UCHWAŁA NR XXXI.397.2017
RADY GMINY USTKA

z dnia 24 sierpnia 2017 r.

w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zatwierdzonego uchwałą Nr XLII.511.2014 Rady Gminy Ustka z dnia 23 października 2014 w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru na terenie miejscowości Przewłoka, gmina Ustka

Na podstawie: **art. 20 ust. 1 i art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym** (tekst jednolity: Dz. U. 2017 r. poz. 1073) oraz **art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym** (tekst jednolity: Dz. U. z 2016 roku poz. 446 ze zmianami: Dz. U. z 2016 roku poz. 1579 i poz. 1948; Dz. U. z 2017 roku poz. 730 i poz. 935)

Rada Gminy Ustka
uchwala, co następuje:

Rozdział 1.
Przepisy ogólne

§ 1.

1. Po stwierdzeniu zgodności z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Ustka zaktualizowanego Uchwałą Nr XXVIII/338/2013 z dnia 24 maja 2013 r., uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zatwierdzonego uchwałą Nr XLII.511.2014 Rady Gminy Ustka z dnia 23 października 2014 roku w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru na terenie miejscowości Przewłoka, gmina Ustka, zwaną dalej „planem".

2. Granice obszaru objętego ustaleniami planu przedstawiono na rysunku planu w skali 1: 1 000, będącym integralną częścią planu i stanowiącym załącznik nr 1 do uchwały.

3. Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu stanowi załącznik nr 2 do uchwały.

4. Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji inwestycji, zapisanych w planie, z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych stanowi załącznik nr 3 do uchwały.

§ 2.

1. Załącznik graficzny nr 1 odnosi ustalenia uchwały do terenu objętego planem.

2. Następujące ustalenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

1) granice obszaru objętego planem,

2) linie rozgraniczające tereny o różnym sposobie użytkowania,

3) symbole literowe określające przeznaczenie terenów, wraz z ich kolejnymi numerami,

4) nieprzekraczalne linie zabudowy.

3. Pozostałe oznaczenia graficzne mają charakter informacyjny.

§ 3.

Ilekroć w uchwale jest mowa o:

1) **karcie terenu** – rozumie się przez to zestaw zasad zagospodarowania dla danego terenu, wydzielonego liniami rozgraniczającymi i oznaczonego kolejnym numerem, które to zasady zawierają nakazy, zakazy i dopuszczenia w zagospodarowaniu terenu,

2) **liniach rozgraniczających** – należy przez to rozumieć granicę pomiędzy terenami o różnym sposobie użytkowania, zagospodarowania lub różnym przeznaczeniu podstawowym (różnej funkcji),

3) **liniach zabudowy nieprzekraczalnych** – należy przez to rozumieć wyznaczone na rysunku planu linie, przed które nie może być wysunięte lico zewnętrznej nadziemnej ściany wznoszonego budynku z pominięciem balkonów, loggii i wykuszy wysuniętych poza obrys budynku oraz elementów wejścia do budynku,

4) **powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć powierzchnię wyznaczoną przez rzut poziomy budynku mierzony po zewnętrznym obrysie kondygnacji przyziemnej,

5) **przedsięwzięciu mogącym znacząco oddziaływać na środowisko** – należy przez to rozumieć zamierzenie budowlane lub inną ingerencję w środowisko polegającą na przekształceniu lub zmianie sposobu wykorzystania terenu, w tym również wydobywania kopalin, dla których:

   a) wymagane jest sporządzenia raportu o oddziaływaniu na środowisko,

   b) może być wymagane sporządzenie raportu o oddziaływaniu na środowisko, w rozumieniu przepisów o ochronie środowiska,

6) **terenie** – należy przez to rozumieć fragment obszaru objętego planem o określonym przeznaczeniu lub sposobie zagospodarowania, wyznaczony w planie liniami rozgraniczającymi, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej,

7) **wskaźniku intensywności zabudowy** – należy przez to rozumieć maksymalną wartość liczbową, wyrażającą stosunek sumy powierzchni całkowitej wszystkich kondygnacji nadziemnych budynków zlokalizowanych na działce budowlanej do jej powierzchni.

§ 4.

Ustalenia szczegółowe dla terenów obowiązują łącznie z odpowiednimi ustaleniami ogólnymi zawartymi w rozdziale 2 niniejszej uchwały.

Rozdział 2.
Ustalenia ogólne dla całego obszaru objętego planem

§ 5.

1. Ustala się następujące przeznaczenie terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi i oznaczonych symbolem przeznaczenia zgodnie z rysunkiem planu:

1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – oznaczony symbolem literowym **MN**;

2) tereny drogi dojazdowej – oznaczony symbolem literowym: **KDD**.

2. Zakres dopuszczalnych funkcji i użytkowania terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej **MN**:

1) wolnostojące budynki mieszkalne jednorodzinne; dopuszcza się lokalizację maksymalnie jednego wolnostojącego budynku mieszkalnego jednorodzinnego na jednej działce budowlanej,

2) wolnostojące domy rekreacji indywidualnej, podłączone do gminnej sieci wodociągowej, sieci kanalizacji sanitarnej i sieci elektrycznej; dopuszcza się lokalizację maksymalnie jednego wolnostojącego domu rekreacji indywidualnej na każde 500 m^2 powierzchni jednej działki budowlanej,

3) budynki gospodarcze, garaże wolnostojące lub dobudowane; dopuszcza się lokalizację maksymalnie jednego budynku gospodarczego, jednego garażu wolnostojącego lub dobudowanego na jednej działce budowlanej,

4) usługi – do 30% powierzchni całkowitej budynku,

5) obiekty i urządzenia związane z funkcją podstawową (drogi wewnętrzne, dojazdy, miejsca postojowe, dojścia piesze, zieleń, elementy małej architektury, place gospodarcze, place zabaw dla dzieci, tereny i urządzenia sportowe itp.),

6) sieci, urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej, w zakresie niezbędnym do obsługi funkcji podstawowej.

§ 6.

