



URZĄD MIASTA USTKA

adres: 76-270 Ustka, ul. Kard. St. Wyszyńskiego 3
tel. (59) 815 43 00, fax (59) 815 29 00

e-mail: bom1@um.ustka.pl

www.ustka.pl

GP.6727.61.2025.MM

Ustka, dnia 12.06.2025 r.

WYPIS Z MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO dla działek numer: 2694, 2695/2, 2624/2, położonych w obrębie ewidencyjnym Ustka

Data wniosku:

11.06.2025 r. (data wpływu: 11.06.2025 r.)

Wnioskodawca:

Ireneusz Zagrodzki
PEC "EMPEC" Sp. z o.o.
ul. Bałtycka 5A
76-270 Ustka

1. Podstawa prawna:

Uchwała Rady Miasta Ustka Nr XXXI/281/2020 z dnia 26.11.2020 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Ustka pn. "Darłowska Południe", ogłoszona w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego z dnia 05.01.2021 r., poz. 29.

2. Lokalizacja, przeznaczenie w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego:

Dz. nr **2694**, obręb Ustka:

- Tereny dróg publicznych - klasy dojazdowej „05.KDD”,
- Tereny zieleni izolacyjnej „24.ZI”,
- Tereny zabudowy usługowej „2.U”,
- Tereny infrastruktury technicznej - ciepłownictwo, tereny parkingów „7.C,KP”;

Dz. nr **2695/2**, obręb Ustka:

- Tereny dróg publicznych - klasy dojazdowej „05.KDD”,
- Tereny zieleni izolacyjnej „24.ZI”,
- Tereny zabudowy usługowej „2.U”,
- Tereny infrastruktury technicznej - ciepłownictwo, tereny parkingów „7.C,KP”;

Dz. nr **2624/2**, obręb Ustka:

- Tereny dróg publicznych - klasy dojazdowej „05.KDD”,
- Tereny zieleni izolacyjnej „24.ZI”,
- Tereny infrastruktury technicznej - ciepłownictwo, tereny parkingów „7.C,KP”.

3. Charakter zabudowy (wypis z planu - ustalenia szczegółowe dla poszczególnych kart terenu):

3.1. Dla „05.KDD”:

3. Karta terenu nr 3:

1) symbol terenu: 04.KDD, **05.KDD**, 06.KDD, 13.KDD, 014.KDD;

2) przeznaczenie i sposoby zagospodarowania:

- a) przeznaczenie: teren komunikacyjny – dróg publicznych, klasa techniczna dojazdowa,
- b) sposoby zagospodarowania: ☐ lokalizacja wiat przystankowych, ☐ lokalizacja szlaków i ścieżek rowerowych, ☐ lokalizacja miejsc parkingowych, ☐ lokalizacja ciągów pieszo-rowerowych, ciągów pieszych, ☐ lokalizacja drogowych obiektów inżynierskich, ☐ lokalizacja urządzeń i sieci infrastruktury technicznej, ☐ lokalizacja zjazdów;

3) parametry, wyposażenie, dostępność:

- a) dostępność terenów przyległych do drogi- bez ograniczeń,
- b) lokalizacja zjazdów z drogi publicznej na zasadach określonych w przepisach odrębnych,

- c) maksymalna wysokość zabudowy wiat przystankowych 4 m,
- d) geometria dachu i gabaryty obiektów wiat przystankowych dowolna.

3.2. Dla „24.ZI”:

13. Karta terenu nr 13:

- 1) symbol terenu: 23.ZI (pow. ok. 0,79 ha), **24.ZI** (pow. ok. 0,49 ha);
- 2) przeznaczenie i sposoby zabudowy i zagospodarowania terenu: ZI – tereny zieleni izolacyjnej:
 - a) wielowarstwowa zieleń naturalna,
 - b) dopuszcza się realizację zieleni urządzonej,
 - c) infrastruktura techniczna;
- 3) zasady zagospodarowania terenu i wskaźniki urbanistyczne: minimalny procent powierzchni terenów biologicznie czynnych w stosunku do powierzchni działki – 90%;
- 4) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy: nie występują;
- 5) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia ich użytkowania, w tym zakaz zabudowy: przez tereny przebiegają napowietrzne linie elektroenergetyczne SN 15.KV oraz przez teren o symbolu 24.ZI przebiega napowietrzna linia elektroenergetyczna WN 110.kV wraz z pasem ochrony funkcyjnej - obowiązują ustalenia §8 ust. 4.

