DZIENNIK URZĘDOWY
WOJEWÓDZTWA POMORSKIEGO

Gdańsk, dnia 24.08.2022 r.

Poz. 3198

Podpisany przez:
Jacek Zbigniew Karpinski
Data: 24.08.2022 11:49:18

UCHWAŁA NR XLI.530.2022
RADY GMINY USTKA

z dnia 23 czerwca 2022 r.

w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zatwierdzonego Uchwałą Nr X/78/2001 Rady Gminy Ustka z dnia 30 listopada 2001 roku „w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Ustka w obszarze obejmującym działki nr: 112/14 i 112/18, położone w miejscowości Przewłoka" w zakresie działek nr 112/30, 112/31, 112/22 oraz 112/23 położonych w obrębie geodezyjnym Przewłoka, gmina Ustka

Na podstawie **art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym** (Dz. U. z 2022 r. poz. 559, 583, 1005, 1079) oraz **art. 20 ust. 1 i art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym** (Dz. U. z 2022 r. poz. 503), w związku z **Uchwałą Nr XXI.277.2020 Rady Gminy Ustka z dnia 28 października 2020 r.** w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zatwierdzonego Uchwałą Nr X/78/2001 Rady Gminy Ustka z dnia 30 listopada 2001 roku „w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Ustka w obszarze obejmującym działki nr: 112/14 i 112/18, położone w miejscowości Przewłoka" w zakresie działek nr 112/30, 112/31, 112/22 oraz 112/23 położonych w obrębie geodezyjnym Przewłoka, gmina Ustka, po stwierdzeniu że plan miejscowy nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Ustka zaktualizowanego uchwałą Nr XXVIII.338.2013 Rady Gminy Ustka z dnia 24 maja 2013 r.,

Rada Gminy Ustka
uchwala, co następuje:

Rozdział 1.
Ustalenia ogólne

§ 1. 1. Uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zatwierdzonego Uchwałą Nr X/78/2001 Rady Gminy Ustka z dnia 30 listopada 2001 roku „w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Ustka w obszarze obejmującym działki nr: 112/14 i 112/18, położone w miejscowości Przewłoka" w zakresie działek nr 112/30, 112/31, 112/22 oraz 112/23 położonych w obrębie geodezyjnym Przewłoka, gmina Ustka, zwaną dalej planem, składającą się z:

1) części tekstowej stanowiącej treść uchwały;
2) części graficznej, na którą składa się rysunek planu sporządzony w skali 1:1000, stanowiący załącznik nr 1 do uchwały;
3) rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu zmiany planu, stanowiącego załącznik nr 2 do uchwały;

4) rozstrzygnięcia o sposobie realizacji, zapisanych w zmianie planu, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowiącego załącznik nr 3 do uchwały;

5) danych przestrzennych, o których mowa w art. 67a ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, stanowiących załącznik nr 4 do uchwały.

2. Granicę obszaru objętego zmianą planu oznaczono na rysunku planu symbolem graficznym.

§ 2. 1. W planie ustala się:

1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu;

4) zasady kształtowania krajobrazu;

5) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc do parkowania, w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;

6) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie przepisów odrębnych;

7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;

8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;

9) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji;

10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej;

11) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości związanego z uchwaleniem planu;

12) sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz do granic przyległych nieruchomości, kolorystykę obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów;

13) minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych.

2. W planie nie ustala się:

1) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej;

2) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;

3) granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;

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

§ 3. 1. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

1) **dachu symetrycznym –** należy przez to rozumieć dach założony na zasadniczej bryle budynku, o jednakowych kątach nachylenia głównych połaci dachowych, zbiegających się w jednej kalenicy, z dopuszczalnym wzbogaceniem formy dachu przez wprowadzenie lukarn lub świetlików;

2) **nieprzekraczalnej linii zabudowy –** należy przez to rozumieć wyznaczone na rysunku planu linie, przed które nie może być wysunięte lico zewnętrznej nadziemnej ściany realizowanego budynku (nie dotyczy

budowli oraz obiektów małej architektury) z dopuszczeniem wysunięcia przed nie na głębokość do 1,5 m gzymsów, balkonów, loggii, wykuszy, zadaszeń nad wejściami, pochylni i schodów zewnętrznych;

3) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć ustalone w planie przeznaczenie przeważające na danej działce budowlanej, przy czym powierzchnia użytkowa budynków o przeznaczeniu podstawowym nie może być mniejsza niż 60% powierzchni użytkowej wszystkich budynków na działce budowlanej;

4) **przeznaczeniu dopuszczalnym –** należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe, dopuszczone do realizacji w budynku o funkcji przeznaczenia podstawowego, przy czym powierzchnia użytkowa przeznaczenia dopuszczalnego nie może być większa niż 40% powierzchni użytkowej całego budynku;

5) **usługach –** należy przez to rozumieć działalność służącą zaspokajaniu potrzeb ludności, niezwiązaną z wytwarzaniem dóbr materialnych metodami przemysłowymi, np. turystyka, gastronomia, handel itp., realizowaną w lokalach użytkowych wbudowanych, z wykluczeniem obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży większej niż 400 m^2.