Obowiązują następujące ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

1) Wysokość obiektów budowlanych nie będących budynkami, w tym urządzeń infrastruktury telekomunikacyjnej nie większa niż 14 m;

2) Zakazuje się lokalizacji:

   a) stanowisk postojowych dla przyczep samochodowych, kempingowych lub podobnych pojazdów do prowadzenia działalności usługowej,

   b) garaży i budynków gospodarczych w formie blaszanych kontenerów;

3) Ustalenia dotyczące kolorystyki obiektów budowlanych oraz pokrycia dachów:

   a) kolorystyka elewacji, zbliżona do kolorów tradycyjnych materiałów budowlanych, takich jak: drewno, kamień i cegła, z wykluczeniem jaskrawej kolorystyki,

   b) zakazuje się stosowania pokrycia elewacji w formie: paneli z tworzyw sztucznych i blachy,

   c) pokrycie dachów spadzistych dachówką lub materiałem imitującym dachówkę, w kolorze ceglastym, szarym lub brązowym;

4) Zasady i warunki sytuowania obiektów małej architektury, tablic i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń, ich gabaryty, standardy jakościowe oraz rodzaje materiałów budowlanych, z jakich mogą być wykonane:

   a) dopuszcza się lokalizację:

      - obiektów małej architektury,

      - szyldów,

      - reklamy (tablicy reklamowej / urządzenia reklamowego) wyłącznie na elewacjach budynków z funkcją usługową, o powierzchni nie większej niż 3 m^2,

   b) dla szyldów umieszczanych w strefie wejściowej budynku obowiązuje zgrupowanie w pionie lub poziomie, oraz jednakowe tło i wymiary,

   c) zakazuje się umieszczania reklam (tablic reklamowych / urządzeń reklamowych) oraz szyldów na budowlach i urządzeniach publicznej infrastruktury technicznej (latarniach, słupach linii elektroenergetycznych, transformatorach, itp.), przy czym zakaz ten nie dotyczy publicznego systemu informacji przestrzennej;

   d) zakazuje się lokalizacji ogrodzeń w formie betonowych prefabrykowanych przęseł.

§ 7.

Obowiązują następujące ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

1) W zakresie ochrony przed hałasem teren **MN** zgodnie z przepisami dotyczącymi ochrony środowiska, kwalifikuje się jako tereny przeznaczone na cele mieszkaniowe.

2) Oddziaływanie planowanych funkcji nie może przekroczyć wielkości dopuszczalnych dla terenu inwestycji i terenów sąsiadujących, określonych w przepisach szczególnych, w odniesieniu do hałasu, zanieczyszczenia powietrza, wody, gleby itp.

3) Ustala się obowiązek przeprowadzenia badań geologicznych gruntów w miejscach projektowanej lokalizacji stałych obiektów budowlanych w celu określenia ich nośności i głębokości zalegania wód podziemnych, które będą miały wpływ na konstrukcje i zabezpieczenia realizowanych obiektów.

§ 8.

Nie określa się zasad kształtowania krajobrazu.

§ 9.

Obowiązują następujące ustalenia dotyczące zasad dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: Na obszarze objętym planem nie występują obiekty zabytkowe – nie ustala się zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej. W przypadku odkrycia podczas prowadzenia prac ziemnych przedmiotu posiadającego cechy zabytku, zastosowanie mają przepisy odrębne dotyczące ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

§ 10.

Obowiązują następujące wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: Przestrzenie publiczne należy aranżować w sposób zapewniający warunki publicznej aktywności, m.in. poprzez czytelną organizację ciągów pieszych; wyposażenie przestrzeni w niezbędne obiekty małej architektury, urządzoną zieleń; zapewnienie odpowiedniego oświetlenia przestrzeni.

§ 11.

Obowiązują następujące ustalenia dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych:

1) Cały obszar objęty ustaleniami planu położony jest w strefie „B" ochrony uzdrowiskowej Uzdrowiska Ustka, wobec czego obowiązują przepisy zawarte w statucie Uzdrowiska Ustka. Należy przestrzegać zapisów sformułowanych w art. 38 pkt. 2 oraz art. 38a ust. 2 ustawy z dnia 28 lipca, 2005 r. o lecznictwie uzdrowiskowym, uzdrowiskach i obszarach ochrony uzdrowiskowej oraz gminach uzdrowiskowych oraz statutu Uzdrowiska Ustka.
2) Część obszaru objętego ustaleniami planu położony jest na obszarze udokumentowanego złoża torfów leczniczych Ustka.
3) Cały obszar objęty ustaleniami planu znajduje się w granicy pasa ochronnego brzegu morskiego. Granica określona wg Zarządzenia nr 3 Dyrektora Urzędu Morskiego w Słupsku z dnia 4 maja 2006 r. w sprawie określenia granic pasa ochronnego Urzędu Morskiego w Słupsku na terenie Województw Pomorskiego i Zachodniopomorskiego (Dz. Urz. Woj. Pomorskiego Nr 57/06, poz. 1187); w obrębie pasa ochronnego obowiązują przepisy ustawy z dnia 21 marca 1991 r. o obszarach morskich Rzeczypospolitej Polskiej i administracji morskiej.

§ 12.

Obowiązują następujące ustalenia dotyczące zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

1) Nie wyznacza się granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości.
2) Powierzchnia działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości, nie mniejsza niż:
   a) 600 m^2 dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
   b) 2 m^2 dla infrastruktury technicznej.
3) Szerokość frontu działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości, nie mniejsza niż:
   a) 20 m dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
   b) 1 m dla infrastruktury technicznej.
4) Kąt położenia granicy działki w stosunku do pasa drogowego w przedziale pomiędzy 30° a 90°.
5) Ustala się możliwość podziału terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi na działki budowlane pod warunkiem zachowania szczegółowych ustaleń planu, po spełnieniu następujących warunków:
   a) dopuszcza się podział terenu na działki budowlane zgodnie z normatywami ustalonymi dla poszczególnych terenów.
6) Dopuszcza się wydzielenie działek o powierzchni mniejszej niż określona w ustaleniach szczegółowych wyłącznie:
   a) w celu powiększenia sąsiedniej nieruchomości pod warunkiem, że działka, z której wydzielony zostanie teren, zachowa powierzchnię nie mniejszą, niż określona w ustaleniach szczegółowych,
   b) w celu lokalizacji obiektów infrastruktury technicznej,
   c) w celu wydzielenia dojazdu do nowoprojektowanych działek budowlanych.
7) Na obszarze planu ustala się konieczność wydzielania terenów dla wewnętrznego układu komunikacyjnego przy uwzględnieniu zasady, iż nowy układ granic zapewni bezpośredni dostęp do drogi dojazdowej.