3.3. Dla „2.U”:

6. Karta terenu nr 6:

- 1) symbol terenu: **2.U** (pow. ok. 3,03 ha), 8. U (pow. ok. 1,03 ha), 9.U (pow. ok. 0,6 ha);
- 2) przeznaczenie i sposoby zabudowy i zagospodarowania terenu: U – tereny zabudowy usługowej:
 - a) dopuszczalne formy zabudowy i zagospodarowania: ☐ lokalizacja budynków usługowych (w szczególności związanych z zakwaterowaniem zbiorowym w tym turystycznym, handlem, gastronomią, kulturą, oświatą), ☐ budynki i urządzenia towarzyszące w tym wiaty, altany, ☐ lokale mieszkalne dla osoby prowadzącej działalność/właściciela jako wbudowane/dobudowane do bryły budynku usługowego lub w formie budynków mieszkalnych wolnostojących, ☐ zieleń towarzysząca, dojścia, dojazdy, drogi wewnętrzne, wyposażenie terenu, urządzone place ogólnodostępne, tereny rekreacyjne w tym usług sportu, miejsca parkingowe i infrastruktura techniczna, urządzenia i obiekty związane z retencją i odprowadzeniem wód opadowych,
 - b) wykluczone formy zabudowy i zagospodarowania: ☐ przedsięwzięcia mogące zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz mogące potencjalnie oddziaływać na środowisko (wg klasyfikacji przepisów odrębnych) za wyjątkiem obiektów infrastruktury technicznej i dróg;
- 3) zasady zagospodarowania terenu i wskaźniki urbanistyczne:
 - a) nieprzekraczalna linia zabudowy zgodnie z rysunkiem koncepcji planu – zał. nr 1 do niniejszego opracowania,
 - b) maksymalna powierzchnia zabudowy działki – 45%,
 - c) minimalny procent powierzchni terenów biologicznie czynnych w stosunku do powierzchni działki – 45%,
 - d) intensywność zabudowy – minimalnie 0, maksymalnie 2,25 (dla kondygnacji nadziemnych 1,8),
- 4) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
 - a) dla budynków usługowych: ☐ maksymalna wysokość budynków – 15m, ☐ maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych – 4, ☐ dopuszcza się podpiwniczenia budynków, ☐ geometria dachu: dachy dowolne,
 - b) dla budynków mieszkalnych wolnostojących dla osoby prowadzącej działalność/właściciela: ☐ maksymalna wysokość budynków – 12m, ☐ maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych – 3, ☐ dopuszcza się podpiwniczenia budynków, ☐ geometria dachu: dachy dowolne,
 - c) dla budynków towarzyszących, altan wiat oraz pozostałych obiektów: ☐ maksymalna wysokość 5 m, ☐ maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych: 2, ☐ dopuszcza się podpiwniczenie budynków, ☐ dachy dowolne,

- d) dla naziemnych i nadziemnych urządzeń i sieci infrastruktury technicznej gabaryty obiektów i geometria dachu - nie dotyczy,
 - e) dopuszcza się rozbudowy, przebudowy, nadbudowy budynków wg parametrów ustalonych dla nowych budynków i obiektów.
- 5) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia ich użytkowania, w tym zakaz zabudowy: przez teren przebiega napowietrzna linia elektroenergetyczna SN 15.kV oraz WN 110 kV wraz z pasem ochrony funkcyjnej - obowiązują ustalenia §8 ust. 4.

3.4. Dla „7.C,KP”:

5. Karta terenu nr 5:

- 1) symbol terenu: **7.C, KP** (pow. ok. 3,46ha);
- 2) przeznaczenie i sposoby zabudowy i zagospodarowania terenu: tereny zabudowy z zakresu infrastruktury technicznej – ciepłownictwo, tereny parkingów:
 - a) dopuszczalne formy zabudowy i zagospodarowania: ☐ lokalizacja budynków związanych z obsługą komunikacji, ☐ budynki i obiekty niezbędne dla realizacji infrastruktury technicznej - ciepłownictwa - kotłowni lokalnej, ☐ parkingi, budynki garażowe, ☐ budynki i urządzenia towarzyszące w tym wiaty, altany, ☐ zieleń towarzysząca, dojścia, dojazdy, drogi wewnętrzne, wyposażenie terenu, infrastruktura techniczna, urządzenia i obiekty związane z retencją i odprowadzeniem wód opadowych,
 - b) uzupełniające formy zabudowy i zagospodarowania: lokalizacja budynków usługowych, przy czym powierzchnia terenu wydzielonego dla lokalizacji funkcji usługowej może stanowić maksymalnie 30% powierzchni całego terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi,
 - c) wykluczone formy zabudowy i zagospodarowania: ☐ usługi zakwaterowania turystycznego, oświaty, wychowania oraz zdrowia, ☐ przedsięwzięcia mogące zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz mogące potencjalnie oddziaływać na środowisko (wg klasyfikacji przepisów odrębnych) za wyjątkiem obiektów infrastruktury technicznej i dróg;
- 3) zasady zagospodarowania terenu i wskaźniki urbanistyczne:
 - a) nieprzekraczalna linia zabudowy zgodnie z rysunkiem koncepcji planu – zał. nr 1 do niniejszego opracowania,
 - b) maksymalna powierzchnia zabudowy działki – 45%,
 - c) minimalny procent powierzchni terenów biologicznie czynnych w stosunku do powierzchni działki – 45%,
 - d) intensywność zabudowy – minimalnie 0, maksymalnie 1,8 (dla kondygnacji nadziemnych 1,35),
- 4) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
 - a) dla budynków usługowych, budynków związanych z obsługą komunikacji oraz budynków i obiektów niezbędnych dla realizacji infrastruktury technicznej - ciepłownictwo - kotłowni lokalnej: ☐ maksymalna wysokość budynków – 12m, ☐ maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych – 3, ☐ dopuszcza się podpiwniczenia budynków, ☐ geometria dachu dla budynków usługowych: dachy dowolne, ☐ geometria dachu dla pozostałych budynków i obiektów – dachy dowolne,
 - b) dla budynków garażowych: ☐ maksymalna wysokość budynków – 9m, ☐ maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych – 2, ☐ dopuszcza się podpiwniczenia budynków, ☐ geometria dachu – dachy dowolne,
 - c) dla budynków towarzyszących, altan wiat oraz pozostałych obiektów: ☐ maksymalna wysokość 5 m, ☐ maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych: 2, ☐ dopuszcza się podpiwniczenie budynków, ☐ dachy dowolne,
 - d) dla naziemnych i nadziemnych urządzeń i sieci infrastruktury technicznej gabaryty obiektów i geometria dachu - nie dotyczy,
 - e) dopuszcza się rozbudowy, przebudowy, nadbudowy budynków wg parametrów ustalonych dla nowych budynków i obiektów;
- 5) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia ich użytkowania, w tym zakaz zabudowy: przez teren przebiega napowietrzna linia elektroenergetyczna WN 110 kV wraz z pasem ochrony funkcyjnej - obowiązują ustalenia §8 ust. 4.

