach dachu (od strony podwórka) ze szczytami prostopadłymi do kalenicy głównej budynku lub dachami pulpitowymi,
7. W odniesieniu do obiektów wymienionych w ust. 4 w stosunku do budynku istniejącego:
- 1) dopuszcza się działania budowlane polegające na rozbudowie obiektu tylko od strony zaplecza działki (od podwórka) z zachowaniem szerokości elewacji frontowych i charakteru nawiązującego do obiektu istniejącego,
  - 2) dopuszcza się doświetlenie części poddasza oknami połaciowymi,
  - 3) nakazuje się zachować formę wystroju elewacji i materiału wykończeniowego, istniejących detali w postaci parapetów podokiennych i gzymsów, wielkość otworów okiennych z podziałem szprosowym, materiałem wykończeniowym nawiązującym do istniejącego,
  - 4) nakazuje się zachować istniejący kąt nachylenia połaci dachu z dopuszczeniem wymiany dachówki na ceramiczną o podobnych kształtach;

8. W odniesieniu do obiektów wymienionych w ust. 4 w stosunku do obiektu nowego po uprzedniej rozbiórce istniejącego, dla którego wykazano utratę wartości historycznych oraz że obiekt znajduje się w bardzo złym stanie technicznym potwierdzonym ekspertyzą techniczną i wykonaną inwentaryzacją nakazuje się:

- 1) odtworzenie istniejącego budynku zgodnie z istniejącymi parametrami i wskaźnikami urbanistycznymi zawartymi w karcie terenu wraz z odtworzeniem podziału elewacji zgodnym z pierwotnym (na podstawie inwentaryzacji),
- 2) odtworzenie budynku w tych samych liniach zabudowy od strony terenów komunikacyjnych – ulic z dopuszczeniem powiększenia zabudowy w kierunku

podwórek (w tył od rozbudowanego obiektu) o max 20% powierzchni dotychczasowej zabudowy,

- 3) wykończenie odbudowanego budynku materiałami jak historyczne,
- 4) odtworzenie pierwotnej kolorystyki na podstawie wcześniej wykonanych miejscowych odkrywek na historycznej elewacji,
- 5) dopuszcza się budowę lukarn dachowych na tylnych połaciach dachu (od strony podwórka) ze szczytami prostopadłymi do kalenicy głównej budynku lub dachami pulpitowymi.

### **Zasady ochrony i kształtowania środowiska przyrodniczego.**

#### **§ 15.**

1. Na całym terenie planu wskazuje się strefę ochrony uzdrowskiej Uzdrowska Ustka, w której należy zachować warunki dla kształtowania przestrzeni wynikające z usytuowania obszaru planu w strefie B ochrony uzdrowskiej uzdrowska Ustka lub w innej strefie uzdrowskiej, o ile usytuowanie to będzie wynikać z aktualnie obowiązujących przepisów prawa, w tym odpowiednich uchwał Rady Miasta Ustka dot. Statutu Uzdrowska Miasta Ustka i ustawy z dnia 28 lipca 2005r. o lecznictwie uzdrowskim, uzdrowskach i obszarach ochrony uzdrowskiej oraz o gminach uzdrowskich.

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 inżynierskich,
  - b) przedsięwzięć wynikających z przeznaczenia poszczególnych terenów, w tym terenów parkingów i zespołów garaży,
- 2) plan ustala ogrzewanie poprzez system centralnego miejskiego ogrzewania, gazowego lub elektrycznego,
- 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 odstąpienie 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 poprzez nakaz zachowania, ochrony i konserwacji istniejących oczek i cieków wodnych.
3. W przypadku realizacji funkcji usługowej towarzyszącej zabudowie mieszkaniowej dopuszcza się realizację tylko usług nieuciążliwych zgodnie z definicją podaną § 6.
4. Nakazuje się zapewnienie standardu akustycznego dla poszczególnych terenów w rozumieniu przepisów odrębnych.

### **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 inżynierskich (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. W liniach rozgraniczających drogi należy rezerwować tereny dla infrastruktury technicznej, w przypadku braku możliwości prowadzenia sieci infrastruktury technicznej przez tereny dróg publicznych i wewnętrznych, dopuszcza się prowadzenie sieci infrastruktury technicznej przez tereny przeznaczone na inne cele, po zawarciu odpowiedniej umowy pomiędzy inwestorem a właścicielem terenu.
5. 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.
6. 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.