§ 13.

Obowiązują następujące szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

1. Dla całego obszaru opracowania wprowadza się ograniczenia w użytkowaniu terenów związane z funkcjonowaniem bazy obrony przeciwrakietowej w Redzikowie:

1) ograniczenia w użytkowaniu nadajników elektromagnetycznych:

a) 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 m nad poziomem gruntu w Punkcie Centralnym Bazy, czyli w punkcie 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.,

b) zakaz obejmuje stałe radary wysokiej mocy, radary mobilne, nadajniki lotnicze, przekaźniki telewizyjne i radiowe. Nie obejmuje powszechnie używanych urządzeń domowych, takich jak kuchenki mikrofalowe, telefony komórkowe, urządzenia Wi-Fi i piloty bezprzewodowe.

2) ograniczenia w dopuszczalnej wysokości zabudowy:

a) od 1600 m do 35 000 m, od punktu o współrzędnych geograficznych: 54º28´48,158”N oraz 17º06´04,719”E i wysokości 65 metrów na poziomem morza, żadna konstrukcja nie może przekroczyć wysokości zdefiniowanej przez powierzchnie boczną stożka, który kieruje się ku górze pod kątem 1,5º do płaszczyzny horyzontu. Wierzchołek stożka leży na wysokości 15,24 m nad poziomem gruntu w punkcie o współrzędnych: 54º28´48,158”N oraz 17º06´04,719”E (Punkt Odniesienia Radaru).

2. Dopuszcza się dotychczasowy sposób użytkowania terenu do czasu realizacji ustaleń planu.

§ 14.

Obowiązują następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i obsługi komunikacyjnej:

1) Obsługę komunikacyjną obszaru należy zapewnić w oparciu o drogę dojazdową oznaczoną na rysunku planu symbolem 01.KDD.

2) W celu powiązania terenu przeznaczonego pod zabudowę mieszkaniową i usługową z drogami publicznymi (01.KDD) dopuszcza się wydzielenie dróg wewnętrznych pieszo – jezdnych na terenie 01.MN o szerokości nie mniejszej niż 6 m.

3) Ustala się następujące minimalne wskaźniki parkingowe:

a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – minimum 2 miejsca postojowe na jeden budynek mieszkalny,

b) dla zabudowy usługowej realizowanej w ramach do 30% powierzchni całkowitej budynku – minimum 3 miejsca postojowe na 50 m^2 powierzchni użytkowej.

4) Dla zabudowy usługowej realizowanej w ramach do 30% powierzchni całkowitej budynku obowiązuje zapewnienie stanowisk postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, w liczbie nie mniejszej niż 1 stanowisko.

5) Miejsca postojowe, o których mowa w pkt 3 i 4, należy sytuować na terenie, na którym usytuowany jest obiekt, któremu te miejsca towarzyszą.

§ 15.

Obowiązują następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej oraz zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:

1) Dopuszcza się budowę planowanej infrastruktury technicznej.

2) Sieci i związane z nią urządzenia winno się lokalizować w liniach rozgraniczających drogi dojazdowej oraz wydzielonych na terenie 01.MN dróg wewnętrznych. W przypadku braku technicznej możliwości

zlokalizowania infrastruktury technicznej w pasach drogowych dopuszcza się ich lokalizację na wszystkich terenach.

3) Sieci infrastruktury technicznej obowiązują jako podziemne, z wyjątkiem tych elementów sieci, które ze względów technicznych i zgodnie z przepisami odrębnymi wymagają sytuowania nadziemnego.

4) **W zakresie zaopatrzenia w wodę obowiązuje:**

a) włączenie nowoprojektowanej zabudowy do projektowanych sieci wodociągowych przy zachowaniu parametrów niezbędnych do prawidłowej i bezawaryjnej ich obsługi,

b) projektowanie sieci wodociągowej o średnicy nie mniejszej niż DN 110.

5) **W zakresie odprowadzania ścieków sanitarnych obowiązuje:**

a) włączenie nowoprojektowanej zabudowy do projektowanych sieci kanalizacyjnych przy zachowaniu parametrów niezbędnych do prawidłowej i bezawaryjnej ich obsługi,

b) projektowanie sieci kanalizacji sanitarnej o średnicach nie mniejszych niż:

- DN 200 – dla spływu grawitacyjnego,

- DN 63 – dla rurociągów tłocznych,

c) dopuszcza się lokalizację urządzeń kubaturowych infrastruktury technicznej w zależności od potrzeb, pod warunkiem uzyskania zgody właściciela terenu oraz zapewnienia do nich dostępu.

6) **W zakresie odprowadzenia wód opadowych i systemu melioracji obowiązuje:**

a) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych siecią kanalizacji deszczowej, z zastrzeżeniem lit. b,

b) dopuszcza się retencjonowanie wód opadowych i roztopowych w celu ich gospodarczego wykorzystania lub ich infiltracji do gruntu w obrębie działki do czasu wybudowania gminnej sieci kanalizacji deszczowej,

c) zakaz bezpośredniego odprowadzania wód opadowych z powierzchni dachów oraz powierzchni w całości utwardzonych do gruntu; dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych do gruntu po uprzednim ich podczyszczeniu, zgodnie z przepisami odrębnymi,

d) utrzymywanie przez właścicieli gruntów istniejących w terenie melioracji wodnych szczegółowych. W przypadku ich odbudowy, przebudowy, rozbiórki lub likwidacji konieczne jest uzyskanie pozwolenia wodnoprawnego na podstawie przepisów ustawy Prawo wodne – na terenie znajduje się końcowy odcinek rowu R-L5, natomiast od strony północnej teren objęty planem graniczy z rowem R-L1 – rowy te stanowią urządzenia melioracji wodnych szczegółowych, których utrzymanie w dobrym stanie technicznym umożliwi uzyskanie prawidłowych stosunków powietrzno-wodnych.