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

1) granica obszaru objętego planem;

2) linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

3) nieprzekraczalna linia zabudowy;

4) zwymiarowane odległości elementów zagospodarowania mierzone w metrach;

5) przeznaczenie terenów o różnych zasadach zagospodarowania, wyznaczonych liniami rozgraniczającymi i oznaczonych symbolami liczbowo-literowymi: MN – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

3. Oznaczenia graficzne występujące na rysunku planu, nie wymienione w ust. 1, w tym wynikające z przepisów odrębnych, mają wyłącznie charakter informacyjny.

Rozdział 2.
Ustalenia dla całego obszaru objętego planem

§ 4. W zakresie **zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego i krajobrazu ustala się:**

1) kształtowanie charakteru zabudowy na obszarze objętym planem poprzez ustalone w planie parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu;

2) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych zgodnie z ustaleniami szczegółowymi, z wyjątkiem działek wydzielanych pod obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej i komunikacyjnej;

3) nakaz stosowania kolorystyki elewacji budynków w jasnych odcieniach bieli, beżu, brązu, kolorów piaskowych;

4) obowiązek określania kolorów zgodnie z pkt. 3 nie dotyczy materiałów elewacyjnych w kolorach dla nich naturalnych np. kamienia, ceramiki, stali nierdzewnej, szkła, drewna, aluminium, miedzi;

5) zakaz stosowania do wykończenia elewacji budynków okładzin z tworzyw sztucznych i blachy;

6) dla dachów wielospadowych nakazuje się stosowanie przekrycia dachówką, gontem lub blachodachówką, blachą trapezową płaską, w odcieniach szarości, czerni, brązu lub w kolorach ceglastych.

§ 5. W zakresie **zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu ustala się:**

1) nakaz zachowania dopuszczalnego poziomu hałasu zgodnie z przepisami odrębnymi dla terenu chronionego akustycznie, oznaczonego na rysunku planu symbolem MN jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową;

2) nakaz ochrony dziko występujących roślin, zwierząt i grzybów oraz ich siedlisk, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony przyrody;

3) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oraz potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem obiektów infrastruktury technicznej i komunikacyjnej;

4) zakaz lokalizacji zakładów stwarzających zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi, a w szczególności zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii przemysłowych;

5) zakaz lokalizacji obiektów, powodujących przekroczenie standardów jakości środowiska poza działką budowlaną, na której realizowana jest inwestycja, w zakresie hałasu, zanieczyszczeń powietrza, zanieczyszczenia gleby oraz emisji pól elektromagnetycznych.

§ 6. W zakresie **zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu ustala się:**

1) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu zgodnie z ustaleniami szczegółowymi;

2) w zakresie zasad kształtowania zabudowy:

a) nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu,

b) wysokość obiektów budowlanych do 12,0 m, z wyłączeniem budynków, o których mowa w §13 pkt 5.

§ 7. W zakresie **granic i sposobu zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych:**

1) obszar objęty planem w całości znajduje się w strefie „B" ochrony uzdrowiskowej, dla której obowiązują ograniczenia zgodnie z z przepisami odrębnymi;

2) obszar objęty planem w całości znajduje się w granicach pasa ochronnego brzegu morskiego, w którym:

a) wszelkie zmiany użytkowania i zagospodarowania terenu należy uzgodnić z właściwym terytorialnie organem administracji morskiej,

b) obowiązują ograniczenia zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 8. W zakresie **szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości ustala się:**

1) w granicach obszaru objętego planem nie wyznacza się obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości;

2) minimalną powierzchnię działek i minimalne szerokości frontów działek zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów;

3) kąt położenia granic działek w stosunku do przyległego pasa drogowego od 70° do 110°;

4) parametry określone w niniejszej uchwale nie dotyczą działek wydzielanych pod obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, drogi, powiększenia działek sąsiednich oraz w celu regulacji stanów prawnych nieruchomości.