4. Inne warunki i zasady wynikające z planu:

Rozdział 1.

Przepisy wprowadzające

§ 1.

1. Stwierdza się, iż przedmiotowy miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Ustka pn. „Darłowska Południe” nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Ustka, zatwierdzonego Uchwałą Nr XXX/266/2012 Rady Miasta Ustka z dnia 28 grudnia 2012 r.
2. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Ustka pn. „Darłowska Południe”, w granicach określonych na rysunku planu.
3. Plan obejmuje obszar o łącznej powierzchni ok. 44,13 ha.

§ 2.

1. Integralnymi częściami uchwały są:

- 1) załącznik nr 1 - rysunek planu w skali 1:1000, zawierający ustalenia graficzne planu;
- 2) załącznik nr 2 - rozstrzygnięcia dotyczące sposobu rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu, wyłożonego do publicznego wglądu;
- 3) załącznik nr 3 - rozstrzygnięcia o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania.

2. Na obszarze objętym planem z powodu braku uwarunkowań, nie zachodzą przesłanki do określenia:

- 1) zasad ochrony krajobrazu kulturowego, dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
- 2) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych wyznaczonych w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy;
- 3) granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planie zagospodarowania przestrzennego województwa;
- 4) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

3. Ustalenia tekstowe planu zawierają dwustopniowy układ ustaleń, tj. ustalenia ogólne obowiązujące na całym obszarze planu, zawarte w rozdziale 2 niniejszej uchwały oraz ustalenia szczegółowe – karty terenów dla poszczególnych wydzielonych liniami rozgraniczającymi terenów zawarte w rozdziale 3 niniejszej uchwały; dla każdego wydzielonego liniami rozgraniczającymi terenu obowiązują jednocześnie ustalenia ogólne i szczegółowe.

4. Ustalenia tekstowe planu, w części ogólnej, określają:

- 1) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego - §4;
- 2) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu - §5;
- 3) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów - §6;
- 4) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem - §7;
- 5) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej - §8;
- 6) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji oraz minimalną ilość miejsc parkingowych dla terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi - §9;
- 7) stawkę procentową, na podstawie, której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust.4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym - §10;
- 8) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów - §11.

5. Ustalenia tekstowe w części szczegółowej są zapisane w postaci kart terenów z podziałem na tereny niebędące terenami komunikacyjnymi oraz tereny stanowiące tereny komunikacyjne.

6. Ustalenia szczegółowe dla terenów, niebędących terenami komunikacyjnymi określają:

- 1) symbol terenu;
- 2) przeznaczenie i sposoby zabudowy i zagospodarowania;

- 3) zasady zagospodarowania terenu i wskaźniki urbanistyczne;
 - 4) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy;
 - 5) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia ich użytkowania, w tym zakaz zabudowy.
7. Ustalenia szczegółowe dla terenów, będących terenami komunikacyjnymi określają:
- 1) symbol terenu;
 - 2) przeznaczenie i sposoby zagospodarowania;
 - 3) parametry, wyposażenie, dostępność.
8. Następujące oznaczenia graficzne wskazane na rysunku planu stanowią ustalenia planu:
- 1) granica opracowania planu miejscowego;
 - 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
 - 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
 - 4) oznaczenia literowe identyfikujące tereny w liniach rozgraniczających;
 - 5) podstawowe przeznaczenie terenów, w tym:
 - a) MW,U – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i/lub zabudowy usługowej,
 - b) MN,U –tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i/lub zabudowy usługowej,
 - c) MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - d) U – tereny zabudowy usługowej,
 - e) UP – tereny zabudowy usługowej, składów i magazynów,
 - f) U,ZP – tereny zabudowy usługowej i tereny zieleni urządzonej,
 - g) C, KP – tereny infrastruktury technicznej – ciepłownictwo, tereny parkingów,
 - h) ZE – tereny zieleni ekologicznej,
 - i) ZD – tereny ogrodów działkowych,
 - j) ZI – tereny zieleni izolacyjnej,
 - k) ZP – tereny zieleni urządzonej,
 - l) E – tereny infrastruktury technicznej – elektroenergetyka,
 - m) KP – teren obsługi komunikacji,
 - n) KDG – tereny dróg publicznych – klasy głównej,
 - o) KDL – tereny dróg publicznych – klasy lokalnej,
 - p) KDD - tereny dróg publicznych - klasy dojazdowej,
 - q) KDW – tereny dróg wewnętrznych,
 - 6) ciek wodny – do zachowania i ochrony;
 - 7) napowietrzna linia elektroenergetyczna wysokich napięć WN 110 kW wraz z pasem ochrony funkcyjnej (19,5m od osi linii);
 - 8) napowietrzna linia elektroenergetyczna średnich napięć SN 15 kW wraz z pasem ochrony funkcyjnej (7,5m od osi linii).
9. Następujące oznaczenia graficzne wskazane na rysunku planu stanowią ustalenia planu, wynikające z występowania obszarów i obiektów objętych ochroną na podstawie przepisów odrębnych (oznaczenia obszarów i obiektów poza granicami opracowania planu mają charakter informacyjny): strefa C ochrony uzdrowskiej - cały obszar planu.
10. Oznaczenia graficzne znajdujące się na rysunku planu, niewymienione w ust. 8 i 9, mają charakter informacyjny.
11. Oznaczenia granic obszarów biegnące wzdłuż linii rozgraniczających, należy traktować jako biegnące w osi tych linii.