7) **W zakresie zasilania w energię elektryczną obowiązuje:**

a) zasilanie energetyczne terenu objętego planem poprzez istniejące i projektowane sieci elektroenergetyczne średniego i niskiego napięcia przy zachowaniu parametrów niezbędnych do prawidłowej i bezawaryjnej ich obsługi,

b) dopuszcza się skablowanie projektowanej, przebudowywanej sieci elektroenergetycznej (linie kablowe podziemne),

c) dopuszcza się lokalizację urządzeń kubaturowych infrastruktury technicznej w zależności od potrzeb, pod warunkiem zapewnienia do nich dostępu.

8) **W zakresie zaopatrzenia w gaz ziemny obowiązuje:**

a) podłączenie do projektowanych sieci gazowej przy zachowaniu parametrów niezbędnych do prawidłowej i bezawaryjnej ich obsługi, z zastrzeżeniem lit. b,

b) w przypadku braku sieci gazowej dopuszcza się zaopatrzenie z indywidualnych zbiorników zlokalizowanych na działce budowlanej, do czasu realizacji tej sieci,

c) projektowanie sieci gazowej o średnicach nie mniejszych niż DN 63,

d) nakaz projektowania sieci gazowej w liniach rozgraniczających projektowanych dróg wewnętrznych pieszo – jezdnych,

e) należy zachować strefy kontrolowane wzdłuż istniejących lub planowanych gazociągów zgodnie z przepisami odrębnymi,

f) w strefach kontrolowanych nie należy wznosić obiektów budowlanych, urządzać stałych składów i magazynów oraz podejmować działań mogących spowodować uszkodzenia gazociągu podczas jego użytkowania.

9) **W zakresie zaopatrzenia w energię cieplną obowiązuje:**

a) zaopatrzenie w energię cieplną z lokalnych i indywidualnych źródeł ciepła,

b) wymóg stosowania do celów grzewczych paliw charakteryzujących się niskimi wskaźnikami emisyjnymi, takich jak: gaz, olej opałowy, drewno, biomasa, a także energii elektrycznej, słonecznej (o mocy nieprzekraczającej 100kW) lub urządzeń do niskoemisyjnych technologii spalania oraz wysokosprawnych urządzeń opalanych paliwem stałym.

10) **W zakresie infrastruktury telekomunikacyjnej obowiązuje:**

a) podłączenie do istniejących i projektowanych sieci telekomunikacyjnych,

b) obowiązek skablowania projektowanej i przebudowywanej sieci telekomunikacyjnej - linie kablowe podziemne.

11) **W zakresie gromadzenia i usuwania odpadów obowiązuje:**

a) stosowanie zasad określonych w przepisach odrębnych i aktach prawa miejscowego,

b) sytuowanie miejsc gromadzenia odpadów na działce budowlanej, na której usytuowany jest obiekt, któremu te miejsca towarzyszą.

§ 16.

Nie określa się sposobu i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

§ 17.

Obowiązują następujące ustalenia dotyczące stawek procentowych, na podstawie których ustala się jednorazową opłatę, określoną w stosunku procentowym od wzrostu wartości nieruchomości: Określa się stawkę służącą do naliczania jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu w wysokości:

1) dla terenów oznaczonych symbolem **MN** – 30%,

2) dla terenów oznaczonych symbolem **KDD** – 0%.

Rozdział 3.
Ustalenia szczegółowe dla terenów

§ 18.

Dla terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi i oznaczonego na rysunku planu symbolem **MN** obowiązują następujące ustalenia przedstawione w karcie terenu:

1) Oznaczenie terenu: **01.MN.**

2) Przeznaczenie terenu: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

3) Zasady zagospodarowania terenu: budynek mieszkalny jednorodzinny oraz dom rekreacji indywidualnej wyłącznie jako wolnostojące.

4) Ustala się zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

a) ustala się na terenie realizację urządzeń infrastruktury technicznej, dróg i parkingów wewnętrznych, elementów małej architektury oraz miejsc selektywnej zbiórki odpadów niezbędnych do zapewnienia funkcjonowania terenu.

5) Zasady z zakresu ochrony środowiska: według ustaleń określonych w § 7.

6) Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków: według ustaleń określonych w § 9.

7) Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych według ustaleń określonych w § 10.

8) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

a) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu oraz przepisami odrębnymi,

b) maksymalna wysokość zabudowy:

- mieszkalnych – 12,0 m,

- rekreacji indywidualnej, gospodarczych i garaży – 5 m,

c) powierzchnia zabudowy – nie większa niż 30% powierzchni działki budowlanej,

d) intensywność zabudowy:

- minimalna: nie ustala się,

- maksymalna: 0,8.

e) powierzchnia biologicznie czynna – nie mniejsza niż 50% działki budowlanej,

f) geometria dachu: dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowej: 30^0 – 45^0, kierunku głównej kalenicy nie ustala się,

g) liczba kondygnacji budynków: maksymalnie II kondygnacje nadziemne,

9) Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych: według ustaleń określonych w § 11.

10) Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: według ustaleń określonych w § 13.

11) Zasady tworzenia działek budowlanych: powierzchnia nowo wydzielanych działek pod zabudowę nie mniejsza niż 600 m^2.

12) Zasady obsługi infrastruktury technicznej oraz gospodarki odpadami: zgodnie z § 15 oraz obowiązującymi przepisami prawa.

13) Zasady obsługi komunikacyjnej:

a) bezpośredni dostęp do terenu zabezpiecza przyległa droga oznaczona symbolem 01.KDD,

b) parkingi i garaże dla wszystkich obiektów powinny być zlokalizowane na terenie działki budowlanej, na której obiekt będzie wznoszony, zgodnie z przepisami § 14.

§ 19.

