



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA POMORSKIEGO

Gdańsk, dnia poniedziałek, 24 lipca 2017 r.

Poz. 2749

UCHWAŁA NR XXXVI/329/2017 RADY MIASTA USTKA

z dnia 29 czerwca 2017 r.

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. 2017 poz. 1073), 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 1.

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 rozpatrzenia uwag złożonych do projektu planu
- 3) załącznik nr 3 - 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.

§ 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 m²,
- 16) Tymczasowe obiekty usługowo-handlowe – obiekty typu kiosk do sprzedaży prasy, niezwiązane trwale z gruntem, o powierzchni zabudowy nie przekraczającej 10m²,
- 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 2017 roku poz. 1073).

Rozdział 2. Przedmiot ustaleń

§ 6. 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 uzdrowiskowej wskazanej statutem uzdrowiska Ustka,

·obszar objęty opracowaniem w całości znajduje się w granicach pasa ochronnego wybrzeża

Rozdział 3. Przeznaczenie terenów objętych granicami planu

§ 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 4.

Obowiązujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

§ 10. 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 5.

Obowiązujące zasady ochrony środowiska i przyrody

§ 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 6.

Obowiązujące zasady wynikające z zapisów „Porozumienia wykonawczego między Rządem Rzeczypospolitej Polskiej a Rządem Stanów Zjednoczonych Ameryki w sprawie użytkowania terenów oraz przestrzeni powietrznej wokół Bazy systemu obrony przed rakietami balistycznymi”

§ 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 7.

Ustalenia konserwatorskie w zakresie ochrony archeologicznego dziedzictwa kulturowego

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

Rozdział 8.

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 9.

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 30m².

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. 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 10.

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 11.

Ustalenia szczegółowe (karty jednostek)

dla terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi
i różne sposoby użytkowania

§ 17.

01	OZNACZENIE FUNKCJI PRZEZNACZENIA PODSTAWOWEGO	ZP
	POWIERZCHNIA JEDNOSTKI PLANU	0,68ha
	FUNKCJA PRZEZNACZENIA PODSTAWOWEGO JEDNOSTKI PLANU	TERENY ZIELENI PARKOWEJ
	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	
	-Bez względu na nakazuje się przywrócić funkcję przeznaczenia podstawowego (teren parku) obszaru po zrealizowaniu funkcji towarzyszącej tj. parkingu podziemnego.	

	<p>-Odtworzyć funkcje przeznaczenia podstawowego, w tym szczególnie naturalną strukturę zniszczonych układów roślinnych oraz wprowadzić nowe układy zgodne z naturalnym potencjałem biocenozy i fizjonomią jednostki.</p> <p>-Po odtworzeniu funkcji przeznaczenia podstawowego kształtować i pielęgnować obszar utrzymując poszczególne stadia sukcesji.</p> <p>-Uzupełnić nasadzenia ze szczególnym uwzględnieniem nasadzeń wysokich.</p> <p>-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.</p>												
03	<p>ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU KULTUROWEGO</p> <p>-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.</p> <p>-Umożliwić przewietrzania poprzez dostosowanie zieleni do rzeźby terenu i nie zakłócanie spływu mas powietrza, co spowoduje:</p> <ul style="list-style-type: none"> -pochłanianie, zatrzymywanie, pyłu i kurzu na dużej powierzchni liści lub igieł, -ujemną jonizację powietrza co zwiększy komfort wypoczynku, -stworzenie wartościowego biocenotycznie, w miarę stabilnego i odpornego na czynniki zewnętrzne, układu roślin drzewiastych, uzupełniającego otwarte powierzchnie muraw, poprzez odpowiedni dobór gatunków do nasadzeń. 												
04	<p>SZCZEGÓŁOWE ZASADY I WARUNKI SCALANIA LUB PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI</p> <table border="1"> <tr> <td>- podziały geodezyjne</td> <td>-Dozwala się dokonywanie podziałów nieruchomości niezależnie od ustaleń planu w trybie przepisów dotyczących przedmiotu ustalenia, obowiązujących w chwili jego stosowania.</td> </tr> </table>	- podziały geodezyjne	-Dozwala się dokonywanie podziałów nieruchomości niezależnie od ustaleń planu w trybie przepisów dotyczących przedmiotu ustalenia, obowiązujących w chwili jego stosowania.										
- podziały geodezyjne	-Dozwala się dokonywanie podziałów nieruchomości niezależnie od ustaleń planu w trybie przepisów dotyczących przedmiotu ustalenia, obowiązujących w chwili jego stosowania.												
05	<p>ZASADY MODERNIZACJI, ROZBUDOWY I BUDOWY SYSTEMÓW KOMUNIKACJI I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ</p> <table border="1"> <tr> <td>-warunki powiązań układu komunikacyjnego i sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym</td> <td>-Dojazd kołowy z otaczających dróg zewnętrznych. -Potencjalne potrzeby w zakresie energii elektrycznej, telekomunikacji, kanalizacji sanitarnej i wody zaspakajac poprzez podłączenie do istniejących sieci infrastruktury technicznej na warunkach określonych przez dysponenta medium.</td> </tr> </table>	-warunki powiązań układu komunikacyjnego i sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym	-Dojazd kołowy z otaczających dróg zewnętrznych. -Potencjalne potrzeby w zakresie energii elektrycznej, telekomunikacji, kanalizacji sanitarnej i wody zaspakajac poprzez podłączenie do istniejących sieci infrastruktury technicznej na warunkach określonych przez dysponenta medium.										
-warunki powiązań układu komunikacyjnego i sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym	-Dojazd kołowy z otaczających dróg zewnętrznych. -Potencjalne potrzeby w zakresie energii elektrycznej, telekomunikacji, kanalizacji sanitarnej i wody zaspakajac poprzez podłączenie do istniejących sieci infrastruktury technicznej na warunkach określonych przez dysponenta medium.												
01	<table border="1"> <tr> <td>OZNACZENIE FUNKCJI PRZEZNACZENIA PODSTAWOWEGO</td> <td>1.U/M</td> </tr> <tr> <td>POWIERZCHNIA JEDNOSTKI PLANU</td> <td>0,32ha</td> </tr> <tr> <td>FUNKCJA PRZEZNACZENIA PODSTAWOWEGO JEDNOSTKI PLANU</td> <td>TERENY FUNKCJI USŁUGOWO - MIESZKALNYCH LUB USŁUGOWYCH</td> </tr> <tr> <td>FUNKCJE TOWARZYSZĄCE FUNKCJI PRZEZNACZENIA PODSTAWOWEGO</td> <td>Wszystkie funkcje z bezwzględnym zakazem funkcji o charakterze produkcyjnym których realizacja powoduje: ·przekroczenie dopuszczalnego poziomu hałasu. ·wibracje o natężeniu oddziałującym szkodliwie na środowisko, a zwłaszcza na zdrowie ludzi oraz otaczające obiekty budowlane ·powstawanie promieniowania niejonizującego, stwarzającego zagrożenie zdrowia i życia ludzi, uszkodzenie albo zniszczenie środowiska</td> </tr> <tr> <td>FUNKCJE BEZWZGLĘDNI ZAKAZANE W JEDNOSTCE PLANU</td> <td>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.</td> </tr> <tr> <td>ZAGOSPODAROWANIE PODSTAWOWE</td> <td>ZABUDOWA FUNKCJI PRZEZNACZENIA PODSTAWOWEGO ORAZ TOWARZYSZĄCEGO</td> </tr> </table>	OZNACZENIE FUNKCJI PRZEZNACZENIA PODSTAWOWEGO	1.U/M	POWIERZCHNIA JEDNOSTKI PLANU	0,32ha	FUNKCJA PRZEZNACZENIA PODSTAWOWEGO JEDNOSTKI PLANU	TERENY FUNKCJI USŁUGOWO - MIESZKALNYCH LUB USŁUGOWYCH	FUNKCJE TOWARZYSZĄCE FUNKCJI PRZEZNACZENIA PODSTAWOWEGO	Wszystkie funkcje z bezwzględnym zakazem funkcji o charakterze produkcyjnym których realizacja powoduje: ·przekroczenie dopuszczalnego poziomu hałasu. ·wibracje o natężeniu oddziałującym szkodliwie na środowisko, a zwłaszcza na zdrowie ludzi oraz otaczające obiekty budowlane ·powstawanie promieniowania niejonizującego, stwarzającego zagrożenie zdrowia i życia ludzi, uszkodzenie albo zniszczenie środowiska	FUNKCJE BEZWZGLĘDNI 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	ZABUDOWA FUNKCJI PRZEZNACZENIA PODSTAWOWEGO ORAZ TOWARZYSZĄCEGO
OZNACZENIE FUNKCJI PRZEZNACZENIA PODSTAWOWEGO	1.U/M												
POWIERZCHNIA JEDNOSTKI PLANU	0,32ha												
FUNKCJA PRZEZNACZENIA PODSTAWOWEGO JEDNOSTKI PLANU	TERENY FUNKCJI USŁUGOWO - MIESZKALNYCH LUB USŁUGOWYCH												
FUNKCJE TOWARZYSZĄCE FUNKCJI PRZEZNACZENIA PODSTAWOWEGO	Wszystkie funkcje z bezwzględnym zakazem funkcji o charakterze produkcyjnym których realizacja powoduje: ·przekroczenie dopuszczalnego poziomu hałasu. ·wibracje o natężeniu oddziałującym szkodliwie na środowisko, a zwłaszcza na zdrowie ludzi oraz otaczające obiekty budowlane ·powstawanie promieniowania niejonizującego, stwarzającego zagrożenie zdrowia i życia ludzi, uszkodzenie albo zniszczenie środowiska												
FUNKCJE BEZWZGLĘDNI 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	ZABUDOWA FUNKCJI PRZEZNACZENIA PODSTAWOWEGO ORAZ TOWARZYSZĄCEGO												