7. Ustala się ilość miejsc parkingowych według następujących wskaźników:

- 1) dla zabudowy mieszkaniowej i usługowej – nie mniej niż jedno miejsce na lokal,
- 2) dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową – 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).

### **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) gazowej,
- 5) elektroenergetycznej przesyłowej i oświetleniowej,
- 6) światłowodów i sieci telefonicznej,
- 7) 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) wykorzystania istniejących sieci w obszarze opracowania o ile ich parametry i stan techniczny spełniają wymagania 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) wykorzystania istniejących sieci w obszarze opracowania, o ile ich parametry i stan techniczny spełniają wymagania eksploatacyjne określone przez zarządcę sieci.

### **Sieć gazowa.**

#### **§ 21.**

W zakresie zaopatrzenia w gaz ziemny ustala się docelowo zaopatrzenie zabudowy mieszkaniowej i usługowej w gaz ziemny do celów gospodarczych i grzewczych w oparciu o miejską sieć średniego ciśnienia, na warunkach określonych przez zarządzającego siecią.

### **Wody opadowe i melioracja.**

#### **§ 22.**

W zakresie odprowadzenia wód opadowych, melioracji i ochrony przeciwpowodziowej na obszarze planu ustala się obowiązek odprowadzania nadmiaru wód deszczowych po rozsączeniu w terenie nieruchomości, a w przypadku braku takiej możliwości do miejskiej sieci kanalizacji deszczowej (istniejącej i nowo budowanej).

### **Sieć elektroenergetyczna.**

#### **§ 23.**

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.

ulb

## **Ciepłownictwo.**

### **§ 24.**

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.**

### **§ 25.**

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

## **Usuwanie nieczystości.**

### **§ 26.**

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.**

#### **§ 27.**

Dla terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi ustala się następujące przeznaczenie i sposób zagospodarowania przedstawione w kartach terenów:

#### **01.**

##### **KARTA TERENU 01.U,MN**

- 1) Oznaczenie: 01.U,MN.
- 2) Ustala się przeznaczenie terenu:
  - a) tereny zabudowy usługowej,
  - b) tereny zabudowy mieszkaniowej,
  - c) proporcji poszczególnych funkcji nie ustala się.
- 3) Ustala się zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- a) ustala się zachowanie istniejącej zabudowy z prawem do działań remontowych, nadbudowy, przebudowy, koniecznej wymiany, rozbudowy oraz rozbiórki i odbudowy,
  - b) ustala się na terenie realizacji urządzeń infrastruktury technicznej, dróg i parkingów wewnętrznych oraz miejsc selektywnej zbiórki odpadów niezbędnych do zapewnienia funkcjonowania terenu,
  - c) dopuszcza się realizację obiektów małej architektury.
- 4) Zasady z zakresu ochrony środowiska:
- a) zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem elementów niezbędnych dla prawidłowego funkcjonowania miejskich i ponadlokalnych systemów inżynierskich,
  - 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 zabudowę mieszkaniowo – usługową.
- 5) Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:
- a) teren znajduje się w strefie bezwzględnej ochrony archeologiczno - konserwatorskiej „W.III”,
  - b) na terenie 01.U,MN znajduje się zabytek nieruchomy wyznaczony przez Burmistrza Miasta Ustki w porozumieniu z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków oznaczony na rysunku planu symbolem (1),
  - c) na ww. terenie obowiązują zapisy §14 niniejszej uchwały, w tym w szczególności wymóg przeprowadzenia badań interwencyjnych nad pracami ziemnymi. Zakres tych prac określa każdorazowo właściwy miejscowo Konserwator Zabytków.
- 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) maksymalna wysokość zabudowy:
    - dla budynków funkcji przeznaczenia podstawowego (zabudowa usługowa): 9,0 m,
    - dla garaży i budynków gospodarczych: 3,0 m,
  - b) ustala się, że maksymalna powierzchnia nowej zabudowy nie może przekraczać zabudowy poprzedniej o więcej niż 10% powierzchni działki,
  - c) minimalny współczynnik intensywności zabudowy – nie ustala się,
  - d) maksymalny współczynnik intensywności zabudowy – 1,4,
  - e) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej – 5% powierzchni działki,
  - f) ustala się realizację dachów dwuspadowych o kącie nachylenia połaci dachowych w przedziale 35°-45°,