Dla terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi i oznaczonego na rysunku planu symbolem **KDD** obowiązują następujące ustalenia przedstawione w karcie terenu:

1) Oznaczenie terenu: **01.KDD;**

2) Przeznaczenie terenu: droga dojazdowa kategorii gminnej;

3) Zasady zagospodarowania terenu:

a) szerokość w liniach rozgraniczających – minimum 7 m,

b) szerokość jezdni nie mniejsza niż 5 m,

c) dopuszcza się niewyodrębnianie jezdni i chodnika,

d) dopuszcza się realizację oświetlenia,

e) dopuszcza się realizację miejsc postojowych w liniach rozgraniczających drogi.

Rozdział 4.
Przepisy końcowe

§ 20.

Uchyla się w granicach objętych niniejszą uchwałą, uchwałę Nr XLII.511.2014 Rady Gminy Ustka z dnia 23 października 2014 roku w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru na terenie miejscowości Przewłoka, gmina Ustka.

§ 21.

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Ustka.

§ 22.

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

Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr XXXI.397.2017
Rady Gminy Ustka
z dnia 24 sierpnia 2017 r.
Zalacznik1.pdf

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr XXXI.397.2017

Rady Gminy Ustka

z dnia 24 sierpnia 2017 r.

Rozstrzygnięcie uwag wniesionych do projektu

zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zatwierdzonego

uchwałą Nr XLII.511.2014 Rady Gminy Ustka z dnia 23 października 2014 roku

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru na terenie miejscowości Przewłoka, gmina Ustka

§ 1.

W trakcie wyłożenia projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zatwierdzonego uchwałą Nr XLII.511.2014 Rady Gminy Ustka z dnia 23 października 2014 w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru na terenie miejscowości Przewłoka, gmina Ustka, wraz z prognozą oddziaływania ustaleń planu na środowisko do publicznego wglądu wpłynęła jedna uwaga składająca się z siedmiu podpunktów.

§ 2.

Po rozpatrzeniu wniesionej uwagi, Rada Gminy Ustka postanowiła:

1. uwzględnić w zakresie:

a) zmiany nieprzekraczalnej linii zabudowy od działki oznaczonej numerem 29/2 z 10 m na 4 m,

2. nie uwzględnić w zakresie:

a) wprowadzenia nieprzekraczalnej linii zabudowy od drogi zlokalizowanej na działce nr 24/2 w odległości 4 m,

b) zniesienia zakazu zabudowy na złożu torfu leczniczego,

c) ustalenia wysokości stawki procentowej służącej naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu na 0%,

d) wykreślenia §12 pkt 3 w zakresie określenia szerokości frontu działek nowoutworzonych,

e) zmianę powierzchni biologicznie czynnej z 50% na 30% powierzchni działki,

f) usunięcia §15 pkt 6 lit. c, dotyczącego zakazu bezpośredniego odprowadzania wód opadowych z powierzchni dachów oraz powierzchni w całości utwardzonych do gruntu.

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr XXXI.397.2017

Rady Gminy Ustka

z dnia 24 sierpnia 2017 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych Gminy Ustka oraz o zasadach ich finansowania

dla zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zatwierdzonego uchwałą Nr XLII.511.2014 Rady Gminy Ustka z dnia 23 października 2014 roku w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru na terenie miejscowości Przewłoka, gmina Ustka

§ 1.

Realizacja ustaleń zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zatwierdzonego uchwałą Nr XLII.511.2014 Rady Gminy Ustka z dnia 23 października 2014 w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru na terenie miejscowości Przewłoka, gmina Ustka nie spowoduje wydatków obciążających budżet Gminy Ustka.

§ 2.

W ramach procedury planistycznej na podstawie art. 17 pkt 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity: Dz. U. 2017 r. poz. 1073) dla zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zatwierdzonego uchwałą Nr XLII.511.2014 Rady Gminy Ustka z dnia 23 października 2014 w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru na terenie miejscowości Przewłoka, gmina Ustka, sporządzono prognozę skutków finansowych uchwalenia planu, z której wynika, że realizacja ustaleń planu nie obciąży budżetu Gminy Ustka.

UZASADNIENIE

1. Podstawa podjęcia uchwały.

   Na podstawie art. 15 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity: Dz. U. 2017 r. poz. 1073), zwanej dalej ustawą, w związku z art. 20 ust. 1 ustawy, przedkładam projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zatwierdzonego uchwałą Nr XLII.511.2014 Rady Gminy Ustka z dnia 23 października 2014 w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru na terenie miejscowości Przewłoka, gmina Ustka celem jego uchwalenia.

   Przedmiotowa uchwała, wypełnia dyspozycje zawarte w uchwale intencyjnej.

   Projekt planu został wykonany zgodnie z procedurą określoną w art. 17 ustawy i zawiera elementy obligatoryjne planu wskazane w art. 15 ust. 2 ustawy, za wyjątkiem:

   1) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – ze względu na brak takich dóbr kultury;

   2) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

   Załącznikami do uchwały są:

   1) rysunek planu w skali 1:1000, stanowiący integralną część planu i załącznik nr 1 do uchwały;

   2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu, stanowiące załącznik nr 2 do uchwały;

   3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, zapisanych w planie, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowiące załącznik nr 3 do uchwały.

   Projekt planu został opracowany na podstawie ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Ustka (zaktualizowanego uchwałą Nr XXVIII.338.2013 Rady Gminy Ustka z dnia 24 maja 2013 r.), zwanego dalej „Studium".

   Ustalenia projektu planu, są zgodne z ustaleniami Studium.

   Plan obejmuje obszar o powierzchni ok. 0,9 ha, położony w miejscowości Przewłoka, w gminie Ustka. Podstawowym założeniem Planu jest przeznaczenie terenów pod zabudowę mieszkaniową. Założenia te stanowią kontynuację planowanego, wedle obowiązującym planów miejscowych, zagospodarowania terenów sąsiednich. Przedmiotowy obszar stanowią tereny otwarte, niezainwestowane.