§ 3.

Ilekoć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) przepisach odrębnych – należy przez to rozumieć obowiązujące w dniu uchwalenia planu miejscowego przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz przepisy prawa lokalnego (np. uchwały sejmiku województwa, rozporządzenia wojewody);
- 2) rysunku planu – należy przez to rozumieć rysunek, sporządzony na odpowiednim podkładzie geodezyjnym w skali 1:1000, zawarty w granicach obszaru objętego planem wraz z informacjami i oznaczeniami obrazującymi ustalenia niniejszego planu, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;
- 3) terenie – należy przez to rozumieć obszar wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, o określonym przeznaczeniu, oznaczonym symbolem liczbowo-literowym;
- 4) głównej bryle budynku – należy przez to rozumieć zasadniczą bryłę budynku stanowiącą min 80% powierzchni zabudowy budynku; nie stanowią głównej bryły budynku w szczególności wejścia do budynku (wiatrołapy), garaże dobudowane, schody, ganki, itp., a w wyższych kondygnacjach: wykusze, loggie, balkony i inne podobne elementy bryły budynku;
- 5) głównych połaciach dachu – należy przez to rozumieć dach przykrywający główną bryłę budynku, stanowiący min 80% powierzchni dachu całego budynku; głównych połaci dachu nie stanowią w szczególności zadaszenia wiatrołapu, lukarny, zadaszenia balkonów i tarasów, itp.;
- 6) wskaźniku powierzchni zabudowy – należy przez to rozumieć powierzchnię rzutów kondygnacji nadziemnych budynków, liczoną po obrysie zewnętrznym, wyrażoną w [%] w stosunku do powierzchni działki;
- 7) nieprzekraczalnej linii zabudowy - należy przez to rozumieć linię wyznaczoną na rysunku planu, poza którą wyklucza się lokalizację zewnętrznej ściany głównej bryły budynku (nie dotyczy drugorzędnych elementów budynku, takich jak: ganki, wiatrołapy, schody zewnętrzne, itp.); nieprzekraczalna linia zabudowy dotyczy również obiektów budowlanych, takich jak: wiaty, zabudowa towarzysząca; linia zabudowy nie dotyczy nadbudowy (zmiany geometrii dachu) i przebudowy budynków istniejących w dniu uchwalenia planu;
- 8) miejscu parkingowym – należy przez to rozumieć miejsce na samochód osobowy wydzielone na terenie nieruchomości, w budynku (garaż wolnostojący, przybudowany lub wbudowany), wiatę garażową;
- 9) miejscu parkingowym dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową – należy przez to rozumieć miejsce parkingowe spełniające wszystkie wymagania przepisów odrębnych dotyczących miejsca parkingowego dla osób niepełnosprawnych, zlokalizowane na poziomie terenu lub w budynku na kondygnacjach dostępnych dla osób niepełnosprawnych;
- 10) zabudowie towarzyszącej – należy przez to rozumieć obiekty budowlane towarzyszące zabudowie o podstawowej funkcji terenu, w tym w szczególności budynki i wiaty o charakterze gospodarczym, wiaty i altany rekreacyjne, garaże. Pojęcia i określenia użyte w planie, a nie zdefiniowane powyżej, należy rozumieć zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa.

Rozdział 2.

Ustalenia ogólne planu

§ 4.

Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego

1. Na terenach przeznaczonych pod zabudowę i zainwestowanie:

- 1) ustala się obowiązek realizacji zieleni towarzyszącej budynkom i obiektom budowlanym;
- 2) dopuszcza się podpiwniczenie budynków, a także sytuowanie miejsc parkingowych, również w kondygnacjach podziemnych;
- 3) dopuszcza się rozbudowy, nadbudowy i przebudowy budynków istniejących, zlokalizowanych w obszarze wyznaczonym przez nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) dopuszcza się wyburzenie istniejących w dniu uchwalenia planu budynków i obiektów.

2. W zakresie wykończenia budynków ustala się wymóg stosowania następującej kolorystyki oraz rozwiązań materiałowych:

- 1) wykończenie elewacji z materiałów o charakterze mineralnym lub naturalnym, np. tynk, cegła, drewno, kamień, wyklucza się stosowanie jaskrawych kolorów;

- 2) dla tynków dopuszcza się jedynie zastosowanie w elewacji maksymalnie 3 kolorów z jednej gamy kolorystycznej, w tym jednego przewodniego;
 - 3) stosowanie kolorystyki pokrycia dachów, ograniczonej do tonacji czerwieni, brązów i szarości.
3. Dla poszczególnych terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi podstawowe zasady kształtowania ładu przestrzennego zostały określone poprzez zasady kształtowania zabudowy i określenie wskaźników zagospodarowania terenu ustalone dla każdego z wydzielonych terenów w ustaleniach szczegółowych.

§ 5.