§ 9. W zakresie **szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy ustala się:**

1) obszar objęty planem znajduje się w strefie ograniczonego użytkowania, wynikającej z zapisów „Porozumienia wykonawczego między Rządem Rzeczypospolitej Polskiej a Rządem Stanów Zjednoczonych Ameryki do Umowy między Rządem Rzeczypospolitej Polskiej a Rządem Stanów Zjednoczonych Ameryki dotyczącej rozmieszczenia na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej systemu obrony przed rakietami balistycznymi w sprawie użytkowania terenów oraz przestrzeni powietrznej wokół Bazy systemu obrony przed rakietami balistycznymi", w granicach której obowiązują przepisy odrębne;

2) na obszarze objętym planem obowiązują ograniczenia w użytkowaniu nadajników elektromagnetycznych – zabrania się używania nadajników elektroenergetycznych, które generują pole elektroenergetyczne przekraczające natężenie 3 V/m wartości skutecznej dla wszystkich częstotliwości od 9 kHz do 300 GHz mierzonych 2 metry nad poziomem gruntu w punkcie o współrzędnych 54°28'46,354"N oraz 17°06'38,046"E w układzie odniesienia WGS-84 i wysokości 64 m n.p.m.;

3) Wszelkie projektowane obiekty o wysokości równej i wyższej od 50 m n.p.t. przed wydaniem decyzji o pozwoleniu na budowę, podlegają zgłoszeniu do Szefostwa Służby Ruchu Lotniczego Sił Zbrojnych RP.

§ 10. W zakresie **zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji ustala się:**

1) powiązanie obszaru objętego planem z zewnętrznym układem komunikacyjnym, poprzez drogi bezpośrednio sąsiadujące z planem, zlokalizowane poza jego granicami,

2) zasady zapewnienia miejsc do parkowania i sposób ich realizacji:

a) sytuowanie miejsc do parkowania na działce budowlanej, na której realizowana jest zabudowa,

b) liczbę miejsc do parkowania samochodów osobowych:

- dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – minimum 2 miejsca do parkowania na 1 lokal mieszkalny,
- dla usług – minimum 2 miejsca do parkowania na każde 100 m^2 powierzchni użytkowej, jednak nie mniej niż 2 miejsca do parkowania na każdy lokal usługowy,

c) minimalna liczba miejsc do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie dróg publicznych,

d) sytuowanie miejsc do parkowania w formie: garaży wbudowanych w budynek, garaży wolnostojących, parkingów podziemnych lub parkingów zewnętrznych na powierzchni terenu.

§ 11. W zakresie **zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej ustala się:**

1) dopuszczenie budowy nowych oraz utrzymanie, przebudowę i rozbudowę istniejących obiektów, urządzeń i sieci infrastruktury technicznej, z zachowaniem przepisów odrębnych z zakresu prawa budowlanego;

2) dopuszczenie budowy sieci infrastruktury technicznej zlokalizowanej w terenach przeznaczonych pod zabudowę, pomiędzy linią rozgraniczającą tereny a nieprzekraczalną linią zabudowy;

3) w zakresie zaopatrzenia w wodę:

a) zaopatrzenie w wodę z istniejącej lub projektowanej sieci wodociągowej,

b) przy realizacji nowych sieci wodociągowych na obszarze objętym planem, nakaz zachowania parametrów sieci wymaganych dla ochrony przeciwpożarowej oraz realizacji hydrantów naziemnych o wymaganej średnicy nominalnej, zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę;

4) w zakresie odprowadzania ścieków bytowych i przemysłowych: odprowadzenie ścieków do istniejącej lub projektowanej sieci kanalizacyjnej;

5) w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych:

a) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych z terenu objętego planem do projektowanej kanalizacji deszczowej, z zastrzeżeniem lit. b,

b) do czasu realizacji sieci kanalizacji deszczowej dopuszczenie odprowadzania wód opadowych i roztopowych bezpośrednio do ziemi na danej działce oraz retencjonowania, zgodnie z przepisami odrębnymi,

6) w zakresie zaopatrzenia w gaz:

a) zaopatrzenie w gaz z istniejącej lub projektowanej sieci gazowej średniego lub niskiego ciśnienia, z zastrzeżeniem lit. b,

b) do czasu realizacji sieci gazowej dopuszczenie stosowania rozwiązań indywidualnych;

7) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:

a) zaopatrzenie w energię elektryczną w oparciu o istniejące i projektowane linie elektroenergetyczne niskiego i średniego napięcia,

b) dopuszczenie indywidualnych systemów pozyskiwania energii, w tym lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy nieprzekraczającej 100 kW, z zastrzeżeniem lit. c,

c) zakaz lokalizacji turbin wiatrowych i biogazowni;

8) w zakresie zaopatrzenia w ciepło:

a) ogrzewanie budynków ze źródeł indywidualnych, przy zastosowaniu technologii niepowodującej przekroczenia standardów emisyjnych, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony środowiska,

b) dopuszczenie lokalizacji urządzeń wytwarzających ciepło z odnawialnych źródeł energii o mocy nieprzekraczającej 100 kW, z zastrzeżeniem lit. c,

c) zakaz lokalizacji biogazowni;

9) w zakresie telekomunikacji – obsługę z projektowanych sieci telekomunikacyjnych, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa telekomunikacyjnego;

10) prowadzenie gospodarki odpadami zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu gospodarowania odpadami oraz utrzymania czystości i porządku w gminach.