2. Realizacja wymogów wynikających z art. 1 ust. 2 – 4 Ustawy.

   Spełnienie wymogów określonych w art. 1 ust. 2 Ustawy, polegające na uwzględnieniu:

   1) wymagań ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury – zostało spełnione poprzez regulacje projektu planu miejscowego zawarte w części opisowej uchwały jak również na załączniku Nr 1. Na rysunku planu jednoznacznie określono linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, a w miejscach, gdzie dopuszczono zabudową ustalono nieprzekraczalne. W części opisowej uchwały regulacje odnoszące się do opisywanego zagadnienia zawarte zostały w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów oraz w §5 uchwały;

   2) walorów architektonicznych i krajobrazowych – zostało spełnione poprzez regulacje zawarte w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów oraz w §5 i §6 uchwały;

   3) wymagań ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych – zostało spełnione poprzez regulacje zawarte w §6 uchwały;

4) wymagań ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych – zostało spełnione poprzez zawarte w §6 §7 i §10 uchwały zapisy;

5) walorów ekonomicznych przestrzeni – zostało spełnione poprzez przeznaczenie pod zabudowę, zgodnie z ustaleniami obowiązującego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, terenów w sąsiedztwie projektowanych terenów przeznaczonych pod zabudowę, posiadających częściowe uzbrojenie w infrastrukturę techniczną i komunikacyjną. Ponadto dla terenów, gdzie nastąpi wzrost wartości nieruchomości w wyniku uchwalenia planu miejscowego ustalono opłatę planistyczną, która będzie mogła być wykorzystana na dofinansowania inwestycji niezbędnych do przygotowania nowych terenów budowlanych pod przyszłe zainwestowanie;

6) prawa własności – zostało spełnione poprzez wyznaczenie w planie linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania z poszanowaniem i uwzględnieniem istniejących podziałów geodezyjnych i własności;

7) potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa – zostało spełnione poprzez zawarte w §10 uchwały zapisy. Przy wyznaczaniu terenów pod lokalizację dróg publicznych uwzględniono przepisy warunków technicznych tak, aby zapewnić bezpieczeństwo przyszłych użytkowników dróg;

8) potrzeb interesu publicznego – zostało spełnione poprzez zawarte w §7 i §10 uchwały zapisy. Ponadto w planie miejscowym wyznaczono tereny dróg publicznych przeznaczonych do obsługi terenów przeznaczonych pod zabudowę, jak również zapewnienie ciągłości i spójności systemu komunikacji samochodowej, rowerowej i pieszej;

9) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych – zostało spełnione poprzez zawarte w §11 uchwały zapisy. W planie nie wprowadzono ograniczeń dotyczących inwestycji mających na celu rozwój sieci szerokopasmowej tak, aby inwestycje te mogły być realizowane, zgodnie z przepisami odrębnymi;

10) zapewnienia udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej – zostało spełnione poprzez zapewnienie możliwości składania wniosków do projektu planu miejscowego. W dniu 07 września 2016 roku w prasie oraz w dniu 01 września 2016 roku na stronie internetowej gminy zostało umieszczone ogłoszenie/obwieszczenie o przystąpieniu do sporządzenia projektu planu miejscowego. W wyznaczonym terminie składanie wniosków (tj. do 29 września 2016 r.) nie wpłynęły żadne wnioski,. Po przygotowaniu projektu planu i jego uzgodnieniu/zaopiniowaniu zapewniono ponownie możliwość udziału społeczeństwa w przygotowaniu planu miejscowego poprzez umieszczone (w prasie w dniu 17 maja 2017 roku oraz na stronie internetowej gminy w dniu 18 maja 2017 roku) ogłoszenie/obwieszczenie o wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu. W trakcie wyłożenia, które trwało od dnia 25 maja 2017 roku do dnia 23 czerwca 2017 roku, w dniu 31 maja 2017 r. w siedzibie Urzędu odbyła się dyskusja publiczna na temat rozwiązań przyjętych w projekcie planu. W ustalonym i ogłoszonym publicznie terminie na składanie uwag do projektu planu miejscowego wpłynęła jedna uwaga składająca się z sześciu podpunktów;

11) zachowania jawności i przejrzystości procedur planistycznych – zostało spełnione poprzez dokumentowanie wszystkich czynności prowadzonych w trakcie procedury sporządzenia projektu planu miejscowego. Z wszystkich spotkań i dyskusji na temat rozwiązań przyjętych w projekcie planu miejscowego były sporządzane protokoły;

12) potrzeby zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności – zostało spełnione poprzez zapisy planu zawarte w §11 dotyczące zapewnia zaopatrzenia w wodę.

Spełnienie wymogów określonych w art. 1 ust. 3 Ustawy, polegające na tym, że ustalając przeznaczenie terenu lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, organ waży interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków i uwag, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne, zostało spełnione poprzez poszanowanie prawa własności i istniejącego zagospodarowania przy formułowaniu ustaleń przygotowywanego projektu planu.

Ponadto na każdym istotnym etapie sporządzania projektu planu miejscowego zapewniono możliwość udziału społeczeństwa poprzez umożliwienie składania wniosków i uwag do projektu planu miejscowego oraz udział w dyskusji publicznej na temat przyjętych rozwiązań. Na potrzeby opracowanego projektu planu została przygotowana prognoza skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego, w której dokonano oceny wpływu przyjęcia planu na dochody i wydatki gminy. Prognozy została opracowana zgodnie z § 11 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i obejmuje ona między innymi:

1) prognozę wpływu ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na dochody własne i wydatki gminy, w tym na wpływ z podatku od nieruchomości i inne dochody związane z obrotem nieruchomościami oraz na opłaty i odszkodowania, o których mowa w art. 36 ustawy;
2) prognozę wpływu ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na wydatki związane z realizacją inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy;
3) wnioski i zalecenia dotyczące proponowanych rozwiązań projektu planu miejscowego, wynikające z uwzględnienia ich skutków finansowych.

Ponadto na potrzeby projektu planu została przygotowana prognoza oddziaływania planu na środowiska, w której dokonano oceny wpływu planu na środowisko, zgodnie z wymogami i zakresem określonym w obowiązujących przepisach prawa. Prognoza ta podlegała również procedurze strategicznej oceny oddziaływania na środowisko. Jej zakres został uzgodniony z odpowiednimi instytucjami, a przygotowana ostatecznie prognoza zaopiniowana oraz poddana publicznej weryfikacji w trakcie wyłożenia projektu planu miejscowego do publicznego wglądu. Na potrzeby przygotowywanego projektu planu miejscowego została przeanalizowana chłonność terenu, z uwzględnieniem terenów już zainwestowanych oraz przeznaczonych pod nową zabudowę. Ponieważ projekt planu stanowi tylko część obszaru gminy, szczegółowe analizy dotyczące rozwoju gminy, wyznaczenia obszarów pod rozwój infrastruktury społecznej zostały wykonane na potrzeby opracowywanego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy.