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu

1. W obszarze opracowania nie występują obszarowe i obiektowe ustanowione formy ochrony przyrody.
2. W granicach terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi o podstawowym przeznaczeniu określonym w niniejszym planie ustala się dopuszczalne poziomy hałasu jak dla następujących rodzajów terenów określonych w przepisach odrębnych z zakresu ochrony środowiska:
 - 1) dla terenów oznaczonych symbolem MW,U jak dla terenów przeznaczonych na cele mieszkaniowo-usługowe;
 - 2) dla terenów oznaczonych symbolem MN,U jak dla terenów zabudowy mieszkaniowo - usługowej,
 - 3) dla terenów oznaczonych symbolem MN jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - 4) pozostałe tereny, nie wymienione w punktach 1, 2 i 3 nie wymagają ustalenia dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku.
3. Dopuszcza się usunięcie drzew i krzewów w zakresie niezbędnym dla celów pielęgnacyjnych, bezpieczeństwa i realizacji przedsięwzięć oraz prac budowlanych ustalonych w planie zgodnie z przepisami odrębnymi.
4. Wzdłuż cieków wodnych do zachowania – w przebiegu jak na rysunku planu należy wykształcić pasy zieleni krajobrazowej o szerokości minimum 10m. W ramach ww. pasów zieleni dopuszcza się nasadzenia drzew i krzewów oraz niską zieleń komponowaną, wyposażenie typu ławki, kosze na śmieci itp. oraz utwardzone przejścia piesze i ścieżki rowerowe.
5. Przy projektowaniu zieleni towarzyszącej zabudowie i zagospodarowaniu terenów stosować gatunki drzew dopasowane siedliskowo.
6. Ustalenia planu należy realizować w sposób nienaruszający stosunków gruntowo – wodnych, zachowując spójność systemu całego obszaru, zgodnie z wymogami obowiązujących w tym zakresie przepisów odrębnych.
7. Ustala się nakaz ochrony i zachowania istniejących rowów melioracyjnych i cieków wodnych w całym obszarze planu, przy czym w szczególnie uzasadnionych przypadkach dopuszcza się ich skanalizowanie, przy zachowaniu wystarczającej przepustowości i kierunku spływu wód.
8. W zakresie ochrony wód powierzchniowych i podziemnych ustala się nakaz zapewnienia ochrony przed przedostawaniem się zanieczyszczeń wód opadowych z terenów komunikacyjnych i utwardzonych poprzez podczyszczanie i unikanie zrzutów wód opadowych bezpośrednio do rowów; dla terenów wymagających wyposażenia w urządzenia podczyszczające obowiązuje lokalizacja tych urządzeń na działce, do której inwestor posiada tytuł prawny.
9. W zakresie gospodarowania wodami opadowymi ustala się odprowadzenie wód opadowych, roztopowych i gruntowych zgodnie z wymogami przepisów odrębnych przy zastosowaniu systemów:
 - 1) powierzchniowych w ramach własnych działek poprzez tereny powierzchni biologicznie czynnej (zaleca się umożliwienie ich późniejszego wykorzystania do nawodnienia terenów);
 - 2) podziemnych, w tym z wykorzystaniem rurociągów, zbiorników retencyjnych i dołów chłonnych.
10. Istniejące i projektowane budynki wymagające zasilania w ciepło zaopatrzyć w ciepło z lokalnych (indywidualnych) niskoemisyjnych lub nieemisyjnych źródeł ciepła lub gminnych elektrociepłowni.
11. Ustala się zasady gospodarowania odpadami zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi oraz ustalonymi przepisami lokalnymi.
12. Na całym obszarze objętym planem wyklucza się lokalizację działalności i przedsięwzięć uciążliwych, tj.:

- 1) mogących spowodować zanieczyszczenie środowiska, tj. emisję zanieczyszczeń, która jest szkodliwa dla zdrowia ludzi lub stanu środowiska, powoduje szkodę w dobrach materialnych lub koliduje z innymi, uzasadnionymi sposobami korzystania ze środowiska,
 - 2) wymagających instalacji mogących powodować przekroczenia standardów jakości środowiska,
 - 3) związanych ze stosowaniem substancji stanowiących szczególne zagrożenie dla środowiska,
 - 4) negatywnie oddziaływujących na otoczenie wynikające z przekroczenia standardów środowiska określonych przepisami prawa, powodujących np. emisję pyłów i gazów, odorów, hałasu, promieniowania itp., związanych z funkcjonowaniem obiektów i urządzeń, ze składowaniem odpadów na otwartej przestrzeni (nie dotyczy istniejącego punktu selektywnej zbiórki odpadów komunalnych w terenach o symbolach 11.UP i 12.UP) lub w inny widoczny i oczywisty sposób pogarszających warunki życia sąsiadów w najbliższym otoczeniu;
13. Prowadzona zgodnie z ustaleniami planu działalność, lokalizowana w terenach w szczególności o symbolach UP, U, MW,U i MN,U nie może powodować uciążliwości dla terenów, w których lokalizowana jest lub może być lokalizowana zabudowa o funkcji mieszkalnej lub zabudowa o funkcji mieszanej, w skład której wchodzi funkcja mieszkalna, a zasięg uciążliwości dla środowiska prowadzonej działalności gospodarczej winien być ograniczony do granic obszaru, do którego inwestor posiada tytuł prawny.
14. Przy realizacji ustaleń planu należy uwzględnić wymogi dotyczące ochrony gatunkowej chronionych roślin, zwierząt i grzybów, zgodnie z przepisami odrębnymi.
15. Zasady gospodarowania w obszarach cennych przyrodniczo chronionych na podstawie przepisów odrębnych określono w § 6 niniejszej uchwały „Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów”.