	JEDNOSTKI PLANU									
02	ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO: -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. -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. -Na terenie jednostki przewidzieć lokalizację na sytuowanie podziemnych miejsc gromadzenia odpadów stałych. -Teren wolny od zabudowy i utwardzeń zagospodarować zielenią urządzoną ze szczególnym uwzględnieniem zieleni wysokiej.									
03	ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU KULTUROWEGO: -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 -Unikać powierzchni gruntu bez utwardzeń lub bez pokrycia roślinnością niską (trawa, kwiaty) w celu uniknięcia zapylenia, kurzu gruntowego, zapiaszczenia atmosfery.									
04	ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ: -Na terenie objętym opracowaniem nie znajdują się obiekty ujęte w gminnej ewidencji zabytków ani stanowiska archeologiczne objęte ochroną konserwatorską.									
05	WYMAGANIA WYNIKAJĄCE Z POTRZEB KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI PUBLICZNYCH: <table border="1" data-bbox="188 1126 1471 2004"> <tr> <td data-bbox="188 1126 555 1196">-zasady umieszczania obiektów małej architektury</td> <td data-bbox="555 1126 1471 1196">-nie ustala się</td> </tr> <tr> <td data-bbox="188 1196 555 1632">-zasady umieszczania nośników reklamowych</td> <td data-bbox="555 1196 1471 1632"> -wolno stojące znaki informacyjno-plastyczne i reklamy wzdłuż dróg lokalnych sytuować w odległości nie mniejszej niż 25 m od krawędzi jezdni, -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 4m², -dopuszcza się lokalizowanie szyldów mocowanych prostopadle do elewacji frontowej, o charakterze dostosowanym do estetyki elewacji, zawierających wizerunek oddający charakter usługi; powierzchnia szyldu maksymalnie do 2m², 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, -ustala się zakaz lokalizacji reklam mobilnych. </td> </tr> <tr> <td data-bbox="188 1632 555 1803">-zasady umieszczania urządzeń technicznych</td> <td data-bbox="555 1632 1471 1803">-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.</td> </tr> <tr> <td data-bbox="188 1803 555 2004">-określenie nakazów, zakazów, dopuszczeń i ograniczeń w zagospodarowaniu terenów i realizacji obiektów budowlanych</td> <td data-bbox="555 1803 1471 2004"> -zakaz stosowania szczelnych pokryć nawierzchni utwardzonych (np. wylewany beton, chodniki asfaltowe) -ustala się obowiązek stosowania drobnowymiarowych elementów ceramicznych lub betonowych jako pokrycia połaci dachowych dachów stromych (wysokich). </td> </tr> </table>		-zasady umieszczania obiektów małej architektury	-nie ustala się	-zasady umieszczania nośników reklamowych	-wolno stojące znaki informacyjno-plastyczne i reklamy wzdłuż dróg lokalnych sytuować w odległości nie mniejszej niż 25 m od krawędzi jezdni, -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 ² , -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 ² , 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, -ustala się zakaz lokalizacji reklam mobilnych.	-zasady umieszczania urządzeń technicznych	-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.	-określenie nakazów, zakazów, dopuszczeń i ograniczeń w zagospodarowaniu terenów i realizacji obiektów budowlanych	-zakaz stosowania szczelnych pokryć nawierzchni utwardzonych (np. wylewany beton, chodniki asfaltowe) -ustala się obowiązek stosowania drobnowymiarowych elementów ceramicznych lub betonowych jako pokrycia połaci dachowych dachów stromych (wysokich).
-zasady umieszczania obiektów małej architektury	-nie ustala się									
-zasady umieszczania nośników reklamowych	-wolno stojące znaki informacyjno-plastyczne i reklamy wzdłuż dróg lokalnych sytuować w odległości nie mniejszej niż 25 m od krawędzi jezdni, -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 ² , -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 ² , 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, -ustala się zakaz lokalizacji reklam mobilnych.									
-zasady umieszczania urządzeń technicznych	-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.									
-określenie nakazów, zakazów, dopuszczeń i ograniczeń w zagospodarowaniu terenów i realizacji obiektów budowlanych	-zakaz stosowania szczelnych pokryć nawierzchni utwardzonych (np. wylewany beton, chodniki asfaltowe) -ustala się obowiązek stosowania drobnowymiarowych elementów ceramicznych lub betonowych jako pokrycia połaci dachowych dachów stromych (wysokich).									
06	PARAMETRY I WSKAŹNIKI KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY ORAZ ZAGOSPODAROWANIA TERENU									

	<p>-Dozwala się budowę kubatury funkcji przeznaczenia podstawowego lub towarzyszącego.</p> <p>-W terenie zlokalizować urządzenia niezbędne dla prawidłowego realizowania funkcji przeznaczenia podstawowego,</p> <p>w tym: pojemniki na odpady stałe wraz z placem gospodarczym oraz tereny zieleni urządzonej i rekreacyjnej.</p>	
	-linia zabudowy dla budowy obiektów funkcji przeznaczenia podstawowego lub towarzyszącego.	-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.
	-wysokości projektowanej zabudowy (nie dotyczy zabudowy związanej z urządzeniami telekomunikacyjnej infrastruktury technicznej)	-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. -maksymalnie jedna kondygnacja podziemna. -poziom posadowienia posadzki parteru maksymalnie 0,45 m nad poziomem działki w geometrycznym środku obrysu parteru.
	-geometria dachu,	-dachy wysokie, -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.
	-wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki	-obszar planu położony w strefie ochrony uzdrowiskowej. Wielkość wskaźnika zgodnie z obowiązującym w dniu stosowania zapisu statutem uzdrowiska i ustawą uzdrowiskową.
	-powierzchnia biologicznie czynna/tereny zieleni	-obszar planu położony w strefie ochrony uzdrowiskowej. Wielkość wskaźnika zgodnie ze statutem uzdrowiska i ustawą uzdrowiskową, obowiązującymi w dniu stosowania zapisu.
07	<p>GRANICE I SPOSOBY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW LUB OBIEKTÓW PODLEGAJĄCYCH OCHRONIE, A TAKŻE NARAŻONYCH NA NIEBEZPIECZEŃSTWO POWODZI ORAZ ZAGROŻONYCH OSUWANIEM SIĘ MAS ZIEMNYCH</p> <p>-nie ustala się</p>	
08	<p>SZCZEGÓŁOWE ZASADY I WARUNKI SCALANIA LUB PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI</p>	
	-wtórne podziały geodezyjne	-Dozwala się dokonywanie podziałów nieruchomości niezależnie od ustaleń planu w trybie przepisów dotyczących przedmiotu ustalenia, obowiązujących w chwili jego stosowania
09	<p>SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW ORAZ OGRANICZENIA W ICH UŻYTKOWANIU, W TYM ZAKAZ ZABUDOWY</p> <p>-Bezwzględny nakaz utrzymania jakości norm środowiskowych w zakresie powietrza i hałasu oraz innych czynników mogących stwarzać zagrożenie dla życia i zdrowia ludzi.</p> <p>-Ustala się zakaz powierzchniowego odprowadzenia wód opadowych w sposób niezorganizowany z terenów utwardzonych o powierzchniach większych niż 30m². Ustala się obowiązek podczyszczania wód opadowych z ww. powierzchni w podziemnych osadnikach i separatorach produktów ropopochodnych.</p> <p>-Bezwzględny zakaz działalności usługowej powodującej:</p> <ul style="list-style-type: none"> ·hałas, ponad poziom dopuszczalny określony obowiązującymi przepisami ·przekroczenie normy jakości środowiska określonej w przepisach szczegółowych dotyczących dopuszczalnych wartości stężeń substancji zanieczyszczających w powietrzu. 	
10	<p>ZASADY MODERNIZACJI, ROZBUDOWY I BUDOWY SYSTEMÓW KOMUNIKACJI I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ</p>	
	-układ komunikacyjny, sieci infrastruktury technicznej, parametry oraz klasyfikacja	-Teren jednostki wyposażyć w pełny zakres infrastruktury technicznej pozwalający na realizację ustaleń planu w zakresie nowych inwestycji funkcji przeznaczenia podstawowego lub towarzyszących.

	ulic	
	-warunki powiązań układu komunikacyjnego i sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym	<p>-Obsługa komunikacyjna terenów objętych planem oraz ich powiązanie komunikacyjne z układem zewnętrznym w oparciu o istniejące drogi w bezpośrednim sąsiedztwie terenu opracowania.</p> <p>-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.</p> <p>-Dozwala się odprowadzenie wód opadowych na teren jednostki bilansowej.</p> <p>-Ogrzewanie indywidualne w oparciu o niskoemisyjne czynniki grzejne np. olej opałowy, gaz, energia elektryczna, biopaliwa, pompy ciepłe.</p> <p>-Dozwala się ogrzewania systemowe z wykorzystaniem centralnego systemu grzewczego opartego o produkcję ciepła przez jednostki wyspecjalizowane.</p>
	-wskaźniki w zakresie komunikacji	<p>- Na terenie przewidzieć miejsca postojowe dla samochodów osobowych w liczbie 3 miejsca parkingowe na 100m² powierzchni funkcji usługowej i 1 miejsce parkingowe na 1 lokal mieszkalny.</p> <p>- Dozwala się bilansowanie miejsc parkingowych w planowanym parkingu podziemnym w jednostce oznaczonej symbolem ZP.</p> <p>- 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.</p>
	-obiekty techniczne niezbędne do prawidłowego parkowania samochodów osobowych	Dozwala się budowę parkingu podziemnego.
01	OZNACZENIE FUNKCJI PRZEZNACZENIA PODSTAWOWEGO	2.U
	POWIERZCHNIA JEDNOSTKI PLANU	0,82ha
	FUNKCJA PRZEZNACZENIA PODSTAWOWEGO JEDNOSTKI PLANU	TERENY FUNKCJI USŁUGOWEJ
	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"> ·przekroczenie dopuszczalnego poziomu hałasu. ·wibracje o natężeniu oddziałującym szkodliwie na środowisko, a zwłaszcza na zdrowie ludzi oraz otaczające obiekty budowlane ·powstawanie promieniowania niejonizującego, stwarzającego zagrożenie zdrowia i życia ludzi, uszkodzenie albo zniszczenie środowiska
	FUNKCJE BEZWZGLĘDNIE 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:	