Spełnienie wymogów określonych w art. 1 ust. 4 Ustawy, polegające na tym, że w przypadku sytuowania nowej zabudowy, uwzględnienie wymagań ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni następuje poprzez:

1) kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego - zostało spełnione w wyniku optymalnego rozplanowania układu drogowego;
2) lokalizowanie nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu;
3) zapewnianie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów, zostało spełnione w wyniku rozplanowania układu komunikacyjnego;
4) dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy zgodnie z zasadą zrównoważonego rozwoju i poszanowania ładu przestrzennego zostało spełnione poprzez wyznaczanie w pierwszej kolejności terenów pod zabudowę w sąsiedztwie istniejącej i projektowanej zabudowy. Ponadto przygotowując projekt planu miejscowego kierowano się dostępności i możliwością uzbrojenia terenów w infrastrukturę techniczną i drogową.

3. Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1, wraz z datą uchwały, o której mowa w art. 32 ust. 2 ustawy.

Uchwałą Nr XLII.511.2014 z dnia 23 października 2014 roku w sprawie oceny aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego obowiązujących na terenie Gminy Ustka, Rada Gminy Ustka przyjęła przygotowaną przez Wójta Gminy Ustka ocenę aktualności studium i planów miejscowych. Na podstawie anali-

zy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy, wskazano w odniesieniu do oceny postępów w opracowywaniu planów miejscowych i wieloletniego programu ich sporządzania w nawiązaniu do ustaleń studium, z uwzględnieniem decyzji zamieszczonych w rejestrach, o których mowa w art. 57 ust. 1-3 i art. 67, oraz wniosków w sprawie sporządzenia lub zmiany planu miejscowego, że opracowanie planu miejscowego dla przedmiotowego obszaru jest zgodne z zapisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz spełnia oczekiwania społeczności lokalnej i właścicieli gruntów. Tym samym, uchwalenia przedłożonego projektu planu wypełnia zalecenia zawarte w Analizie. Projekt planu jest zgodny z ustaleniami Studium, w optymalny sposób uwzględnia wnioski złożone w trakcie procedury, jak również wnioski składane przed podjęciem uchwały o przystąpieniu do zmiany.

4. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy.

   Na podstawie przygotowanej na potrzeby projektu planu miejscowego prognozy skutków finansowych jego uchwalenia należy stwierdzić, iż bilans finansów publicznych wykonany dla perspektywy 10 lat wskazuje, że realizacja ustaleń planu miejscowego nie wpłynie znacząco na budżet gminy. Należy jednak podkreślić, że zagospodarowanie terenów objętych planem miejscowym, będzie skutkowało dla gminy wieloma korzyściami niefinansowymi. Jednoznaczne określenie przeznaczenia terenów, realizacja dróg i budowa infrastruktury będą motorem aktywizującym rozwój. Do korzyści z uchwalenia planu miejscowego należy zaliczyć uporządkowanie przestrzeni stworzenia ram prawnych określających zagospodarowanie terenów w zgodzie z obowiązującymi przepisami prawa, zgodnie z zasadą zrównoważonego rozwoju i poszanowania ładu przestrzennego.

5. Opis procedury formalno-prawnej wykonanej w ramach procedury określonej w art. 17 Ustawy.

   Zgodnie z zapisami art. 17 pkt 1 po podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzenia projektu planu miejscowego w dniu 07 września 2016 roku w prasie oraz w dniu 01 września 2016 roku na stronie internetowej gminy zostało umieszczone ogłoszenie/obwieszczenie o przystąpieniu do sporządzenia projektu planu miejscowego. W wyznaczonym terminie (tj. do 29 września 2016 r.) nie wpłynęły żadne wnioski. Jednocześnie do instytucji właściwych do opiniowania i uzgadniania projektu zmiany planu miejscowego zostało przesłane zawiadomienie o przystąpieniu do sporządzenia projektu planu miejscowego. Równolegle z prowadzoną procedurą planistyczną zainicjowana została również procedura strategicznej oceny oddziaływania ustaleń planu na środowisko, zgodnie z przepisami odrębnymi. Projekt planu przygotowany został zgodnie z ustaleniami obowiązującego studium. W trakcie sporządzania projektu planu zostały uwzględnione wnioski, złożone w trakcie procedury oraz przygotowane zostały wymagane prognozy. Opracowany projekt planu został przedłożony Komisji Urbanistyczno - Architektonicznej do zaopiniowania a następnie do pozostałych instytucji opiniujących i uzgadniających. Po uzyskaniu wymaganych uzgodnień i opinii, w dniu 17 maja 2017 roku zostało umieszczone ogłoszenie o wyłożeniu w dniach od 25.05.2017 r. do 23.06.2017 r. projektu planu miejscowego do publicznego wglądu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko w ramach strategicznej oceny oddziaływania na środowisko.
   W ogłoszeniu określono termin na składanie uwag, który został ustalony do dnia 13.07.2017 r.
   W dniu 31.05.2017 r. została zorganizowana dyskusja publicznej na temat przyjętych w projekcie planu miejscowego rozwiązań. Do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu miejscowego w dniu 11 lipca 2017 roku wpłynęła jedna uwaga, w której wnioskodawca wnosił o:

   a) zmianę nieprzekraczalnych linii zabudowy z 10 m od strony działek 29/2 (działka prywatna) oraz 29/2 (droga publiczna) na 4 m;

   b) zniesienie zakazu zabudowy złoża torfu leczniczego;

   c) zmianę stawki procentowej opłaty planistycznej z proponowanych 30% na 0%

   d) wykreślenie z projektu uchwały zapisów dotyczących określenia szerokości frontu działek wydzielanych;

   e) zmianę powierzchni biologicznie czynnej z 50% na 30%;

f) usunięcie zapisu dotyczącego zakazu bezpośredniego odprowadzania wód opadowych z powierzchni dachów oraz powierzchni w całości utwardzonych do gruntu bez uprzedniego ich podczyszczenia.