§ 6.

Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów

1. Obszar objęty planem w całości znajduje się w zasięgu strefy C ochrony uzdrowiskowej dla której obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu i zabudowie wynikające z przepisów odrębnych w tym statutu Uzdrowiska Ustka i ustawy z dnia 28 lipca 2005r. o lecznictwie uzdrowiskowym, uzdrowiskach i obszarach ochrony uzdrowiskowej oraz o gminach uzdrowiskowych, obowiązujących w dniu stosowania zapisu.
2. Wszelkie projektowane stałe oraz tymczasowe obiekty o wysokości równej i wyższej od 50 m ponad poziom terenu, przed wydaniem decyzji o pozwoleniu na budowę, podlegają zgłoszeniu do Szefostwa Służby Ruchu Lotniczego Sił Zbrojnych RP.

§ 7.

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem

1. W całym obszarze planu dopuszcza się scalania, łączenia i podziały nieruchomości.
2. Ustala się następujące parametry działek wydzielanych dla nowej zabudowy:
 - 1) dla zabudowy mieszkaniowej, jednorodzinnej wolnostojącej: □ minimalna szerokość frontu działki budowlanej – 30m, □ minimalna powierzchnia działki budowlanej – 1000m²,
 - 2) dla zabudowy mieszkaniowej, jednorodzinnej- bliźniaczej: □ minimalna szerokość frontu działki budowlanej – 15m, □ minimalna powierzchnia działki budowlanej – 600m²,
 - 3) dla zabudowy mieszkaniowej, jednorodzinnej - szeregowej: □ minimalna szerokość frontu działki budowlanej – 8m, □ minimalna powierzchnia działki budowlanej – 350m²,
 - 4) dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oraz usługowej związanej z zakwaterowaniem osób: □ minimalna szerokość frontu działki budowlanej – 40m, □ minimalna powierzchnia działki budowlanej – 1200m²,
 - 5) dla zabudowy usługowej: minimalna powierzchnia działki budowlanej – 250m²,
 - 6) minimalna szerokość wydzielonych dojazdów do działek budowlanych – 6,0m; w przypadku nieprzelotowego zakończenia dojazdu obowiązuje zakończenie dojazdu placem do zawracania o minimalnej wielkości 12,5mx12,5m;

- 7) minimalna szerokość wydzielonych przejść pieszych i ścieżek pieszo-rowerowych niestanowiących dojazdów do zabudowy - 2m.
3. Parametry działek uzyskiwane w wyniku podziałów nie dotyczą wydzielen pod infrastrukturę techniczną oraz powiększenia nieruchomości sąsiednich.
4. Jako zgodne z ustaleniami planu uznaje się działki istniejące w dniu uchwalenia planu.

§ 8.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej

1. W zakresie zaopatrzenia w wodę:
 - 1) dopuszcza się modernizację, budowę, przebudowę i rozbudowę urządzeń i sieci wodociągowych oraz przyłączy do obiektów budowlanych;
 - 2) nakazuje się włączenie projektowanej zabudowy wymagającej zaopatrzenia w wodę do celów bytowych, do sieci wodociągowej;
 - 3) należy zapewnić odpowiednią ilość wody do celów przeciwpożarowych służącej do zewnętrznego gaszenia pożaru dla nowo powstających obiektów zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 4) należy zapewnić dla ludności dostęp do wody pitnej i technologicznej, w tym z uwzględnieniem okresu ograniczonych dostaw zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu obrony cywilnej.
2. W zakresie gospodarki ściekami sanitarnymi:
 - 1) dopuszcza się modernizację, budowę, przebudowę i rozbudowę urządzeń i sieci kanalizacji sanitarnej oraz przyłączy do obiektów budowlanych;
 - 2) ścieki komunalne odprowadzić do kanalizacji sanitarnej z odprowadzeniem ścieków do oczyszczalni ścieków (oczyszczalnia poza obszarem planu).
3. W zakresie odprowadzenia wód opadowych i roztopowych:
 - 1) nakaz odprowadzenia wód opadowych i roztopowych: indywidualne w granicach działki lub terenu, powierzchniowo do gruntu, zbiorników retencyjnych (dla wód zanieczyszczonych po podczyszczeniu) oraz do sieci kanalizacji deszczowej;
 - 2) dopuszcza się modernizację, budowę, przebudowę i rozbudowę urządzeń i sieci kanalizacji deszczowej oraz przyłączy do obiektów budowlanych;
 - 3) dopuszcza się w całym obszarze planu budowę nowych rowów melioracyjnych oraz nowych zbiorników retencyjnych;
 - 4) obowiązuje zakaz odprowadzania wód opadowych, pochodzących z nieruchomości przyległych do pasa drogowego do systemu odwodnienia dróg publicznych.
4. W zakresie elektroenergetyki:
 - 1) dopuszcza się modernizację, budowę, przebudowę i rozbudowę urządzeń i sieci elektroenergetycznych oraz przyłączy obiektów budowlanych;
 - 2) wzdłuż napowietrznych linii elektroenergetycznych WN-110kV obowiązuje pas ochrony funkcyjnej dla którego występują ograniczenia w zagospodarowaniu związane z promieniowaniem elektromagnetycznym linii oraz zabezpieczeniem prawidłowego funkcjonowania sieci, ustala się pas ochrony funkcyjnej o szerokości 38 m – po 19,5 m od osi linii;
 - 3) wzdłuż napowietrznych linii elektroenergetycznych SN-15kV obowiązuje pas ochrony funkcyjnej dla którego występują ograniczenia w zagospodarowaniu związane z promieniowaniem elektromagnetycznym linii oraz zabezpieczeniem prawidłowego funkcjonowania sieci, ustala się pas ochrony funkcyjnej o szerokości 15 m – po 7,5 m od osi linii;
 - 4) zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejących i projektowanych sieci elektroenergetycznych i stacji transformatorowych lub z lokalnych źródeł, w tym produkujących energię ze źródeł odnawialnych, stanowiących mikroinstalacje;
 - 5) dopuszcza się skablowanie istniejących linii 110kV i 15kV oraz pozostałych, napowietrznych linii niskich napięć;
 - 6) dopuszcza się umieszczenie stacji transformatorowej w każdym terenie oraz dopuszcza się jej lokalizację przy granicy działki.

