UCHWAŁA NR XIII.170.2025
RADY GMINY USTKA

z dnia 2 kwietnia 2025 r.

w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru w obrębie geodezyjnym Przewłoka w gminie Ustka, zatwierdzonego Uchwałą Nr XXVIII.333.2013 Rady Gminy Ustka z dnia 24 maja 2013 roku (część działek nr 121/2 i 121/3, położonych przy drodze powiatowej Ustka-Objazda)

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1465, 1572, 1907 i 1940, z 2023 r. poz. 1688), art. 20 ust. 1 i art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130, 1907 i 1940) oraz art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688 oraz z 2024 r. poz. 1824) , w związku z Uchwałą nr LVII.759.2023 Rady Gminy Ustka z dnia 29 września 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru w obrębie geodezyjnym Przewłoka w gminie Ustka, zatwierdzonego Uchwałą nr XXVIII.333.2013 Rady Gminy Ustka z dnia 24 maja 2013 roku (część działek nr 121/2 i 121/3, położonych przy drodze powiatowej Ustka-Objazda), po zapoznaniu się z raportem z konsultacji społecznych oraz po stwierdzeniu, że "zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru w obrębie geodezyjnym Przewłoka w gminie Ustka, zatwierdzonego Uchwałą Nr XXVIII.333.2013 Rady Gminy Ustka z dnia 24 maja 2013 roku (część działek nr 121/2 i 121/3, położonych przy drodze powiatowej Ustka-Objazda)" nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Ustka, przyjętego Uchwałą nr XXVIII.338.2013 Rady Gminy Ustka z dnia 24 maja 2013 roku,

Rada Gminy Ustka
uchwala, co następuje:

Rozdział 1.
Przepisy ogólne

§ 1. 1. Na zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru w obrębie geodezyjnym Przewłoka w gminie Ustka, zatwierdzonego Uchwałą Nr XXVIII.333.2013 Rady Gminy Ustka z dnia 24 maja 2013 roku (część działek nr 121/2 i 121/3, położonych przy drodze powiatowej Ustka-Objazda) zwaną dalej „planem”, składają się ustalenia zawarte w treści niniejszej uchwały wraz z następującymi załącznikami, będącymi jego integralną częścią:

1) załącznik nr 1 – część graficzna ustaleń planu, wykonana na mapie zasadniczej w skali 1:1000;
2) załącznik nr 2 – rozstrzygnięcie Rady Gminy Ustka o sposobie realizacji, zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych;
3) załącznik nr 3 – dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

2. Plan obejmuje obszar, określony w załączniku nr 1 do uchwały Nr LVII.759.2023 Rady Gminy Ustka z dnia 29 września 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru w obrębie geodezyjnym Przewłoka w gminie Ustka, zatwierdzonego Uchwałą Nr XXVIII.333.2013 Rady Gminy Ustka z dnia 24 maja 2013 roku (część działek nr 121/2 i 121/3, położonych przy drodze powiatowej Ustka-Objazda), o powierzchni około 0,53 ha.

3. Treść niniejszej uchwały zawarta jest w następujących rozdziałach:

1) Rozdział 1 – Przepisy ogólne;

2) Rozdział 2 – Ustalenia obowiązujące dla całego obszaru objętego planem;

3) Rozdział 3 – Ustalenia szczegółowe dla terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

4) Rozdział 4 – Przepisy końcowe.

§ 2. 1. Część graficzna ustaleń planu zawiera następujące oznaczenia graficzne elementów będących ustaleniami planu:

1) granica obszaru objętego planem miejscowym;

2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub o różnych zasadach zagospodarowania;

3) nieprzekraczalna linia zabudowy;

4) oznaczenia określające przeznaczenie terenów:

a) UHD - teren usług handlu detalicznego,

b) ZN-ZP - teren zieleni naturalnej lub zieleni urządzonej.

2. Część graficzna ustaleń planu zawiera oznaczenia graficzne elementów obowiązujących na podstawie przepisów odrębnych:

1) cały obszar objęty planem położony jest w:

a) strefie C ochrony uzdrowiskowej uzdrowiska Ustka,

b) strefie ograniczonej wysokości zabudowy wynikającej z Porozumienia wykonawczego pomiędzy Rządem Rzeczpospolitej Polskiej a Rządem Stanów Zjednoczonych w sprawie użytkowania terenów oraz przestrzeni powietrznej.

3. Część graficzna ustaleń planu zawiera oznaczenia graficzne elementów informacyjnych nie będących ustaleniami planu: pomocnicze linie wymiarowe.