§ 12. Ustala się **stawkę procentową**, na podstawie której ustala się opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, związanego z uchwaleniem niniejszego planu, w wysokości 30% dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem MN.

Rozdział 3.
Ustalenia szczegółowe

§ 13. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1MN** ustala się:

1) **przeznaczenie podstawowe:** zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, realizowana w formie wolno stojącej;

2) **przeznaczenie dopuszczalne:** zabudowa usługowa, realizowana wyłącznie w ramach budynku o funkcji przeznaczenia podstawowego;

3) dopuszczenie realizacji wyłącznie jednego budynku o funkcji przeznaczenia podstawowego na działce budowlanej, z zastrzeżeniem pkt 4;

4) dopuszczenie realizacji jednego budynku gospodarczo-garażowego na działce budowlanej;

5) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:

a) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 30% powierzchni działki budowlanej,

b) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimum 60% powierzchni działki budowlanej,

c) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy: 0,9 dla działki budowlanej,

d) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy: 0,1 dla działki budowlanej,

e) wysokość budynków:

- dla budynków mieszkalnych do 10,0 m,

- dla budynków gospodarczych i garażowych do 6,0 m,

f) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych: dwie kondygnacje,

g) ukształtowanie połaci dachowych budynków: dachy dwu- lub wielospadowe, symetryczne, o kącie nachylenia połaci od 25° do 45°;

6) w zakresie warunków scalania i podziału nieruchomości:

a) powierzchnię działki nie mniejszą niż 650 m^2,

b) szerokość frontu działki nie mniejszą niż 15,0 m;

7) powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniejszą niż 650 m^2;

8) obsługa komunikacyjna z dróg zlokalizowanych poza granicą planu.

Rozdział 4.
Ustalenia końcowe

§ 14. W granicach objętych niniejszą uchwałą traci moc Uchwała Nr X/78/2001 Rady Gminy Ustka z dnia 30 listopada 2001 r. w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Ustka w obszarze obejmującym działki nr: 112/14 i 112/8, położone w miejscowości Przewłoka.

§ 15. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Ustka.