5. W zakresie zaopatrzenia w gaz:

- 1) dopuszcza się modernizację, budowę, przebudowę i rozbudowę urządzeń i sieci gazowych oraz przyłączy obiektów budowlanych;
- 2) dopuszcza się zasilanie obiektów budowlanych w gaz poprzez projektowane gazociągi średniego i niskiego ciśnienia lub gazu zbiornikowego.

6. W zakresie infrastruktury telekomunikacyjnej: dopuszcza się budowę, przebudowę i rozbudowę istniejących urządzeń i sieci infrastruktury telekomunikacyjnej i sieci szerokopasmowych oraz przyłączy do zabudowy.

7. Dopuszcza się w obszarze planu budowę nowych, przebudowę, rozbudowę lub likwidację istniejących urządzeń i sieci infrastruktury technicznej, wynikających z technicznych warunków realizacji inwestycji (także lokalizowanych poza obszarem planu) bądź wynikających z przepisów odrębnych.

8. Ilekroć w ustaleniach szczegółowych – kartach terenów (Rozdział 3 niniejszej uchwały) jest mowa o wysokości zabudowy czy wysokości budynku/budowli nie dotyczy to obiektów infrastruktury technicznej, w szczególności infrastruktury telekomunikacyjnej czy elektroenergetycznej.

9. W zagospodarowaniu terenów obowiązuje nakaz uwzględniania istniejących i projektowanych urządzeń i sieci infrastruktury technicznej.

§ 9.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji oraz minimalna ilość miejsc parkingowych dla terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi

1. Powiązania komunikacyjne obszaru objętego planem z układem zewnętrznym są realizowane poprzez drogę wojewódzką nr 203, przebiegającą przez centralną część planu miejscowego – droga o symbolu 01.KDG.

2. Obsługa komunikacyjna terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi z drogi wojewódzkiej nr 203 oraz z istniejących dróg publicznych o symbolach KDL (klasy lokalnej) i KDD (klasy dojazdowej) jak również dróg wewnętrznych.

3. Ze wszystkich dróg w granicach planu dopuszcza się lokalizowanie nowych, bezpośrednich zjazdów na działki budowlane, przy czym obsługę komunikacyjną, zjazdy do poszczególnych terenów objętych planem w sytuacji, gdy teren przylega do dróg różnych klas technicznych należy zapewnić za pośrednictwem dróg niższych klas.

4. W liniach rozgraniczających projektowanych dróg publicznych i wewnętrznych dopuszcza się sytuowanie sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

5. Ustala się minimalne wskaźniki miejsc parkingowych w zależności od przeznaczenia terenu:

1) tereny zabudowy mieszanej: MW,U i MN,U:

- a) dla funkcji mieszkalnej 1,5 miejsca parkingowe na każdy wydzielony lokal mieszkalny,
- b) dla funkcji usługowej: □ zakwaterowanie turystyczne: 1 miejsce parkingowe na każdy pokój do wynajęcia, □ gastronomia: 1 miejsce parkingowe na 4 miejsca konsumpcyjne, □ inne usługi 1 miejsce parkingowe na 100 m² użytkowej usług, nie mniej niż 1 miejsce parkingowe dla każdej usługi, □ minimum jedno miejsce parkingowe na 4 zatrudnionych;

2) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - MN: 1,5 miejsca parkingowe na każdy wydzielony lokal mieszkalny;

3) tereny zabudowy usługowej – U:

- a) zakwaterowanie zbiorowe w tym turystyczne: 1 miejsce parkingowe na każdy pokój do wynajęcia,
- b) gastronomia: 1 miejsce parkingowe na 4 miejsca konsumpcyjne,
- c) inne usługi 1 miejsce parkingowe na 100 m² użytkowej usług, nie mniej niż 1 miejsce parkingowe dla każdej usługi,
- d) minimum jedno miejsce parkingowe na 4 zatrudnionych,
- e) z zapewnienia miejsc postojowych na terenie działki zwalnia się wolno stojące obiekty usług o powierzchni użytkowej do 20 m²,

f) dla budynków oświaty: □ szkoły podstawowe, szkoły średnie – min. 0,5 miejsca postojowego na 1 osobę zatrudnioną. Dodatkowo należy zapewnić system KISS&RIDE (miejsca chwilowego postoju w celu wysadzenia odwożonego dziecka) w ilości minimum 20 miejsc postojowych, □ dla obiektów dydaktycznych jak: przedszkola, żłobki, świetlice – min. 5 miejsc postojowych na 1 oddział. Dodatkowo należy zapewnić system KISS&RIDE (miejsca chwilowego postoju w celu wysadzenia odwożonego dziecka) w ilości minimum 10 miejsc postojowych;

4) tereny zabudowy usługowej, składów i magazynów – UP:

- a) gastronomia: 1 miejsce parkingowe na 4 miejsca konsumpcyjne,
- b) inne usługi 1 miejsce parkingowe na 100 m² użytkowej usług, nie mniej niż 1 miejsce parkingowe dla każdej usługi,
- c) minimum jedno miejsce parkingowe na 4 zatrudnionych,
- d) z zapewnienia miejsc postojowych na terenie działki zwalnia się wolno stojące obiekty usług o powierzchni użytkowej do 20 m²,
- e) 1 miejsce postojowe na 5 zatrudnionych w obiektach składów i magazynów.