	<p>-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.</p> <p>-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.</p> <p>-Na terenie jednostki przewidzieć lokalizację na sytuowanie podziemnych miejsc gromadzenia odpadów stałych.</p> <p>-Teren wolny od zabudowy i utwardzeń zagospodarować zielenią urządzoną ze szczególnym uwzględnieniem zieleni wysokiej.</p>									
03	<p>ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU KULTUROWEGO:</p> <p>-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.</p> <p>-Unikać powierzchni gruntu bez utwardzeń lub bez pokrycia roślinnością niską (trawa, kwiaty) w celu uniknięcia zapylenia, kurzu gruntowego, zapiaszczenia atmosfery.</p>									
04	<p>ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ:</p> <p>-Na terenie objętym opracowaniem nie znajdują się obiekty ujęte w gminnej ewidencji zabytków ani stanowiska archeologiczne objęte ochroną konserwatorską.</p>									
05	<p>WYMAGANIA WYNIKAJĄCE Z POTRZEB KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI PUBLICZNYCH:</p> <table border="1"> <tr> <td>-zasady umieszczania obiektów małej architektury</td> <td>-nie ustala się</td> </tr> <tr> <td>-zasady umieszczania nośników reklamowych</td> <td>-wolno stojące znaki informacyjno-plastyczne i reklamy wzdłuż dróg lokalnych sytuować w odległości nie mniejszej niż 25 m od krawędzi jezdni, -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 4m², -dopuszcza się lokalizowanie szyldów mocowanych prostopadle do elewacji frontowej, o charakterze dostosowanym do estetyki elewacji, zawierających wizerunek oddający charakter usługi; powierzchnia szyldu maksymalnie do 2m², 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, -ustala się zakaz lokalizacji reklam mobilnych.</td> </tr> <tr> <td>-zasady umieszczania urządzeń technicznych</td> <td>-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.</td> </tr> <tr> <td>-określenie nakazów, zakazów, dopuszczeń i ograniczeń w zagospodarowaniu terenów i realizacji obiektów budowlanych</td> <td>-zakaz stosowania szczelnych pokryć nawierzchni utwardzonych (np. wylewany beton, chodniki asfaltowe) -ustala się obowiązek stosowania drobnowymiarowych elementów ceramicznych lub betonowych jako pokrycia połaci dachowych dachów stromych (wysokich).</td> </tr> </table>		-zasady umieszczania obiektów małej architektury	-nie ustala się	-zasady umieszczania nośników reklamowych	-wolno stojące znaki informacyjno-plastyczne i reklamy wzdłuż dróg lokalnych sytuować w odległości nie mniejszej niż 25 m od krawędzi jezdni, -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 ² , -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 ² , 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, -ustala się zakaz lokalizacji reklam mobilnych.	-zasady umieszczania urządzeń technicznych	-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.	-określenie nakazów, zakazów, dopuszczeń i ograniczeń w zagospodarowaniu terenów i realizacji obiektów budowlanych	-zakaz stosowania szczelnych pokryć nawierzchni utwardzonych (np. wylewany beton, chodniki asfaltowe) -ustala się obowiązek stosowania drobnowymiarowych elementów ceramicznych lub betonowych jako pokrycia połaci dachowych dachów stromych (wysokich).
-zasady umieszczania obiektów małej architektury	-nie ustala się									
-zasady umieszczania nośników reklamowych	-wolno stojące znaki informacyjno-plastyczne i reklamy wzdłuż dróg lokalnych sytuować w odległości nie mniejszej niż 25 m od krawędzi jezdni, -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 ² , -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 ² , 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, -ustala się zakaz lokalizacji reklam mobilnych.									
-zasady umieszczania urządzeń technicznych	-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.									
-określenie nakazów, zakazów, dopuszczeń i ograniczeń w zagospodarowaniu terenów i realizacji obiektów budowlanych	-zakaz stosowania szczelnych pokryć nawierzchni utwardzonych (np. wylewany beton, chodniki asfaltowe) -ustala się obowiązek stosowania drobnowymiarowych elementów ceramicznych lub betonowych jako pokrycia połaci dachowych dachów stromych (wysokich).									
06	<p>PARAMETRY I WSKAŹNIKI KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY ORAZ ZAGOSPODAROWANIA TERENU</p> <p>-Dozwala się budowę kubatur funkcji przeznaczenia podstawowego lub towarzyszącego.</p> <p>-W terenie zlokalizować urządzenia niezbędne dla prawidłowego realizowania funkcji przeznaczenia podstawowego, w tym: pojemniki na odpady stałe wraz z placem gospodarczym oraz tereny zieleni</p>									

	urządzonej i rekreacyjnej.	
	-linia zabudowy dla budowy obiektów funkcji przeznaczenia podstawowego lub towarzyszącego.	-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
	-wysokości projektowanej zabudowy (nie dotyczy zabudowy związanej z urządzeniami telekomunikacyjnej infrastruktury technicznej)	-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. -maksymalnie jedna kondygnacja podziemna. -poziom posadowienia posadzki parteru maksymalnie 0,45 m nad poziomem działki w geometrycznym środku obrysu parteru.
	-geometria dachu,	-dachy wysokie, -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.
	-wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki	-obszar planu położony w strefie ochrony uzdrowiskowej. Wielkość wskaźnika zgodnie z obowiązującym w dniu stosowania zapisu statutem uzdrowiska i ustawą uzdrowiskową.
	-powierzchnia biologicznie czynna/tereny zieleni	-obszar planu położony w strefie ochrony uzdrowiskowej. Wielkość wskaźnika zgodnie ze statutem uzdrowiska i ustawą uzdrowiskową, obowiązującymi w dniu stosowania zapisu.
07	GRANICE I SPOSOBY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW LUB OBIEKTÓW PODLEGAJĄCYCH OCHRONIE, A TAKŻE NARAŻONYCH NA NIEBEZPIECZEŃSTWO POWODZI ORAZ ZAGROŻONYCH OSUWANIEM SIĘ MAS ZIEMNYCH	
	-nie ustala się	
08	SZCZEGÓŁOWE ZASADY I WARUNKI SCALANIA LUB PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI	
	-wtórne podziały geodezyjne	-Dozwala się dokonywanie podziałów nieruchomości niezależnie od ustaleń planu w trybie przepisów dotyczących przedmiotu ustalenia, obowiązujących w chwili jego stosowania
09	SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW ORAZ OGRANICZENIA W ICH UŻYTKOWANIU, W TYM ZAKAZ ZABUDOWY	
	-Bezwzględny nakaz utrzymania jakości norm środowiskowych w zakresie powietrza i hałasu oraz innych czynników mogących stwarzać zagrożenie dla życia i zdrowia ludzi. -Ustala się zakaz powierzchniowego odprowadzenia wód opadowych w sposób niezorganizowany z terenów utwardzonych o powierzchniach większych niż 30m ² . Ustala się obowiązek podczyszczania wód opadowych z ww. powierzchni w podziemnych osadnikach i separatorach produktów ropopochodnych. -Bezwzględny zakaz działalności usługowej powodującej: ·hałas, ponad poziom dopuszczalny określony obowiązującymi przepisami ·przekroczenie normy jakości środowiska określonej w przepisach szczegółowych dotyczących dopuszczalnych wartości stężeń substancji zanieczyszczających w powietrzu.	
10	ZASADY MODERNIZACJI, ROZBUDOWY I BUDOWY SYSTEMÓW KOMUNIKACJI I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ	
	-układ komunikacyjny, sieci infrastruktury technicznej, parametry oraz klasyfikacja ulic	-Teren jednostki wyposażać w pełny zakres infrastruktury technicznej pozwalający na realizację ustaleń planu w zakresie nowych inwestycji funkcji przeznaczenia podstawowego lub towarzyszących.
	-warunki powiązań układu komunikacyjnego i sieci infrastruktury technicznej	-Obsługa komunikacyjna terenów objętych planem oraz ich powiązanie komunikacyjne z układem zewnętrznym w oparciu o istniejące drogi w bezpośrednim sąsiedztwie terenu opracowania.