§ 3. Ilekroć w dalszych ustaleniach niniejszej uchwały jest mowa o:

1) błękitno-zielonej infrastrukturze – należy przez to rozumieć naturalne i częściowo naturalne rozwiązania, które mają na celu: poprawę retencji, zwiększenie bioróżnorodności, poprawę estetyki krajobrazu, regulowanie klimatu, w szczególności stawy, niecki, zagłębienia terenu, ogrody deszczowe, nawierzchnie przepuszczalne, zbiorniki podziemne, naziemne, tereny zielone, mokradła, zielone dachy i ogrody wertykalne;

2) dachu płaskim – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci dachowych nie większym niż 15^{o};

3) **kącie nachylenia dachu** – rozumie się przez to kąt pochylenia płaszczyzny połaci względem płaszczyzny poziomej ostatniego stropu; dach spełniający wymóg w zakresie kąta nachylenia dachu musi przykrywać minimum około 75% powierzchni rzutu poziomego najwyższej kondygnacji budynku i musi to być dach o minimum dwóch kierunkach spadku; kąt nachylenia dachu nie odnosi się do elementów dachu takich, jak: lukarny, naświetla, naczółki, zadaszenie wejść, wykuszy, ogrodów zimowych;

4) **infrastrukturze technicznej** – należy przez to rozumieć sieci uzbrojenia terenu oraz związane z nimi obiekty budowlane;

5) **nieprzekraczalnej linii zabudowy –** rozumie się przez to linię wyznaczającą w części graficznej ustaleń planu obszar, na którym można lokalizować budynki, nieprzekraczalna linia zabudowy nie dotyczy elementów budynku takich jak balkony, tarasy, loggie, wykusze zlokalizowane na kondygnacjach wyższych niż poziom parteru/przyziemia, przy czym elementy te nie mogą przekraczać tej linii o więcej niż 1,5 m;

6) **obszarze planu –** należy przez to rozumieć obszar objęty granicami planu;

7) **przepisach odrębnych –** należy przez to rozumieć przepisy ustaw innych niż ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, wraz z ich aktami wykonawczymi;

8) **przeznaczeniu terenu** – należy przez to rozumieć jedno przeznaczenie lub zbiór przeznaczeń, określonych dla danego terenu w ustaleniach szczegółowych;

9) **terenie –** rozumie się przez to obszar o określonym przeznaczeniu, wyznaczony w części graficznej ustaleń planu liniami rozgraniczającymi;

10) **zieleni urządzonej** – należy przez to rozumieć urządzone i utrzymywane zespoły i grupy zieleni, w tym: drzewa, krzewy, pnącza, rabaty kwiatowe, łąki, trawniki, kwietniki lub rośliny w donicach, pełniące funkcję ozdobną oraz sprzyjające adaptacji przestrzeni do zmian klimatu: poprawiające bioróżnorodność, zagospodarowanie wód opadowych, komfort termiczny miejsca oraz jakość powietrza.

Rozdział 2.
Ustalenia obowiązujące dla całego obszaru objętego planem

§ 4. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

1. Ustala się następujące ogólne zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego dla obszaru objętego planem: rozwój funkcji usługowych, w tym ukształtowanie wielofunkcyjnego zespołu zabudowy usługowej w rejonie ul. Usteckiej w celu zapewnienia podstawowego wachlarza usług niezbędnego dla prawidłowego funkcjonowania jednostki osadniczej;

2. W zakresie szczegółowych zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się:

1) **zakaz:** stosowania na elewacjach materiałów wykończeniowych, takich jak: listwy plastikowe, blacha trapezowa i falista;

2) **nakaz:**

a) respektowania wskazanych w części graficznej ustaleń planu nieprzekraczalnych linii zabudowy,

b) realizacji miejsc do parkowania dla samochodów zgodnie z ustaleniami szczegółowymi zawartymi w §10 ust. 2 i 3;

3) dopuszcza się w ramach przeznaczenia terenu:

a) urządzenia sportu i rekreacji,

b) infrastrukturę techniczną,

c) komunikację drogową wewnętrzną,

d) komunikację pieszo-rowerową,

e) budowle i urządzenia wodne związane z gospodarką wodami opadowymi i roztopowymi.

§ 5. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu

1. W zakresie ochrony środowiska ustala się zakaz: realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko, za wyjątkiem inwestycji celu publicznego,

2. W zakresie ochrony i kształtowania krajobrazu ustala się nakaz ochrony terenów oznaczonych symbolem 1ZN-ZP przed zainwestowaniem, z zastrzeżeniem ustaleń szczegółowych dla poszczególnych terenów.

§ 6. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej.

1. W dniu uchwalenia planu na terenie objętym opracowaniem nie stwierdzono występowania obszarów oraz obiektów objętych ochroną konserwatorską na podstawie ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami, tj. stanowisk archeologicznych, i innych obiektów nieruchomych ujętych w ewidencji zabytków oraz wpisanych do rejestru zabytków.

§ 7. Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów

1. Obszar objęty planem położony jest w granicach strefy C ochrony uzdrowiskowej Uzdrowiska Ustka.

2. W granicach strefy, o której mowa w ust. 1 ustala się nakaz uwzględnienia przepisów Statutu Uzdrowiska Ustka oraz przepisów ustawy o lecznictwie uzdrowiskowym, uzdrowiskach i obszarach ochrony uzdrowiskowej oraz gminach uzdrowiskowych.