6. W terenach z dopuszczoną zabudową usługową należy przewidzieć miejsca postojowe przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w liczbie:

- 1) 1 stanowisko – jeżeli liczba stanowisk wynosi poniżej 16;
- 2) 2 stanowiska – jeżeli liczba stanowisk wynosi 16 i więcej.

7. Wymagane ustaleniami ust. 5 miejsca parkingowe należy przewidzieć w granicach działki przynależnej do budynku.

8. Nie są miejscami parkingowymi, w rozumieniu przepisów niniejszego paragrafu, publiczne lub ogólnodostępne miejsca parkingowe ani parkingi zlokalizowane w pasach drogowych ulic publicznych.

§ 10.

Stawka procentowa, na podstawie, której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust.4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Ustala się stawkę procentową, o której mowa w art. 36 ust.4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 30% , a dla terenów we własności Gminy Miasta Ustka lub terenów, dla których nie nastąpił wzrost wartości nieruchomości z uwagi na utrzymanie dotychczasowego przeznaczenia ustala się stawkę 0%.

§ 11.

Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów. Nie dopuszcza się tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów oprócz zabudowy i zagospodarowania związanego z pracami budowlanymi.

Rozdział 3.

Ustalenia szczegółowe - karty terenów

§ 12.

Ustalenia szczegółowe dla terenów niebędących terenami komunikacyjnymi.

Symbol terenu: 7.C, KP; 24.ZI; 2.U.

§ 13.

Ustalenia szczegółowe dla terenów komunikacyjnych.

Symbol terenu: 05.KDD.

Rozdział 4.

Przepisy końcowe

§ 14.

W obszarze objętym granicami niniejszego opracowania tracą moc miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego przyjęte uchwałami:

- 1) Nr V/76/98 Rady Miejskiej w Ustce z dnia 9 czerwca 1998 r.;
- 2) Nr XXXI/249/2005 Rady Miasta Ustka z dnia 31 marca 2005 r.

§ 15.

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Ustka.

§ 16.

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

Z up. BURMISTRZA
NACZELNIK WYDZIAŁU
GOSPODARKI PRZESTRZENNEJ
mgr Karolina Jodłowska
/podpis elektroniczny/

5. Załączniki:

- wyrys z planu.

Otrzymują:

1. Ireneusz Zagrodzki
PEC "EMPEC" Sp. z o.o.
ul. Bałtycka 5A
76-270 Ustka
2. UM Wydz. GP aa

Na podstawie ustawy z dnia 16 listopada 2006 r. o opłacie skarbowej (t.j.: Dz. U. z 2023 r. poz. 2111 ze zm.) pobrano opłatę skarbową w wysokości 90.00 zł.

Sprawę prowadzi: Marta Mokijewska, Wydział Gospodarki Przestrzennej
tel: 59 8154320



Wyrys z Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego zatwierdzonego uchwałą XXXI/281/2020 z dnia 26.11.2020 r.

Załącznik do sprawy GP.6727.61.2025, data wydania 12.06.2025 r.

skala 1 : 3000



Dotyczy działki numer 2694 z obrębu Ustka, numer 2695/2 z obrębu Ustka, numer 2624/2 z obrębu Ustka

Legenda

dla planu zatwierdzonego uchwałą nr XXXI/281/2020 z dn. 26.11.2020 r.

OGÓLNE



Granica planu



Nieprzekraczalna linia zabudowy



Linia wymiarowa

PRZEZNACZENIA TERENU



Teren obsługi komunikacji



Tereny dróg publicznych - klasy dojazdowej



Tereny dróg publicznych - klasy głównej



Tereny dróg publicznych - klasy lokalnej



Tereny dróg wewnętrznych



Tereny infrastruktury technicznej - ciepłownictwo, tereny parkingów



Tereny infrastruktury technicznej - elektroenergetyka



Tereny ogrodów działkowych



Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej



Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i/lub zabudowy usługowej



Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i/lub zabudowy usługowej



Tereny zabudowy usługowej



Tereny zabudowy usługowej i terenów zieleni urządzonej



Tereny zabudowy usługowej, składów i magazynów



Tereny zieleni izolacyjnej



Tereny zieleni urządzonej



Tereny zieleni ekologicznej

POZOSTAŁE OZNACZENIA



Pas ochrony funkcyjnej od linii elektroenergetycznej średniego napięcia



Pas ochrony funkcyjnej od linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia



Straża C ochrony uzdrowiskowej - cały obszar



Ciek wodny - do zachowania i ochrony



Napowietrzna linia elektroenergetyczna średnich napięć SN 15 kV



Napowietrzna linia elektroenergetyczna wysokich napięć WN 110 kV



Napowietrzna linia elektroenergetyczna wysokich napięć WN 110 w likwidacji



Pas zieleni krajobrazowej wymagany w urządzeniu planu