	z układem zewnętrznym	<p>-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.</p> <p>-Dozwala się odprowadzenie wód opadowych na teren jednostki bilansowej.</p> <p>-Ogrzewanie indywidualne w oparciu o niskoemisyjne czynniki grzejne np. olej opałowy, gaz, energia elektryczna, biopaliwa, pompy ciepłe</p> <p>-Dozwala się ogrzewania systemowe z wykorzystaniem centralnego systemu grzewczego opartego o produkcję ciepła przez jednostki wyspecjalizowane.</p>
	-wskaźniki komunikacji w zakresie	<p>-Na terenie przewidzieć miejsca postojowe dla samochodów osobowych w liczbie 3 miejsca parkingowe na 100m² powierzchni funkcji usługowej, w ramach której nie będzie realizowany cel publiczny. Dla inwestycji celu publicznego przewidzieć 3 miejsca parkingowe na 100m² powierzchni inwestycji celu publicznego z możliwością bilansowania miejsc parkingowych w planowanym parkingu podziemnym w jednostce oznaczonej symbolem ZP.</p> <p>- 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.</p>
	-obiekty techniczne niezbędne do prawidłowego parkowania samochodów osobowych	Dozwala się budowę parkingu podziemnego.
01	OZNACZENIE FUNKCJI PRZEZNACZENIA PODSTAWOWEGO	1.KDL; 2.KDL
	POWIERZCHNIA JEDNOSTKI PLANU	1.- 0,28ha; 2.-0,26ha
	FUNKCJA PRZEZNACZENIA PODSTAWOWEGO JEDNOSTKI PLANU	TEREN DRÓG PUBLICZNYCH
	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	<p>Funkcje służące utrzymaniu i obsłudze funkcji przeznaczenia podstawowego, w tym szczególnie:</p> <p>-zielen i elementy małej architektury,</p> <p>-urządzenia techniczne związane z prowadzeniem i zabezpieczeniem ruchu,</p> <p>-dozwala się przejścia niezbędnych sieci uzbrojenia terenu, jeśli warunki bezpieczeństwa na to pozwalają.</p>
	ZAGOSPODAROWANIE BEZWZGLĘDNIEMIE 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	
	1.KDL	-Droga lokalna obsługująca przyległe tereny. Ulica Józefa Piłsudskiego.
	2.KDL	-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:	
	-Wyznaczyć przebieg zgodnie z rysunkiem planu. -Urządzić technicznie poprawnie z wydzielaniem pasów ruchu pieszego i kołowego oraz terenów zieleni. -Zakaz budowy obiektów kubaturowych.	
	kategoria ze względu na stopień dostępności i obsługi przyległego terenu	-droga publiczna, ogólnodostępna.
	-parkowanie	-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	-Oznaczyć pionowo i poziomo przejścia dla pieszych -Nawierzchnię ciągów pieszych utwardzać drobnowymiarowymi elementami nawierzchni rozbieralnej, zapewniającymi infiltrację wód opadowych.
	warunki dla ruchu kołowego	-Pas drogowy dwukierunkowej komunikacji jezdnej o szerokości zmiennej według rysunku planu. -Spowolnić ruch kołowy (ograniczenie prędkości oznakowaniem). -Drogę wybudować zgodnie z wymaganiami norm i obowiązujących przepisów techniczno-budowlanych.
05	ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU KULTUROWEGO:	
	-W granicach wyznaczonego pasa drogowego obowiązuje zastosowanie rozwiązań technologicznych i technicznych eliminujących możliwość awarii i skażenia środowiska naturalnego. -Ustala się obowiązek podczyszczania wód opadowych z parkingów o powierzchniach większych niż 30m ² w podziemnych osadnikach i separatorach produktów ropopochodnych.	
06	SZCZEGÓŁOWE ZASADY I WARUNKI SCALANIA LUB PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI	
	-wtórne podziały geodezyjne	-nie ustala się

Rozdział 11.

Ustalenia końcowe

§ 18. 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

§ 19. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Ustka.

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

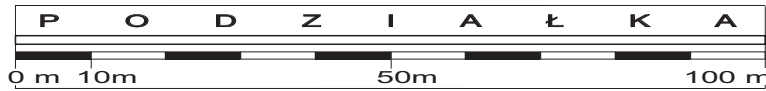
Przewodniczący Rady Miasta
Ustka

Grzegorz Koski

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA USTKA pn. CENTRUM 4B

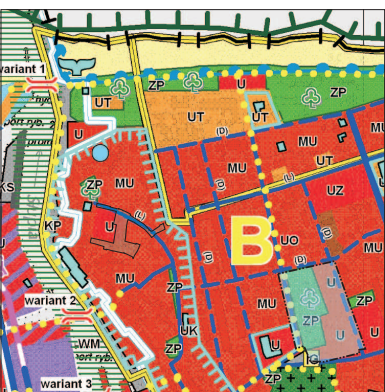
MAPA ZASADNICZA
obr. Ustka 0001: dz. 325/4
SKALA 1:1000

SKALA 1 : 1000



Województwo: pomorskie
Powiat: słupski
Jednostka ewidencyjna: 221201_1, Ustka
Obręb: 0001, Ustka

WYRYS Z STUDIUM OZNACZENIA WG. OZNACZEŃ STUDIUM



LEGENDA

1. Granice i obszar opracowania	2. Tereny zielone	3. Tereny usługowe	4. Tereny mieszkalne	5. Drogi
6. Linie rozgraniczające tereny o różnym sposobie użytkowania	7. Tereny parkowe	8. Tereny usługowe	9. Tereny mieszkalne	10. Drogi
11. Tereny usługowe	12. Tereny parkowe	13. Tereny usługowe	14. Tereny mieszkalne	15. Drogi
16. Tereny usługowe	17. Tereny parkowe	18. Tereny usługowe	19. Tereny mieszkalne	20. Drogi
21. Tereny usługowe	22. Tereny parkowe	23. Tereny usługowe	24. Tereny mieszkalne	25. Drogi

OZNACZENIA

USTALENIA OBOWIĄZUJĄCE

GRANICE OPRACOWANIA

USTALENIA DOTYCZĄCE ZASAD OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO

LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM SPOSOBIE UŻYTKOWANIA

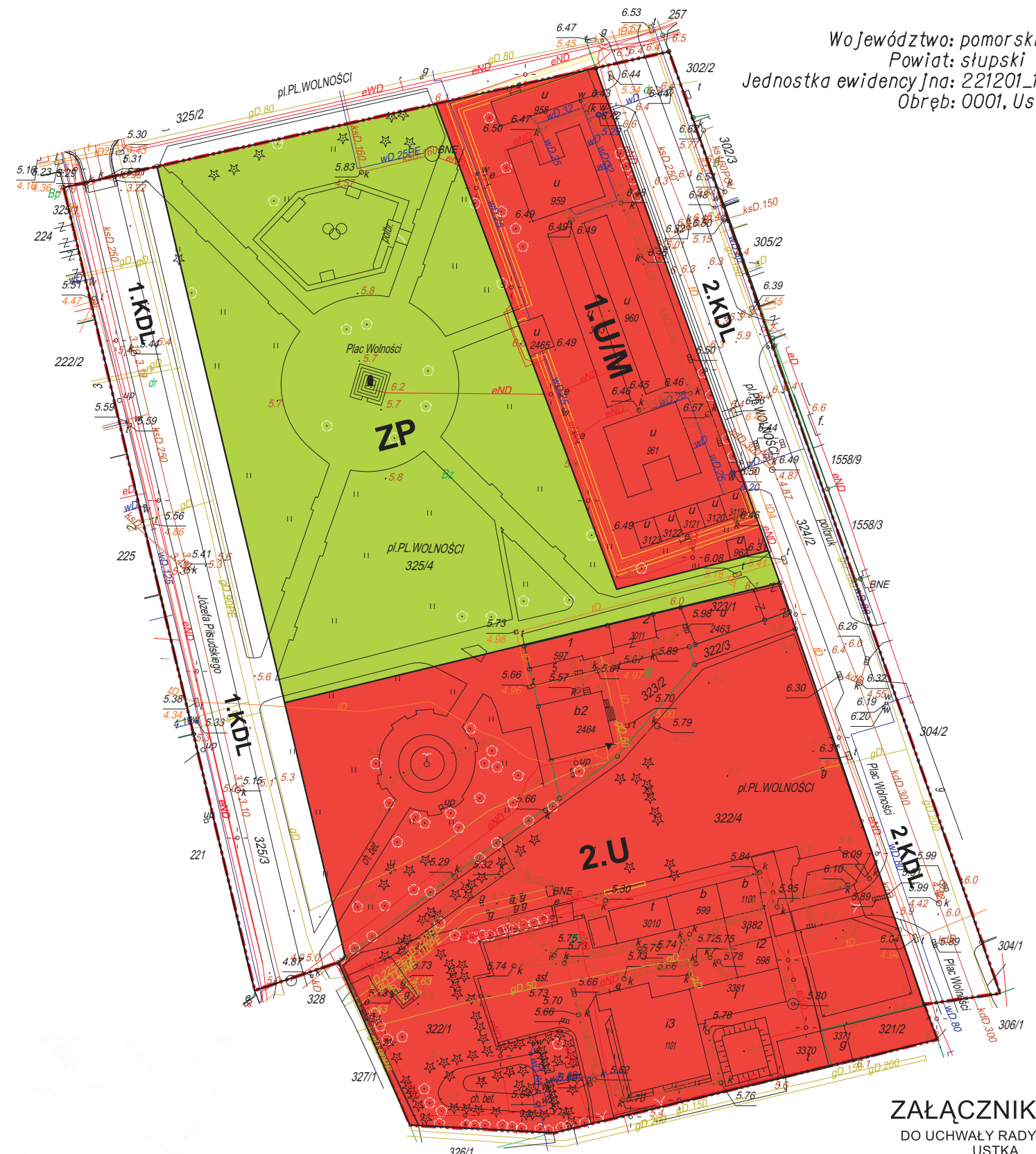
USTALENIA DOTYCZĄCE PRZEZNACZENIA TERENÓW

- ZP** TERENY ZIELENI PARKOWEJ
- U** TERENY FUNKCJI USŁUGOWYCH
- U/M** TERENY FUNKCJI USŁUGOWO MIESZKALNYCH LUB USŁUGOWYCH
- KDL** TERENY DRÓG PUBLICZNYCH-LOKALNYCH