- g) kierunek kalenicy głównej – prostopadle do osi ulicy Sprzymierzeńców,
  - h) pokrycie dachu – dachówka ceramiczna w kolorze odcieni cegły do czerni,
  - i) kolorystyka obiektów – stonowana z wykluczeniem koloru niebieskiego, fioletu i różu,
  - j) ustala się obowiązujące 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 obsługi infrastruktury technicznej oraz gospodarki odpadami:  
zgodnie z Rozdziałem 4. oraz obowiązującymi przepisami prawa.
- 10) Zasady obsługi komunikacyjnej:  
a) bezpośredni dostęp do terenu zabezpiecza przyległa ulica,  
b) parkingi i garaże powinny być zlokalizowane na terenie działki budowlanej.
- 11) Stawka procentowa opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości: nie ma uzasadnienia dla ustalania stawki, gdyż nie następuje zmiana przeznaczenia terenu powodująca wzrost wartości nieruchomości.

## 02.

### KARTA TERENU 02.U,MN

- 1) Oznaczenie: 02.U,MN.
- 2) Ustala się przeznaczenie terenu:  
a) tereny zabudowy usługowej,  
b) tereny zabudowy mieszkaniowej,  
c) proporcji poszczególnych funkcji nie ustala się.
- 3) Ustala się zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:  
a) ustala się zachowanie istniejącej zabudowy z prawem do działań remontowych, nadbudowy, przebudowy, koniecznej wymiany, rozbudowy oraz rozbiórki i odbudowy,  
b) ustala się na terenie realizacji urządzeń infrastruktury technicznej, dróg i parkingów wewnętrznych oraz miejsc selektywnej zbiórki odpadów niezbędnych do zapewnienia funkcjonowania terenu,  
c) dopuszcza się realizację obiektów małej architektury.
- 4) Zasady z zakresu ochrony środowiska:  
a) zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem elementów niezbędnych dla prawidłowego funkcjonowania miejskich i ponadlokalnych systemów inżynierskich,

- 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 zabudowę mieszkaniowo – usługową.
- 5) Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:
- a) teren znajduje się w strefie bezwzględnej ochrony archeologiczno - konserwatorskiej „W.III”,
- b) na terenie 02.U,MN znajduje się zabytek nieruchomy wyznaczony przez Burmistrza Miasta Ustki w porozumieniu z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków oznaczony na rysunku planu symbolem (2),
- c) na ww. terenie obowiązują zapisy §14 niniejszej uchwały, w tym w szczególności wymóg przeprowadzenia badań interwencyjnych nad pracami ziemnymi. Zakres tych prac określa każdorazowo właściwy miejscowo Konserwator Zabytków.
- 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) maksymalna wysokość zabudowy:
- dla budynków funkcji przeznaczenia podstawowego (zabudowa usługowa): 10,0 m,
  - dla garaży i budynków gospodarczych: 3,0 m.
- b) ustala się, że maksymalna powierzchnia nowej zabudowy nie może przekraczać zabudowy poprzedniej o więcej niż 10% powierzchni działki,
- c) minimalny współczynnik intensywności zabudowy – nie ustala się,
- d) maksymalny współczynnik intensywności zabudowy – 1,8,
- e) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej – 5% powierzchni działki,
- f) ustala się realizację dachów głównych dwuspadowych o kącie nachylenia połaci dachowych w przedziale 35°-45°, tylnych jednospadowych o spadku min. 10°;
- g) kierunek kalenicy głównej – prostopadle do osi ulicy Kosynierów,
- h) pokrycie dachu – dachówka ceramiczna w kolorze odcieni cegły do czerni,
- i) kolorystyka obiektów – stonowana z wykluczeniem koloru niebieskiego, fioletu i różu,
- j) ustala się obowiązujące linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu, pozostałe linie zabudowy zgodnie z przepisami odrębnymi (dopuszcza się zabudowę w ostrych granicach działki).
- 8) Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych: teren położony jest w strefie ochrony uzdrowskiej miasta Ustka.
- 9) Zasady obsługi infrastruktury technicznej oraz gospodarki odpadami:

zgodnie z Rozdziałem 4. oraz obowiązującymi przepisami prawa.