Wójt Gminy Ustka, w myśl art. 17 pkt 12 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, rozpatrzył wniesioną uwagę w następujący sposób:

a) uwaga została uwzględniona w zakresie:

- zmiany nieprzekraczalnej linii zabudowy od działki oznaczonej numerem 29/2 z 10 m na 4 m,

b) uwaga nie została uwzględniona w zakresie:

- wprowadzenia nieprzekraczalnej linii zabudowy od drogi zlokalizowanej na działce nr 24/2 w odległości 4 m,

- zniesienia zakazu zabudowy na złożu torfu leczniczego,

- ustalenia wysokości stawki procentowej służącej naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu na 0%,

- wykreślenia §12 pkt 3 w zakresie określenia szerokości frontu działek nowoutworzonych,

- zmianę powierzchni biologicznie czynnej z 50% na 30% powierzchni działki,

- usunięcia §15 pkt 6 lit. c, dotyczącego zakazu bezpośredniego odprowadzania wód opadowych z powierzchni dachów oraz powierzchni w całości utwardzonych do gruntu.

Sposób i przyczyny takiego rozpatrzenia wniesionej uwag zostały szeroko wyjaśnione wnoszącej uwagę w postanowieniu GEO.6721.16.48.2016 z dnia 24 lipca 2017 roku.

Z uwagi na uwzględnienie uwagi dotyczącej zmiany linii zabudowy od strony działki nr 29/2 z 10m na 4m, działając na podstawie art. 17 pkt 13 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, wprowadził niezbędne zmiany na rysunku projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (tekst projektu planu nie wymagał wprowadzenia zmian). Dokonana zmiana nie powodowała obowiązku ponowienia procedury planistycznej w niezbędnym zakresie.

Tak przygotowany projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmujący działkę nr 29/1, położoną w obrębie geodezyjnym Przewłoka, zgodnie z art. 17 pkt 14 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym został skierowany na posiedzenia poszczególnych Komisji Rady Gminy Ustka, które odbyły się w dniach 21 - 23 sierpnia 2017 roku.

Na każdym posiedzeniu Komisji, Wójt Gminy Ustka jako organ odpowiedzialny za przeprowadzenie procedury planistycznej, przed zaopiniowaniem projektu uchwały w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zatwierdzonego uchwałą Nr XLII.511.2014 Rady Gminy ustka z dnia 23 października 2014 roku w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru na terenie miejscowości Przewłoka, gmina Ustka, omówił wniesioną 11 lipca 2017 roku uwagę i przedstawił zarówno jej zakres (uwaga składała się z 6 punktów), jak również sposób rozpatrzenia wniesionej uwagi.

Wskutek takiego omówienia i procedowania, Komisje Rady Gminy Ustka rozpatrzyły wniesioną uwagę w zakresie 6 punktów w następujący sposób:

a) wniesioną uwagę uwzględnić w zakresie:

- zmiany nieprzekraczalnej linii zabudowy od działki oznaczonej numerem 29/2 z 10 m na 4 m,

b) wniesioną uwagę nie uwzględnić w zakresie:

- wprowadzenia nieprzekraczalnej linii zabudowy od drogi zlokalizowanej na działce nr 24/2 w odległości 4 m,

- zniesienia zakazu zabudowy na złożu torfu leczniczego,

- ustalenia wysokości stawki procentowej służącej naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu na 0%,

- wykreślenia §12 pkt 3 w zakresie określenia szerokości frontu działek nowoutworzonych,

- zmianę powierzchni biologicznie czynnej z 50% na 30% powierzchni działki,

- usunięcia §15 pkt 6 lit. c, dotyczącego zakazu bezpośredniego odprowadzania wód opadowych z powierzchni dachów oraz powierzchni w całości utwardzonych do gruntu.

6. Opis przesądzeń planistycznych podjętych w trakcie opracowania projektu planu miejscowego.

   Projekt planu wyznacza tereny przeznaczone pod zabudowę, w ramach, których lokalizowana może być zabudowa mieszkaniowa. Projekt Planu zakłada przeznaczenie terenów pod zabudowę mieszkaniową w formie kontynuacji planowanego zagospodarowania terenów sąsiednich. Przedmiotowy obszar zajmuje powierzchnię ok. 0,9 ha. Plan określa system funkcjonalno-przestrzenny dla obszaru w sposób optymalny zarówno ze względów ekonomicznych, jak i środowiskowych. Parametry i wskaźniki dla terenów i zabudowy określono z dbałością o poszczególne komponenty środowiska w tym krajobraz. Nakazano podłączenie nowych inwestycji do sieci kanalizacji sanitarnej oraz wprowadzono zapisy minimalizujące wpływ ogrzewania budynków na powietrze atmosferyczne. Założenia Planu są zgodne z predyspozycjami terenów oraz z polityką gminy zawartą w Studium. Projekt planu określa układ komunikacyjny w powiązaniu z układem zewnętrznym. W ramach przeznaczenia terenów ustalono poszczególne tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania oraz ich oznaczenia. W ramach zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego określone zostały linie zabudowy, określono zasady realizacji ogrodzeń oraz lokalizacji reklam. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego dla terenów objętych ochroną przed hałasem, ustalone zostały odpowiednie standardy akustyczne, zgodnie z przepisami odrębnymi. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej dopuszcza się realizację sieci infrastruktury technicznej na wszystkich terenach. Ponadto plan określił sposób zaopatrzenia w media (wodę, energię, ciepło, gaz) oraz sposób odprowadzanie ścieków komunalnych. Pozostałe ustalenia dla terenów zawarte zostały w ustaleniach szczegółowych.

7. Podsumowanie.

   Procedura planistyczna sporządzania planu została przeprowadzona zgodnie z obowiązującymi przepisami ustawy, a projekt planu miejscowego spełnia wymogi merytoryczne i formalne do jego uchwalenia. Tym samym podjęcie uchwały jest zasadne.