USTALENIA INFORMACYJNE

UWAGA!
OBSZAR OBJĘTY OPRACOWANIEM W CAŁOŚCI OBJĘTY JEST STREFĄ OCHRONY UZDROWISKOWEJ WSKAZANEJ STATUTEM UZDROWISKA USTKA

UWAGA!
OBSZAR OBJĘTY OPRACOWANIEM W CAŁOŚCI ZNAJDUJE SIĘ W GRANICACH PASA OCHRONNEGO WYBRZEŻA



Poświadcza się zgodność niniejszej kopii z treścią materiału państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego	
Organ prowadzący państwowy zasób geodezyjny i kartograficzny	STAROSTA SŁUPSKI
Nazwa materiału zasobu	
Identyfikator ewidencyjny materiału zasobu	
Data wykonania kopii	
Imię, nazwisko i podpis osoby reprezentującej organ	

Z up. STAROSTY
Władysław Perliński
SPECJALISTA
WYDZIAŁU GEOD. I II KARTOGRAFII

ZAŁĄCZNIK NR 1
DO UCHWAŁY RADY MIASTA USTKA
NR XXXVI/329/2017
Z DNIA 29 CZERWCA 2017 roku

1 NR RYS.	AUTORSKA PRACOWNIA PROJEKTOWA MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO FRAGMENTU MIASTA USTKA pn. CENTRUM 4B PLANSZA PLANU	FORUM
	OPRACOWANO: LISTOPAD 2015 - STYCZEŃ 2016 ROK SKALA 1 : 1000	

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr XXXVI/329/2017

Rady Miasta Ustka

z dnia 29 czerwca 2017 r.

**ROZSTRZYGNIĘCIE O SPOSOBIE ROZPATRZENIA UWAG ZŁOŻONYCH
DO PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO**

Na podstawie art. 20 ust 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 201 r. poz. 1073), po zapoznaniu się z dokumentacją formalno-prawną dotyczącą uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego pn. „Centrum 4B”, Rada Miasta Ustka **r o z s t r z y g a**, co następuje:

1. Udokumentowano, że w czasie pierwszego wyłożenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego tj. w dniach od **4 października 2016 r. do 2 listopada 2016r.** oraz w terminie obligatoryjnym oczekiwania na uwagi, tj. 14 dni od ostatniego dnia wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu tj. do dnia **23 listopada 2016 r.**, do Burmistrza Miasta Ustka wpłynęły **3** pisma z uwagami.

2. Po rozpatrzeniu uwag, na wniosek Burmistrza Miasta Ustka, Rada Miasta Ustka postanawia, co następuje:

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Rady Miasta Ustka w sprawie rozpatrzenia uwagi		Uzasadnienie
						Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7	8	9
1	23.11.2016r.	Polska Spółka Gazownictwa Sp. z o.o.	1.1. Wnioskujący wnosi o wprowadzenie funkcji usługowo – mieszkalnej w terenie, do którego posiada tytuł prawny.	Teren oznaczony w projekcie planu 2.U	TERENY FUNKCJI USŁUGOWEJ.	-	Uwaga nieuwzględniona	Wprowadzenie funkcji mieszkalnej uznaje się jako wadliwe ze względu na możliwość generowania konfliktów wynikających z realizowania funkcji usług. Ponadto, w bezpośrednim sąsiedztwie brak funkcji mieszkaniowej. Dodatkową funkcją uciążliwą dla funkcji mieszkaniowej będzie ciąg komunikacyjny łączący ulice ks. Kardynała Stefana Wyszyńskiego i 9-go Marca, co spowoduje zwiększenie ruchu kołowego w tym miejscu, negatywnie wpływającego na funkcję mieszkaniową. Projekt planu został pozytywnie zaopiniowany przez Polską Spółkę Gazownictwa Sp. z o.o.

							Oddział w Gdańsku pismem nr ODK/319000049056/2016 z dnia 18.07.2016r.
			1.2. Wnioskujący wnosi o wprowadzenie funkcji operatora systemu dystrybucji gazu w terenie, do którego posiada tytuł prawny.	Teren oznaczony w projekcie planu 2.U	TERENY FUNKCJI USŁUGOWEJ.	-	Uwaga nieuwzględniona Realizowanie funkcji związanej z dystrybucją gazu wynika z ustaleń funkcji przeznaczenia podstawowego jednostki planu (2.U) tj.: TERENY FUNKCJI USŁUGOWEJ. Projekt planu został pozytywnie zaopiniowany przez Polską Spółkę Gazownictwa Sp. z o.o. Oddział w Gdańsku pismem nr ODK/319000049056/2016 z dnia 18.07.2016r.
			1.3. Wnioskujący wnosi o zaopatrzenie planowanych inwestycji w sieć gazową.	Teren oznaczony w projekcie planu 2.U	TERENY FUNKCJI USŁUGOWEJ.	-	Uwaga nieuwzględniona Ustalenia planu: Rozdział IX Obowiązujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej § 15 ust. 7 wskazują: - Adaptuje się istniejącą sieć gazową średniego i niskiego ciśnienia. Zaopatrzenie w gaz nowo projektowanej zabudowy, bezpośrednio z sieci istniejących. Projekt planu został pozytywnie zaopiniowany przez Polską Spółkę Gazownictwa Sp. z o.o. Oddział w Gdańsku pismem nr ODK/319000049056/2016 z dnia 18.07.2016r.
2	23.11.2016r.	Osoby prywatne*	2.1. Wnioskujący wnoszą o zachowanie aktualnych granic powierzchni terenów zieleni parkowej w części ZP	Teren zieleni parkowej oznaczony w projekcie planu ZP.	TERENY ZIELENI PARKOWEJ z funkcją towarzyszącą: budową parkingu podziemnego.	-	Uwaga nieuwzględniona Ustalenie przeznaczenia i zasad zagospodarowania terenu należy do zadań własnych gminy (art. 3 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym). Uznano, że taka właśnie forma wykorzystania przestrzeni, zgodna z ustaleniami studium stanowiącego podstawę polityki przestrzennej jest najkorzystniejsza dla tego fragmentu przestrzeni miasta jak również, że tak sporządzony projekt planu jest zgodny z ustaleniami studium stanowiącego podstawę polityki przestrzennej gminy miejskiej. Ponadto, wnioskujący nie wykazali faktycznie, w żadnym przywołanym zastrzeżeniu,

			2.2. Wnioskujący sprzeciwiają się budowie parkingu podziemnego w terenie jednostki planu oznaczonej ZP.	Teren zieleni parkowej oznaczony w projekcie planu ZP.	TERENY ZIELENI PARKOWEJ z funkcją towarzyszącą: budową parkingu podziemnego.	-	Uwaga nieuwzględniona	<u>naruszenia jego rzeczywistego interesu prawnego lub uprawnień które zostały naruszone</u> ustaleniami planu. Ich sprzeciw dotyczący budowy parkingu podziemnego wypływa z przeświadczenia, że jego budowa spowoduje zaistnienie poważnego ryzyka negatywnego wpływu na środowisko miejskie. Z treści pisma wynika, że wątpliwości sformułowane przez wnoszących mają charakter subiektywny. Analiza szkód i zagrożeń posiadających walor subiektywności związanych z realizacją planowanej inwestycji nie stanowi zakresu rzeczowego projektu planu. Tym samym, nie może być przedmiotem zarzutu. Zagospodarowaniem podstawowym jednostki planu o symbolu ZP jest teren parkowej zieleni ogólnodostępnej. Funkcją towarzyszącą funkcji przeznaczenia podstawowego jest dozwole nie budowy parkingu podziemnego.
3	16.11.2016r.	Towarzystwo Przyjaciół Ustki	3.1. Wnioskujący wnoszą o zaniechanie wskazania funkcji towarzyszącej funkcji przeznaczenia podstawowego tj. budowę parkingu podziemnego jako niezgodnego z obowiązującą uchwałą nr XI/73/99 Rady Miejskiej Ustka z dnia 30 września 1999r. w sprawie ustalenia parków miejskich w mieście Ustka w terenie jednostki planu oznaczonej ZP.	Teren zieleni parkowej oznaczony w projekcie planu ZP.	TERENY ZIELENI PARKOWEJ z funkcją towarzyszącą: budowę parkingu podziemnego.	-	Uwaga nieuwzględniona	Ustalenie przeznaczenia i zasad zagospodarowania terenu należy do zadań własnych gminy (art. 3 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym). Uznano, że taka właśnie forma wykorzystania przestrzeni, zgodna z ustaleniami studium stanowiącego podstawę polityki przestrzennej, jest najkorzystniejsza dla tego fragmentu przestrzeni miasta, jak również, że tak sporządzony projekt planu jest zgodny z ustaleniami studium stanowiącego podstawę polityki przestrzennej gminy miejskiej. Ponadto, wnioskujący nie wykazali faktycznie w żadnym przywołanym zastrzeżeniu <u>naruszenia poprzez ustalenia planu swojego rzeczywistego interesu prawnego lub uprawnień, które zostały naruszone</u> . Ich sprzeciw dotyczący budowy parkingu podziemnego wypływa z przeświadczenia, że jego budowa jest niezgodna z obowiązującą uchwałą nr XI/73/99 Rady Miejskiej Ustka z dnia 30 września 1999r. (ze zm.) w sprawie ustalenia parków miejskich w mieście Ustka.