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

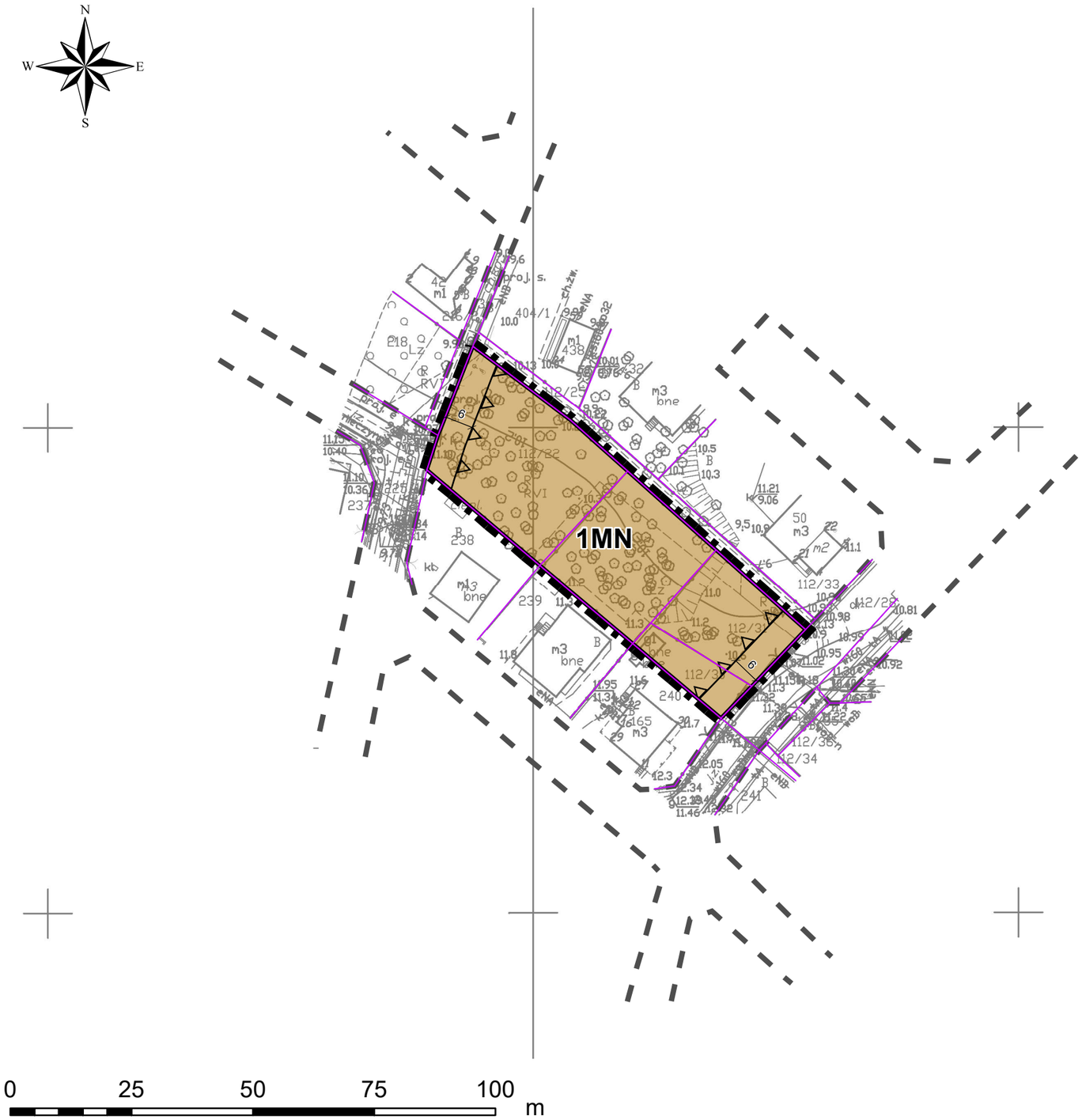
Wiceprzewodniczący Rady

Danuta Charko

ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO ZATWIERDZONEGO UCHWAŁĄ NR X/78/2001 RADY GMINY USTKA Z DNIA 30 LISTOPADA 2001 ROKU "W SPRAWIE UCHWALENIA ZMIANY MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWA MIASTA USTKA W OBSZARZE OBEJMUJĄCYM DZIAŁKI NR: 112/14 I 112/18, POŁOŻONE W MIEJSCOWOŚCI PRZEW W ZAKRESIE DZIAŁEK NR 112/30, 112/31, 112/22 ORAZ 112/23 POŁOŻONYCH W OBRĘBIE GEODEZYJNYM PRZEWŁ

skala 1:1000

Załącznik Nr 1 do uchwały Nr XLI.530.2022
Rady Gminy Ustka
z dnia 23 czerwca 2022 r.



OBOWIĄZUJĄCE USTALENIA PLANU

- granica obszaru objętego planem
- linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- nieprzekraczalna linia zabudowy
- zwymiarowane odległości elementów zagospodarowania mierzone w metrach

PRZEZNACZENIE TERENÓW

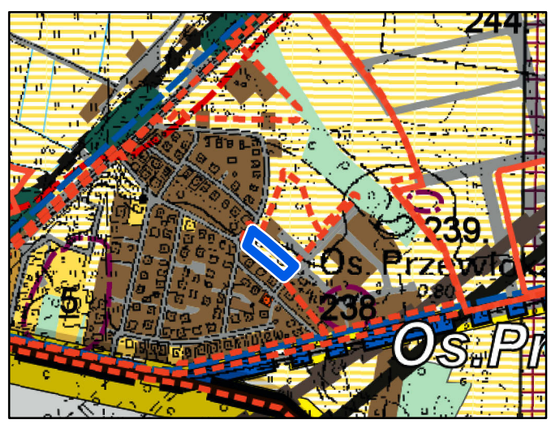
- MN – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej

ELEMENTY INFORMACYJNE PLANU

- cały obszar objęty planem położony jest w granicach strefy „B” ochrony uzdrowiskowej uzdrowiska Ustka
- cały obszar objęty planem położony jest w granicach pasa ochronnego brzegu morskiego
- linia rozgraniczająca drogi poza planem
- granica działki ewidencyjnej

Wyrys ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Ustka zaktualizowanego Uchwałą Nr XXVIII.338.2013 Rady Gminy Ustka z dnia 24 maja 2013 roku

- OBSZAR OBJĘTY MIEJSCOWYM PLANEM ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
- E – STRUKTURY FIZJOGRAFICZNE: E – RÓWNINY SANDROWE
- TERENY ROZWOJU ZABUDOWY REKREACYJNEJ, LETNISKOWEJ I MIESZKANIOWEJ
- OBSZARY O ROZPOCZĘTEJ PROCEDURZE SPORZĄDZENIA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO



Załącznik Nr 2 do uchwały Nr XLI.530.2022
Rady Gminy Ustka
z dnia 23 czerwca 2022 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zatwierdzonego Uchwałą Nr X/78/2001 Rady Gminy Ustka z dnia 30 listopada 2001 roku „w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Ustka w obszarze obejmującym działki nr: 112/14 i 112/18, położone w miejscowości Przewłoka” w zakresie działek nr 112/30, 112/31, 112/22 oraz 112/23 położonych w obrębie geodezyjnym Przewłoka, gmina Ustka na podstawie art. 20 ust. 1 oraz art. 18 ust. 1-2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503).