10) Zasady obsługi komunikacyjnej:

- a) bezpośredni dostęp do terenu zabezpiecza przyległa ulica,
- b) parkingi i garaże powinny być zlokalizowane na terenie działki budowlanej.

11) Stawka procentowa opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości: nie ma uzasadnienia dla ustalania stawki, gdyż nie występuje zmiana przeznaczenia terenu powodująca wzrost nieruchomości.

**03.**

**KARTA TERENU 03.U,MN**

1) Oznaczenie: 03.U,MN.

2) Ustala się przeznaczenie terenu:

- a) tereny zabudowy usługowej,
- b) tereny zabudowy mieszkaniowej,
- c) proporcji poszczególnych funkcji nie ustala się.

3) Ustala się zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- a) ustala się zachowanie istniejącej zabudowy z prawem do działań remontowych, nadbudowy, przebudowy, koniecznej wymiany, rozbudowy oraz rozbiórki i odbudowy,
- b) ustala się na terenie realizacji urządzeń infrastruktury technicznej, dróg i parkingów wewnętrznych oraz miejsc selektywnej zbiórki odpadów niezbędnych do zapewnienia funkcjonowania terenu,
- c) dopuszcza się realizację obiektów małej architektury.

4) Zasady z zakresu ochrony środowiska:

- a) zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem elementów niezbędnych dla prawidłowego funkcjonowania miejskich i ponadlokalnych systemów inżynierskich,
- 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 zabudowę mieszkaniowo – usługową.

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

- a) teren znajduje się w strefie bezwzględnej ochrony archeologiczno - konserwatorskiej „W.III”,
- b) na terenie 03.U,MW znajduje się obiekt wpisany do wojewódzkiej ewidencji zabytków oznaczony na rysunku planu symbolem (3),

- c) na ww. terenie obowiązują zapisy §14 niniejszej uchwały, w tym w szczególności wymóg przeprowadzenia badań interwencyjnych nad pracami ziemnymi. Zakres tych prac określa każdorazowo właściwy miejscowo Konserwator Zabytków.
- 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) maksymalna wysokość zabudowy:
    - dla budynków funkcji przeznaczenia podstawowego (zabudowa usługowa): 12,0 m,
    - dla garaży i budynków gospodarczych: 6,5 m.
  - b) ustala się, że maksymalna powierzchnia nowej zabudowy nie może przekraczać zabudowy poprzedniej o więcej niż 10% powierzchni działki,
  - c) minimalny współczynnik intensywności zabudowy – nie ustala się,
  - d) maksymalny współczynnik intensywności zabudowy – 2,0,
  - e) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej – 5% powierzchni działki,
  - f) ustala się realizację dachów dwuspadowych o kącie nachylenia połaci dachowych w przedziale 35°-45°,
  - g) kierunek kalenicy głównej – równoległe do osi ulicy Kosynierów,
  - h) pokrycie dachu – dachówka ceramiczna w kolorze odcieni cegły do czerni,
  - i) kolorystyka obiektów – stonowana z wykluczeniem koloru niebieskiego, fioletu i różu,
  - j) ustala się obowiązujące 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 obsługi infrastruktury technicznej oraz gospodarki odpadami:  
zgodnie z Rozdziałem 4. oraz obowiązującymi przepisami prawa.
- 10) Zasady obsługi komunikacyjnej:
- a) bezpośredni dostęp do terenu zabezpiecza przyległa ulica,
  - b) parkingi i garaże powinny być zlokalizowane na terenie działki budowlanej.
- 11) Stawka procentowa opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości: nie ma uzasadnienia dla ustalania stawki, gdyż nie występuje zmiana przeznaczenia terenu powodująca wzrost nieruchomości.

## **Rozdział 6.**

### **Przepisy przejściowe i końcowe.**

#### **§ 28.**

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

#### **§ 29.**

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Ustki.

#### **§ 30.**

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

KANCELARIA RADY PRAWNICO  
Bartłomiej Michalski  
75-669 Koszalin, ul. Zielone Wzgórze 8  
NIP 669-009-234 REGON 320201430