							Pamiętając o art. 3 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym należy wywieść, że uchwała o parkach zdezaktualizowała się. Powodem tego jest inny sposób projektowania miejsc publicznych, który narzuca wprowadzenie korekt na terenach zieleni. W tym celu po podjęciu uchwały zatwierdzającej ustalenia przedmiotowego projektu planu należy niezwłocznie przystąpić do aktualizacji uchwały w sprawie terenów parkowych w mieście. Będzie to faktyczne wykonanie władztwa planistycznego, które pozostaje niezbywalnym prawem samorządu w ramach ustalenia przeznaczenia i zasad zagospodarowania terenu.
		3.2. Wnioskujący wnoszą o wyodrębnienie i wskazanie obszaru, na którym dopuszczona będzie lokalizacja zdań dla realizacji celów publicznych w rozumieniu ustawy o gospodarce nieruchomościami np. Budowa Centrum Kultury i Biblioteki Miejskiej oraz wykluczenie dopuszczenie budownictwa mieszkaniowego w terenie jednostki planu oznaczonej 2.U.	Teren usług oznaczony w projekcie planu 2.U	TERENY FUNKCJI USŁUGOWEJ	-	Uwaga nieuwzględniona	Realizowanie funkcji związanej z budową Centrum Kultury i Biblioteki Miejskiej wynika z ustaleń funkcji przeznaczenia podstawowego jednostki planu (2.U) tj.: TERENY FUNKCJI USŁUGOWEJ. Wskazanie ww. zadania inwestycyjnego jako zadania publicznego bez znajomości konstrukcji finansowej dla jego realizacji uznaje się za nieuzasadnione. Musiało by być związane z prognozą finansową skutków uchwalenia przedmiotowego planu, a tym samym zarezerwowania środków finansowych w budżecie. W faktycznym stanie rzeczy, poza pewnością potrzeby realizacji zadania, brak jest wystarczających danych, które nakazywałyby takie ustalenie. Funkcji mieszkaniowej na terenie 2.U nie przewiduje się, występuje ona tylko na terenie 1.M/U i stanowi kontynuację funkcji z obowiązującego planu miejscowego.
		3.3. Wnioskujący formułują obawę o zasadność zapisu dotyczącego wtórnych podziałów geodezyjnych w poszczególnych kartach terenów, które dopuszczają dokonywanie podziałów niezależnie od ustaleń planu	Cały obszar planu.	Szczegółowe zasady i warunki scalania lub podziału nieruchomości tiret 04 .. „Dozwala się dokonywanie podziałów nieruchomości niezależnie od ustaleń planu w trybie	-	Uwaga nieuwzględniona	W chwili zatwierdzania planu miejscowego obowiązujący przepis ustala: USTAWA z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, DZIAŁ III - Wykonywanie, ograniczanie lub pozbawianie praw do nieruchomości, Rozdział 1 - Podziały nieruchomości: Art. 95. Niezależnie od ustaleń planu miejscowego, a w przypadku braku planu niezależnie od

					przepisów dotyczących przedmiotu ustalenia, obowiązujących w chwili jego stosowania”.			decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, podział nieruchomości może nastąpić w celu: 1) zniesienia współwłasności nieruchomości zabudowanej co najmniej dwoma budynkami, wzniesionymi na podstawie pozwolenia na budowę, jeżeli podział ma polegać na wydzieleniu dla poszczególnych współwłaścicieli, wskazanych we wspólnym wniosku, budynków wraz z działkami gruntu niezbędnymi do prawidłowego korzystania z tych budynków; 2) wydzielenia działki budowlanej, jeżeli budynek został wzniesiony na tej działce przez samoistnego posiadacza w dobrej wierze; 3) wydzielenia części nieruchomości, której własność lub użytkowanie wieczyste zostały nabyte z mocy prawa; 4) realizacji roszczeń do części nieruchomości, wynikających z przepisów niniejszej ustawy lub z odrębnych ustaw; 5) realizacji przepisów dotyczących przekształceń własnościowych albo likwidacji przedsiębiorstw państwowych lub samorządowych; 6) wydzielenia części nieruchomości objętej decyzją o ustaleniu lokalizacji drogi publicznej; 6a) wydzielenia części nieruchomości objętej decyzją o ustaleniu lokalizacji linii kolejowej; 6b) wydzielenia części nieruchomości objętej decyzją o zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie lotniska użytku publicznego w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 12 lutego 2009 r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie lotnisk użytku publicznego; 6c) wydzielenia części nieruchomości objętej decyzją o pozwoleniu na realizację inwestycji w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 8 lipca 2010r. o szczególnych zasadach przygotowania do realizacji inwestycji w zakresie budowlń przeciwpowodziowych;
--	--	--	--	--	---	--	--	---

1	2	3	4	5	6	7	8	9
1	02.02.2017	Osoba prywatna*	<p>1.1.Wnioskujący wnosi o wprowadzenie zapisu odnoszącego się do Rozdziału IX, §15, ust.2, pkt.3</p> <p>o następującej treści: „Zaopatrzenie w ciepłą wodę użytkową - rozwiązania oparte o centralne systemy grzewcze oparte na produkcji ciepła i ciepłej wody użytkowej przez jednostki wyspecjalizowane. Dozwala się na rozwiązania indywidualne w oparciu o energię elektryczną”.</p>	Teren wskazany pod zabudowę wszystkich funkcji	Istniejący w projekcie zapis Rozdziału IX §15, ust.2, pkt.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”.	-	Uwaga nieuwzględniona	Zawężenie zaopatrzenia w wodę ciepłą w oparciu o centralne systemy grzewcze wiąże właściciela w sposób niekonstytucyjny z jednostką produkującą ciepłą wodę. Konstytucyjne prawo do własności nie może być warunkowane zgodą jednostki produkującą ciepłą wodę. Ta zależność wyklucza proponowany przez wnoszącego zapis. Obawa wnioskującego o nadmierną emisję dymu, w świetle ustalenia o konieczności stosowania niskoemisyjnych czynników grzewczych jest nieuzasadniona.
			<p>1.2.Wnioskujący wnosi o wprowadzenie zapisu odnoszącego się do Rozdziału IX, §15, ust.5, pkt.2</p> <p>o następującej treści: „Dozwala się na stosowanie jako towarzyszące, rozwiązania indywidualne (źródła lokalne) w oparciu o ekologiczne niskoemisyjne czynniki grzejne np. energia elektryczna, pompy ciepła lub inne odnawialne źródła energii bezpieczne ekologicznie. Zakazuje się stosowania paliw stałych, nie ekologicznych”.</p>	Teren wskazany pod zabudowę wszystkich funkcji	Istniejący w projekcie zapis Rozdziału IX §15, ust.5, pkt.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 ciepła lub inne odnawialne źródła energii bezpieczne ekologicznie. Dopuszcza się jako towarzyszące rozwiązanie stosowanie drewna opałowego. Zakaz stosowania paliw stałych, nieekologicznych”.	-	Uwaga nieuwzględniona	Wykluczenie oleju opałowego z palety ekologicznych nisko-emisyjnych czynników grzewczych uznaje się za niewłaściwe. Obawa wnioskującego o nadmierną emisję dymu, w świetle ustalenia o konieczności stosowania nisko-emisyjnych czynników grzewczych jest nieuzasadniona. W §15, ust.5, pkt.2 wykreślono wyrażenie o treści: <i>„Dopuszcza się jako towarzyszące rozwiązanie stosowanie drewna opałowego”.</i>
			<p>1.3.Wnioskujący wnosi o uzupełnienie Rozdziału IX, §15, ust.8 o zapis: „Na obszarze planu nakazuje się stosowanie pojemników na odpady wyłącznie</p>	Teren wskazany pod zabudowę wszystkich funkcji	Brak ustaleń planu dotyczących miejsca lokalizowania pojemników na odpady z wyjątkiem ustalenia, że ich lokalizacja musi być zgodna	-	Uwaga nieuwzględniona	Nakaz stosowania pojemników na odpady wyłącznie w wersji podziemnej nałożyłby na wytwarzającego odpady nieuzasadnione zadania finansowe. Natomiast przeniesienie tych zadań na samorząd uznaje się za ekonomicznie nieuzasadnione. Zapisy planu