§ 1. Zgodnie z art. 17 pkt 9 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wyłożony został do publicznego wglądu w okresie od 2 listopada 2021 r. do 26 listopada 2021 r.

§ 2. Zgodnie z terminem określonym na podstawie art. 17 pkt 11 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, termin składania uwag do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego upłynął w dniu 13 grudnia 2021 roku. Termin składania uwag do prognozy oddziaływania na środowisko upłynął w tym samym dniu. W terminie tym wpłynęły dwie uwagi, z czego jedna została uwzględniona, druga zaś uwzględniona częściowo.

§ 3. Zgodnie z art. 17 pkt 9 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wyłożony został ponownie (po raz drugi) do publicznego wglądu w okresie od 31 stycznia 2022 r. do 22 lutego 2022 r.

§ 4. Zgodnie z terminem określonym na podstawie art. 17 pkt 11 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, termin składania uwag do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego upłynął w dniu 10 marca 2022 roku. Termin składania uwag do prognozy oddziaływania na środowisko upłynął w tym samym dniu. W terminie tym wpłynęły dwie uwagi, uwzględnione częściowo.

§ 5. Zgodnie z art. 17 pkt 9 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wyłożony został ponownie (po raz trzeci) do publicznego wglądu w okresie od 21 kwietnia 2022 r. do 16 maja 2022 r.

§ 6. Zgodnie z terminem określonym na podstawie art. 17 pkt 11 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, termin składania uwag do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego upłynął w dniu 31 maja 2022 roku. Termin składania uwag do prognozy oddziaływania na środowisko upłynął w tym samym dniu. W terminie tym uwagi nie wpłynęły.

§ 7. W związku z faktem, iż w dwóch wyznaczonych terminach wniesiono uwagi, Rada Gminy Ustka rozstrzyga o sposobie rozpatrzenia uwag w następujący sposób:

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagę	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Wójta w sprawie rozpatrzenia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady Gminy w sprawie rozpatrzenia uwagi		Uwagi
						uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	
Wyłożenie w dniach od 2 listopada 2021 r. do 26 listopada 2021 r., termin składania uwag 13 grudnia 2021 r.										
1.	16.11.2021 r.	***	Wnoszę o wykreślenie w §6 pkt 2a dotyczący nieprzekraczalnych linii zabudowy oraz usunięcie ich z załącznika graficznego.	112/31	1MN – 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna realizowana w formie wolnostojącej; 2) przeznaczenie dopuszczalne: zabudowa usługowa, realizowana wyłącznie w ramach budynku o funkcji przeznaczenia podstawowego.	**X**	**X**	**X**	**X**	Uwaga częściowo uwzględniona Brak jest możliwości niewskazania linii zabudowy od dróg publicznych. W planie wyznaczono linię zabudowy w odległości 6 m od ul. Baczyńskiego – w takiej linii znajdują się budynki na dz. ew. nr 112/33 i 165 (art. 43 ust. 1 ustawy z dnia 21 marca 1985 roku o drogach publicznych t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 1376 ze zm.). Podyktowane jest to ponadto ustaleniem jednolitej linii zabudowy tak dla działki będącej przedmiotem zmiany planu, jak również nieruchomości sąsiedniej, położonej w obszarze planu zmienianego. Tak poczynione zapisy planu pozwolą na zachowanie spójności obszaru i ładu przestrzennego. Zmniejszono linię zabudowy od ciągu pieszego zlokalizowanego na dz. ew. nr 112/25 do 3 m zgodnie z §12 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 roku w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, t.j. Dz. U. z 2019 r. poz. 1065 ze zm.
2.	16.11.2021 r.	***	Wnoszę o zmianę dotyczącą zmniejszenia odległości linii zabudowy od ciągu pieszego do 4 metrów.	-	1MN – 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna realizowana w formie wolnostojącej; 2) przeznaczenie dopuszczalne: zabudowa usługowa, realizowana wyłącznie w ramach budynku o funkcji	**X**		**X**		Uwaga uwzględniona w całości.

					przeznaczenia podstawowego.					
Wyłożenie w dniach od 31 stycznia 2022 r. do 22 lutego 2022 r., termin składania uwag 10 marca 2022 r.										
1.	07.03.2022 r.	***	Prośba o zwiększenie odległości linii zabudowy od ciągu pieszego zlokalizowanego na działce nr 112/25 w odległości minimum 6 m.	cały obszar objęty sporządzeniem mpzp	1MN – 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna realizowana w formie wolnostojącej; 2) przeznaczenie dopuszczalne: zabudowa usługowa, realizowana wyłącznie w ramach budynku o funkcji przeznaczenia podstawowego.	**X**	**X**	**X**	**X**	Uwaga częściowo uwzględniona – linia zabudowy od strony ciągu pieszego na dz. nr 112/25 zostanie usunięta – nowa zabudowa powstanie zgodnie z przepisami Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.
			§3 pkt 2 – prośba o wykreślenie z definicji części „(nie dotyczy budowli oraz obiektów małej architektury) z dopuszczeniem wysunięcia przed nie na głębokość do 1,5 m gzymsów, balkonów, loggi, wykuszy, zadaszeń nad wejściami, pochylni i schodów zewnętrznych”.				**X**		**X**	Uwaga nie podlega uwzględnieniu – w związku ze sposobem rozstrzygnięcia pierwszego punktu uwagi dot. linii zabudowy od ciągu pieszego zasadne jest zachowanie definicji linii zabudowy, która występuje od strony dróg zlokalizowanych poza granicami planu. Analogiczne zapisy stosowane są w planach sąsiadujących z terenem opracowania (Uchwała XI.120.2015 Rady Gminy Ustka z dnia 30 września 2015 r.).
			§6 pkt 2 lit. b – prośba o ograniczenie wysokości obiektów budowlanych do max. wysokości 12 m – zdaniem autora uwagi takie ograniczenia obowiązują dla istniejących budynków zlokalizowanych na działkach sąsiadujących.			**X**		**X**		Uwaga uwzględniona Wysokość określona w §6 pkt 2 lit. b dotyczy wysokości obiektów budowlanych, w tym wysokości elementów lokalizowanych na budynkach m.in. kominów lub anten. Wysokość ta liczona jest od poziomu gruntu. Parametr ten zostanie określony na wysokość 12 m. Jednocześnie obecne brzmienie §6 pkt 2 lit. b w zastrzeżeniu odnosi się do ustaleń szczegółowych dla terenu 1MN, które określają maksymalną wysokość budynków mieszkalnych do 10 m i

										budynków gospodarczych i garażowych do 6 m. Parametry te zostają zachowane.
			§13 pkt 5 lit. a – obniżenie max. wskaźnika powierzchni zabudowy do 20% powierzchni działki budowlanej.				**X**		**X**	Uwaga nie podlega uwzględnieniu – zmniejszenie wskaźnika powierzchni zabudowy wpłynęłoby negatywnie na planowane inwestycje. Takie parametry wyznaczone są również dla sąsiadujących terenów objętych Uchwałą XI.120.2015 Rady Gminy Ustka z dnia 30 września 2015 r. Należy dodatkowo wskazać, iż powierzchnie działek budowlanych są niewielkie.
			§13 pkt 5 lit. b – zwiększenie udziału powierzchni biologicznie czynnej do min. 70% powierzchni działki budowlanej.				**X**		**X**	Uwaga nie podlega uwzględnieniu - zmniejszenie wskaźnika powierzchni zabudowy wpłynęłoby negatywnie na planowane inwestycje. Wskazać należy, iż przyjęty w projekcie planu parametr jest większy o 10 pp.niż dla sąsiadujących terenów objętych Uchwałą XI.120.2015 Rady Gminy Ustka z dnia 30 września 2015 r., gdzie wskazano udział powierzchni biologicznie czynnej na poziomie 50%.
2.	07.03.2022 r.	***	Prośba o zwiększenie odległości linii zabudowy od ciągu pieszego zlokalizowanego na działce nr 112/25 w odległości minimum 6 m.	cały obszar objęty sporządzeniem mpzp	1MN 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna realizowana w formie wolnostojącej; 2) przeznaczenie dopuszczalne: zabudowa usługowa, realizowana wyłącznie w ramach budynku o funkcji przeznaczenia podstawowego.	**X**	**X**	**X**	**X**	Uwaga częściowo uwzględniona – linia zabudowy od strony ciągu pieszego na dz. nr 112/25 zostanie usunięta – nowa zabudowa powstanie zgodnie z przepisami Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.
			§3 pkt 2 – prośba o wykreślenie z definicji części „(nie dotyczy budowli oraz obiektów małej architektury) z dopuszczeniem wysunięcia przed nie na głębokość do 1,5 m gzymsów, balkonów, loggi, wykuszy, zadaszeń				**X**		**X**	Uwaga nie podlega uwzględnieniu – w związku ze sposobem rozstrzygnięcia pierwszego punktu uwagi dot. linii zabudowy od ciągu pieszego zasadne jest zachowanie definicji linii zabudowy, która występuje od strony dróg zlokalizowanych poza granicami planu. Analogiczne zapisy stosowane są w planach sąsiadujących z terenem opracowania (Uchwała XI.120.2015 Rady Gminy Ustka z dnia 30 września 2015 r.).