		w wersji podziemnej”.		z obowiązującymi przepisami odrębnymi.			nie wykluczają możliwości realizacji wniosku.
		1.4.Wnioskujący wnosi o uzupełnienie Rozdziału XI, §17 o zapis umożliwiający lokalizację na terenie ZP (Tereny zieleni parkowej) również elementów małej architektury np. plac zabaw, fontanna itp.	Teren ZP	Treść karty ZP. Terren parkowej zieleni ogólnodostępnej.	-	Uwaga nieuwzględniona	Realizację na terenie objętym planem „Centrum 4B” założeń koncepcji budowy Centrum Kultury wg. planu zagospodarowania dostępnego w BIP UM Ustka nie jest zależna od proponowanego zapisu. Ustalenia planu w pełni umożliwiają realizację wymienionego zadania inwestycyjnego.
		1.5.Wnioskujący wnosi o uzupełnienie Rozdziału XI §17, punkt 02, karta 1.U/M o zapis: „Na terenie jednostki przewidzieć lokalizację miejsc na posadowienie podziemnych pojemników do gromadzenia odpadów”.	Terren 1.U/M	Istniejący w projekcie zapis Rozdziału XI, §17, punkt 02, karta 1.U/M (zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego): „Na terenie jednostki przewidzieć lokalizację miejsc gromadzenia odpadów stałych”.	Uwaga uwzględniona	-	§17, punkt 02, karta 1.U/M zapis o treści: „Na terenie jednostki przewidzieć lokalizację miejsc gromadzenia odpadów stałych”, otrzymał brzmienie: „Na terenie jednostki przewidzieć lokalizację na sytuowanie podziemnych miejsc gromadzenia odpadów stałych”.
		1.6. Wnioskujący wnosi o zmianę treści zapisu Rozdziału XI, §17, punkt 06, karta 1.U/M (parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu) na zapis: „Maksymalnie jedna kondygnacja podziemna przeznaczona wyłącznie na miejsca postojowe lub garażowe”.	Terren 1.U/M	Istniejący w projekcie zapis Rozdziału XI, §17, punkt 06, karta 1.U/M (parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu): „Maksymalnie jedna kondygnacja podziemna”.	-	Uwaga nieuwzględniona	W momencie sporządzania przedmiotowego projektu planu miejscowego nie ma wystarczających przesłanek merytorycznych, aby podejmować decyzje skutkujące wskazaniem wyłączności funkcji w kondygnacji podziemnej. Otwarty zapis o brzmieniu „maksymalnie jedna kondygnacja podziemna” umożliwia realizację wniosku nie wykluczając innych niezbędnych funkcji w omawianej kondygnacji (np. pomieszczeń infrastruktury technicznej oraz wnioskowanych wcześniej miejsc gromadzenia odpadów stałych).
		1.7.Wnioskujący wnosi o zmianę zapisu odnoszącego się do Rozdziału XI, §17, punkt 10, karta 1.U/M o następującej treści: „- Ogrzewanie systemowe z wykorzystaniem centralnego systemu grzewczego opartego o produkcję ciepła przez	Terren 1.U/M	Istniejący w projekcie zapis Rozdziału XI, §17, punkt 10 karta 1.U/M (zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej): „-Ogrzewanie indywidualne w oparciu	-	Uwaga nieuwzględniona	Myśl zawarta w uwadze jest uwzględniona w dotychczasowym zapisie projektu planu. Obawa wnioskującego o nadmierną emisję dymu, w świetle ustalenia o konieczności stosowania niskoemisyjnych czynników grzewczych jest nieuzasadniona.

		<p>jednostki wyspecjalizowane.</p> <p>- Dozwala się ogrzewanie indywidualne w oparciu o niskoemisyjne czynniki grzewcze np. energia elektryczna, pompy ciepła lub inne odnawialne źródła energii bezpiecznie ekologicznie. Zakazuje się stosowania paliw stałych, nie ekologicznych”.</p>		<p>o niskoemisyjne czynniki grzejne np. olej opałowy, gaz, energia elektryczna, biopaliwa, pompy ciepłne.</p> <p>- Dozwala się ogrzewania systemowe z wykorzystaniem centralnego systemu grzewczego opartego o produkcję ciepła przez jednostki wyspecjalizowane.”.</p>			
		<p>1.8.Wnioskujący wnosi o zmianę zapisu odnoszącego się do Rozdziału XI, §17, punkt 02, karta 2.U</p> <p>o następującej treści: „Na terenie jednostki przewidzieć lokalizację miejsc na usytuowanie podziemnych pojemników do gromadzenia odpadów”.</p>	Teren 2.U	<p>Istniejący w projekcie zapis Rozdziału XI, §17, punkt 02, karta 2.U (<i>zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego</i>): „Na terenie jednostki przewidzieć lokalizację miejsc gromadzenia odpadów stałych”.</p>	Uwaga uwzględniona	-	<p>§17, punkt 02, karta 2.U zapis o treści: „Na terenie jednostki przewidzieć lokalizację miejsc gromadzenia odpadów stałych”, otrzymał brzmienie: „Na terenie jednostki przewidzieć lokalizację na sytuowanie podziemnych miejsc gromadzenia odpadów stałych”.</p>
		<p>1.9.Wnioskujący wnosi o zmianę zapisu odnoszącego się do Rozdziału XI, §17, punkt 06, karta 2.U</p> <p>o następującej treści: „Maksymalnie jedna kondygnacja podziemna przeznaczona wyłącznie na miejsca postojowe lub garażowe”.</p>	Teren 2.U	<p>Istniejący w projekcie zapis Rozdziału XI, §17, punkt 06, karta 2.U (<i>parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu</i>): „Maksymalnie jedna kondygnacja podziemna”.</p>	-	Uwaga nieuwzględniona	<p>W momencie sporządzania przedmiotowego projektu planu miejscowego nie ma wystarczających przesłanek merytorycznych aby podejmować decyzje skutkujące wskazaniem wyłączności funkcji w kondygnacji podziemnej. Otwarty zapis o brzmieniu „maksymalnie jedna kondygnacja podziemna” umożliwi realizację wniosku nie wykluczając innych niezbędnych funkcji w omawianej kondygnacji (np. pomieszczeń infrastruktury technicznej oraz wnioskowanych wcześniej miejsc gromadzenia odpadów stałych).</p>
		<p>1.10.Wnioskujący wnosi o zmianę zapisu odnoszącego się do Rozdziału XI, §17, punkt 10, karta 2.U</p> <p>o następującej treści: „- Ogrzewanie systemowe z wykorzystaniem centralnego systemu</p>	Teren 2.U	<p>Istniejący w projekcie zapis Rozdziału XI, §17, punkt 10 karta 2.U (<i>zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej</i>): „-Ogrzewanie</p>	-	Uwaga nieuwzględniona	<p>Myśl zawarta w uwadze jest uwzględniona w dotychczasowym zapisie projektu planu. Obawa wnioskującego o nadmierną emisję dymu, w świetle ustalenia o konieczności stosowania niskoemisyjnych czynników grzewczych jest nieuzasadniona.</p>

			grzewczego opartego o produkcję ciepła przez jednostki wyspecjalizowane. - Dozwala się ogrzewanie indywidualne w oparciu o niskoemisyjne czynniki grzewcze np. energia elektryczna, pompy ciepła lub inne odnawialne źródła energii bezpiecznie ekologicznie. Zakazuje się stosowania paliw stałych, nie ekologicznych”.		indywidualne w oparciu o niskoemisyjne czynniki grzejne np. olej opałowy, gaz, energia elektryczna, biopaliwa, pompy ciepłne. - Dozwala się ogrzewania systemowe z wykorzystaniem centralnego systemu grzewczego opartego o produkcję ciepła przez jednostki wyspecjalizowane.”.			
2	14.02.2017	Osoby prywatne*	2.1. Wnioskujący wnoszą o dopuszczenie zabudowy parterowej, dwu kondygnacyjnej lub maksymalnie trzy kondygnacyjnej w terenie 1.U/M.	Teren 1.U/M.	TERENY 1.U/M FUNKCJI USŁUGOWO - MIESZKALNYCH LUB USŁUGOWYCH. - 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.	-	Uwaga nieuwzględniona	Ustalenie przeznaczenia i zasad zagospodarowania terenu należy do zadań własnych gminy (art. 3 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym). Wykluczając zabudowę parterową uznano, że taka właśnie forma wykorzystania przestrzeni (zabudowa minimalnie 2 kondygnacje, maksymalnie 3 kondygnacje nadziemne, w tym 3-cia kondygnacja w przestrzeni wysokiego dachu użytkowego, jednak nie wyżej niż 12m) jest najkorzystniejsza dla tego fragmentu miasta.
			2.2. Wnioskujący wnoszą o zachowanie (jak w planie dotychczasowym) budowę trzech obiektów połączonych w parterze łącznikami.	Teren 1.U/M.	TERENY 1.U/M FUNKCJI USŁUGOWO - MIESZKALNYCH LUB USŁUGOWYCH Linia zabudowy dla budowy obiektów funkcji przeznaczenia podstawowego lub towarzyszącego - od linii rozgraniczającej pas drogowy lub teren o innym sposobie użytkowania - w odległości określonych w obowiązujących w dniu stosowania zapisu przepisach prawnych dotyczących warunków	-	Uwaga nieuwzględniona	Zakres planu miejscowego określa art. 15 ust.2 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Wniosek wychodzi poza kompetencje określone ustawowo. W momencie sporządzania przedmiotowego projektu planu miejscowego nie ma wystarczających przesłanek merytorycznych aby wprowadzić zapis w brzmieniu proponowanym przez wnioskującego. Dokonana redakcja ustaleń dla terenu 1.U/M nie wyklucza możliwości realizacji wniosku. Ponadto, obawa o możliwość realizacji wielkopowierzchniowych obiektów handlowych jest bezpodstawna.

					technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, a także w przepisach odrębnych.			
			2.3. Wnioskujący wnoszą o dopuszczenie w terenie oznaczonym literą 2.U funkcji usługowo – mieszkalnej.	Teren 2.U.	Tereny funkcji usługowej.	-	Uwaga nieuwzględniona	Wprowadzenie funkcji mieszkalnej uznaje się jako wadliwe ze względu na możliwość generowania konfliktów wynikających z realizowania funkcji usług. Ponadto, w bezpośrednim sąsiedztwie brak funkcji mieszkaniowej. Dodatkową funkcją uciążliwą dla funkcji mieszkaniowej będzie ciąg komunikacyjny łączący ulice ks. Kard. Stefana Wyszyńskiego i 9 Marca, co spowoduje zwiększenie ruchu kołowego w tym miejscu, negatywnie wpływającego na funkcję mieszkaniową.
3	08.03.2017	Osoby prywatne*	3.1. Wnioskujący wnoszą o zachowanie aktualnych, rzeczywistych granic powierzchni terenów zieleni parkowej w części ZP.	Teren zieleni parkowej oznaczony w projekcie planu ZP.	TERENY ZIELENI PARKOWEJ z funkcją towarzyszącą: budową parkingu podziemnego.	-	Uwaga nieuwzględniona	Plan ustala zachowanie granic dla funkcji ZP od strony północnej i zachodniej. Jednocześnie dokonuje korekty od strony wschodniej i południowej. Korekty są podyktowane ustaleniem nowych funkcji od wymienionych stron zespołu parkowego. Wymienione ustalenia nowych funkcji wymagają korekt ze względu na zapewnienie im niezbędnego terenu.
			3.2. Wnioskujący wnoszą o wykreślenie z przedłożonego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zapisu „dozwala się na budowę parkingu podziemnego”.	Teren zieleni parkowej oznaczony w projekcie planu ZP.	TERENY ZIELENI PARKOWEJ z funkcją towarzyszącą: budową parkingu podziemnego.	-	Uwaga nieuwzględniona	Ustalenie przeznaczenia i zasad zagospodarowania terenu należy do zadań własnych gminy (art. 3 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym). Uznano, że taka właśnie forma wykorzystania przestrzeni, zgodna z ustaleniami Studium stanowiącego podstawę polityki przestrzennej, jest najkorzystniejsza dla tego fragmentu miasta. Ponadto, wnioskujący nie wykazali faktycznie, w żadnym przywołanym zastrzeżeniu, naruszenia jego rzeczywistego interesu prawnego lub uprawnień, które zostały naruszone ustaleniami planu. Ich sprzeciw dotyczący budowy parkingu podziemnego wypływa z przeświadczenia, że jego budowa spowoduje zaistnienie poważnego ryzyka negatywnego wpływu na

							<p>środowisko miejskie. Z treści pisma wynika, że wątpliwości sformułowane przez wnoszących mają charakter subiektywny. Analiza szkód i zagrożeń posiadających walor subiektywności związanych z realizacją planowanej inwestycji nie stanowi zakresu rzeczowego projektu planu. Tym samym, nie może być przedmiotem uwagi.</p>
		<p>3.3. Wnioskujący wnoszą o wykreślenie w rozdziale XI, w części dotyczącej terenów zieleni parkowej, w punkcie dotyczącym podziałów geodezyjnych sformułowania „Dozwala się na dokonywanie podziałów nieruchomości” lub też wprowadzenie zapisu zabraniającego podziałów geodezyjnych terenów zieleni parkowej objętych mpzp „Centrum 4B”.</p>	<p>Teren zieleni parkowej oznaczony w projekcie planu ZP.</p>	<p>Istniejący w projekcie zapis: „Dozwala się dokonywanie podziałów nieruchomości niezależnie od ustaleń planu w trybie przepisów dotyczących przedmiotu ustalenia, obowiązujących w chwili jego stosowania”.</p>	-	<p>Uwaga nieuwzględniona</p>	<p>W chwili zatwierdzania planu miejscowego obowiązujący przepis ustala: <i>USTAWA z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami, DZIAŁ III - Wykonywanie, ograniczanie lub pozbawianie praw do nieruchomości, Rozdział 1 - Podziały nieruchomości:</i> Art. 95. Niezależnie od ustaleń planu miejscowego, a w przypadku braku planu niezależnie od decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, podział nieruchomości może nastąpić w celu: 1) zniesienia współwłasności nieruchomości zabudowanej co najmniej dwoma budynkami, wzniesionymi na podstawie pozwolenia na budowę, jeżeli podział ma polegać na wydzieleniu dla poszczególnych współwłaścicieli, wskazanych we wspólnym wniosku, budynków wraz z działkami gruntu niezbędnymi do prawidłowego korzystania z tych budynków; 2) wydzielenia działki budowlanej, jeżeli budynek został wzniesiony na tej działce przez samoistnego posiadacza w dobrej wierze; 3) wydzielenia części nieruchomości, której własność lub użytkowanie wieczyste zostały nabyte z mocy prawa; 4) realizacji roszczeń do części nieruchomości, wynikających z przepisów niniejszej ustawy lub z odrębnych ustaw;</p>

								<p>5) realizacji przepisów dotyczących przekształceń własnościowych albo likwidacji przedsiębiorstw państwowych lub samorządowych;</p> <p>6) wydzielenia części nieruchomości objętej decyzją o ustaleniu lokalizacji drogi publicznej;</p> <p>6a) wydzielenia części nieruchomości objętej decyzją o ustaleniu lokalizacji linii kolejowej;</p> <p>6b) wydzielenia części nieruchomości objętej decyzją o zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie lotniska użytku publicznego w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 12 lutego 2009 r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie lotnisk użytku publicznego;</p> <p>6c) wydzielenia części nieruchomości objętej decyzją o pozwoleniu na realizację inwestycji w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 8 lipca 2010r. o szczególnych zasadach przygotowania do realizacji inwestycji w zakresie budowli przeciwpowodziowych;</p> <p>7) wydzielenia działki budowlanej niezbędnej do korzystania z budynku mieszkalnego;</p> <p>8) wydzielenia działek gruntu na terenach zamkniętych.</p> <p>W związku z wyżej przytoczonym przepisem wykluczenie możliwości podziałów niezależnie od ustaleń planu byłoby niezgodne z prawem.</p> <p>W związku z powyższym treść wniosku jest nieuzasadniona ze względu na konieczność dokonania korekt w zakresie przebiegu ewidencyjnych nowych linii własności.</p>
4	17.02.2017	Polska Spółka Gazownictwa sp. z o.o. Oddział Zakład Gazowniczy w Koszalinie	4.1. Wnioskujący wnosi o wprowadzenie zapisów w §15, ust.7: o treści: „- o możliwości budowy lub rozbudowy sieci gazowej, - o możliwości zasilania w ciepło z wykorzystaniem gazowych źródeł ciepła, - o możliwości wykorzystania paliwa	Teren całego planu.	Istniejący w projekcie zapis w Rozdziale IX - <i>(Obowiązujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej)</i> , § 15, ust.7: Ustalenia w zakresie	-	Uwaga nieuwzględniona	Dokonane ustalenia w zakresie medium grzewczego jakim jest gaz nie wykluczają możliwości realizacji wniesionych wniosków. Wniosek/uwaga związana z koniecznością zachowania strefy kontrolowanej wzdłuż istniejących lub planowanych gazociągów będzie respektowana na etapie projektu budowlanego jako konsekwencja uwzględnienia istniejącego prawa w tym

		<p>gazowego do celów technologicznych, - o możliwości zaopatrzenia zabudowy mieszkaniowej i usługowej w gaz ziemny do celów socjalno-gospodarczych lub grzewczych w oparciu o sieć gazową średniego ciśnienia, na warunkach określonych przez zarządzającego siecią, - o konieczności zachowania strefy kontrolowanej wzdłuż istniejących lub planowanych gazociągach o szerokości zgodnej z przepisami odrębnymi. W strefach kontrolowanych nie należy wznosić obiektów budowlanych, urządzać stałych składów i magazynów oraz podejmować działań mogących spowodować uszkodzenia gazociągu podczas jego użytkowania.”.</p>		<p>zaopatrzenia w gaz: „Adaptuje się istniejącą sieć gazową średniego i niskiego ciśnienia. Zaopatrzenie w gaz nowo projektowanej zabudowy, bezpośrednio z sieci istniejących.”.</p>		<p>zakresie. Projekt planu z proponowanym zapisem w §15 ust. 7 został pozytywnie zaopiniowany przez Polską Spółkę Gazownictwa Sp. z o.o. Oddział w Gdańsku pismem nr ODK/319000049056/2016 z dnia 18.07.2016r.</p>
--	--	--	--	--	--	--

*-Jawność danych została wyłączona na podstawie ustawy o ochronie danych osobowych (Dz.U. z 2002r. Nr 101 poz. 962 z późn. zm.)

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr XXXVI/329/2017

Rady Miasta Ustka

z dnia 29 czerwca 2017 r.

ROZSTRZYGNIĘCIE O SPOSOBIE REALIZACJI INWESTYCJI Z ZAKRESU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ, KTÓRE NALEŻĄ DO ZADAŃ WŁASNYCH GMINY ORAZ O ZASADACH ICH FINANSOWANIA

Rada Miasta Ustka po zapoznaniu się z planowanymi, w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego miasta Ustka pn. CENTRUM 4B, inwestycjami z zakresu infrastruktury technicznej o charakterze publicznym, ustala co następuje:

§ 1.

Zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j.: Dz. U. z 2017 r. poz. 1073) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie miejscowym inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania jest załącznikiem Nr 3 do niniejszej uchwały.

§ 2.

1. W obszarze ww. planu nie ustala się realizacji nowych układów drogowych i nowej infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy, o których mowa w art. 20 ust. 1 przywołanej wyżej ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

2. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, służące zaspokajaniu zbiorowych potrzeb mieszkańców zgodnie z art. 7 ust 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j.: Dz. U. z 2016 r. poz. 446 ze zm.) stanowią zadania własne gminy z wyłączeniem zadań, o których mowa w przepisach odrębnych.

§ 3.

1. Realizacja innych inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, stanowiącej zadania własne miasta nie wykazanych przedmiotowym planem miejscowym prowadzona będzie we współdziałaniu z innymi podmiotami publicznymi i prywatnymi, działającymi i inwestującymi na terenie miasta, w sposób zapewniający koordynację prac przy realizacji poszczególnych elementów uzbrojenia technicznego, wraz z budową dróg i ich nawierzchni.

2. Realizację zadań przewiduje się sukcesywnie, w miarę przygotowywania nowych terenów inwestycyjnych, uwzględniając rachunek ekonomiczny i efektywność inwestycji, czyli wysokość nakładów przypadających na jednego mieszkańca, korzystającego z wybudowanej infrastruktury.