			nad wejściami, pochylni i schodów zewnętrznych”.							
			§6 pkt 2 lit. b – prośba o ograniczenie wysokości obiektów budowlanych do max. wysokości 12 m – zdaniem autora uwagi takie ograniczenia obowiązują dla istniejących budynków zlokalizowanych na działkach sąsiadujących.			**X**		**X**		Uwaga uwzględniona Wysokość określona w §6 pkt 2 lit. b dotyczy wysokości obiektów budowlanych, w tym wysokości elementów lokalizowanych na budynkach m.in. kominów lub anten. Wysokość ta liczona jest od poziomu gruntu. Parametr ten zostanie określony na wysokość 12 m. Jednocześnie obecne brzmienie §6 pkt 2 lit. b w zastrzeżeniu odnosi się do ustaleń szczegółowych dla terenu 1MN, które określają maksymalną wysokość budynków mieszkalnych do 10 m i budynków gospodarczych i garażowych do 6 m. Parametry te zostają zachowane.
			§13 pkt 5 lit. a – obniżenie max. wskaźnika powierzchni zabudowy do 20% powierzchni działki budowlanej.				**X**		**X**	Uwaga nie podlega uwzględnieniu – zmniejszenie wskaźnika powierzchni zabudowy wpłynęłoby negatywnie na planowane inwestycje. Takie parametry wyznaczone są również dla sąsiadujących terenów objętych Uchwałą XI.120.2015 Rady Gminy Ustka z dnia 30 września 2015 r. Należy dodatkowo wskazać, iż powierzchnie działek budowlanych są niewielkie.
			§13 pkt 5 lit. b – zwiększenie udziału powierzchni biologicznie czynnej do min. 70% powierzchni działki budowlanej.				**X**		**X**	Uwaga nie podlega uwzględnieniu - zmniejszenie wskaźnika powierzchni zabudowy wpłynęłoby negatywnie na planowane inwestycje. Wskazać należy, iż przyjęty w projekcie planu parametr jest większy o 10 pp.niż dla sąsiadujących terenów objętych Uchwałą XI.120.2015 Rady Gminy Ustka z dnia 30 września 2015 r., gdzie wskazano udział powierzchni biologicznie czynnej na poziomie 50%.

******* - ochrona danych osobowych**

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr XLI.530.2022
Rady Gminy Ustka
z dnia 23 czerwca 2022 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasad ich finansowania zgodnie z przepisami o finansach publicznych na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503).

§ 1. W ramach procedury planistycznej na podstawie art. 17 pkt 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503) dla zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zatwierdzonego Uchwałą Nr X/78/2001 Rady Gminy Ustka z dnia 30 listopada 2001 roku „w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Ustka w obszarze obejmującym działki nr: 112/14 i 112/18, położone w miejscowości Przewłoka” w zakresie działek nr 112/30, 112/31, 112/22 oraz 112/23 położonych w obrębie geodezyjnym Przewłoka, gmina Ustka sporządzono prognozę skutków finansowych uchwalenia planu, z której wynika, że realizacja ustaleń planu nie obciąży budżetu Gminy Ustka.

§ 2. Zgodnie z art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2022 r. poz. 559, 583, 1005, 1079) zadania własne gminy, będą realizowane i finansowane, w całości lub części, ze środków budżetu gminy oraz źródeł zewnętrznych w oparciu o obowiązujące przepisy i zawarte umowy.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr XLI.530.2022

Rady Gminy Ustka

z dnia 23 czerwca 2022 r.

Zalacznik4.xml

Dane przestrzenne w rozumieniu art. 3 pkt 1 ustawy z dnia 4 marca 2010 roku o infrastrukturze informacji przestrzennej (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 214).

Rada Gminy Ustka na podstawie art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503) przygotowała dane przestrzenne dla zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zatwierdzonego Uchwałą Nr X/78/2001 Rady Gminy Ustka z dnia 30 listopada 2001 roku „w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Ustka w obszarze obejmującym działki nr: 112/14 i 112/18, położone w miejscowości Przewłoka" w zakresie działek nr 112/30, 112/31, 112/22 oraz 112/23 położonych w obrębie geodezyjnym Przewłoka, gmina Ustka, które stanowią załącznik w postaci cyfrowej do uchwały.