§ 8. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy

1. W obszarze objętym planem ustala się nakaz przestrzegania ograniczeń w zagospodarowaniu terenów położonych w sąsiedztwie:

1) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej związanych z zachowaniem bezpieczeństwa i dostępu do sieci, zgodnie z warunkami technicznymi usytuowania danej sieci oraz zagospodarowania terenu i usytuowania obiektów budowlanych w sąsiedztwie danej sieci w zależności od jej rodzaju i parametrów zgodnie

z obowiązującymi wymaganiami przepisów ustawy Prawo budowlane i przepisami wykonawczymi do tej ustawy;

2) urządzeń melioracji wodnych zgodnie z przepisami ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne.

2. Cały obszar objęty planem położony jest w granicach strefy 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 (Dz. U. z 2016 r. poz. 234), w granicach którego obowiązują ograniczenia zgodnie z przepisami wyżej wymienionego porozumienia.

3. Przy lokalizacji nowych obiektów budowlanych wprowadza się nakaz uwzględnienia:

1) informacji o aktualnych warunkach geologicznych, w celu określenia możliwości zagospodarowania wód opadowych na działkach budowlanych;

2) przepisów w sprawie ustalania geotechnicznych warunków posadowienia obiektów budowlanych.

§ 9. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym

1. Nie wyznacza się granic obszarów wymagających scalenia i podziału nieruchomości.

2. Ustala się następujące szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

1) na terenach oznaczonych symbolem UHD:

a) minimalna wielkość powierzchni działki – 2000 m^2,

b) minimalna szerokość frontu działki – 20 m;

2) układ granic działki prostopadle w stosunku do pasa drogowego, z którego następuje obsługa komunikacyjna działki, z dopuszczeniem odstępstwa od powyższej zasady do 20°;

3) dla pozostałych terenów, nie wymienionych w pkt 1 nie ustala się szczegółowych zasad i warunków scalenia i podziału nieruchomości.

§ 10. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji

1. W obszarze objętym planem ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

1) obsługa terenów objętych planem oraz warunki powiązań układu komunikacyjnego obszaru objętego planem z układem zewnętrznym poprzez drogę powiatową relacji Ustka-Objazda (ul. Ustecka) przyległą do północnej granicy obszaru objętego planem.

2. Ustala się dla obszaru objętego planem następujące minimalne wskaźniki miejsc do parkowania: 1 miejsce na 50 m² powierzchni użytkowej.

3. W zakresie wskaźników miejsc do parkowania, o których mowa w ust. 2 nakazuje się zapewnić miejsca do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z ustawą o drogach publicznych.

4. Przy realizacji miejsc do parkowania, o których mowa w ust. 2 i 3 nakazuje się uwzględnienie ograniczeń, o których mowa w §7 ust. 1 i 2.

5. W zakresie budowy systemów komunikacji rowerowej ustala się dla terenów oznaczonych symbolem UHD obowiązek zapewnienia miejsc postojowych dla rowerów z zachowaniem minimalnego wskaźnika 3 miejsca na każde 200 m² powierzchni całkowitej zabudowy.

§ 11. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej

1. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej ustala się:

1) budowę nowych oraz utrzymanie istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej z możliwością rozbudowy, przebudowy, rozbiórki, wymiany oraz zmiany ich przebiegu w sposób nie ograniczający przeznaczenia podstawowego terenów;

2. W zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:

1) obsługę z gminnej sieci wodociągowej;

2) dopuszczenie możliwości rozbudowy i przebudowy funkcjonującego systemu zaopatrzenia w wodę dla pokrycia potrzeb bytowych, użytkowych i przeciwpożarowych.

3. W zakresie zaopatrzenia w energię cieplną ustala się zaopatrzenie z indywidualnych lub grupowych systemów grzewczych, w tym opartych o kogeneracyjne źródła energii.

4. W zakresie zaopatrzenia w gaz ustala się:

1) zaopatrzenie z projektowanej, istniejącej lub rozbudowywanej sieci gazowej średniego i niskiego ciśnienia;

2) dopuszcza się zaopatrzenie w gaz do celów grzewczych z indywidualnych zbiorników gazu.

5. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się:

1) dostawę energii elektrycznej w oparciu o istniejącą i rozbudowywaną sieć elektroenergetyczną;

2) dopuszczenie rozbudowy i przebudowy funkcjonującego systemu zaopatrzenia w energię elektryczną, dla pokrycia potrzeb bytowych i użytkowych.

6. W zakresie odprowadzenia ścieków bytowych ustala się:

1) odprowadzanie ścieków bytowych poprzez istniejący i rozbudowywany system kanalizacji gminnej;

2) dopuszcza się:

   a) odprowadzenie ścieków zgodnie z zasadami określonymi w ustawie o utrzymaniu czystości i porządku w gminach,

   b) rozbudowę i przebudowę funkcjonującego systemu odprowadzania ścieków;

3) zakazuje się na całym obszarze objętym planem odprowadzania ścieków do rowów melioracji szczegółowych (istniejącej sieci drenarskiej)

7. W zakresie **odprowadzenia wód opadowych i roztopowych** ustala się:

1) **nakaz:** tworzenia warunków zatrzymania wód deszczowych w miejscu ich opadania, w tym zwłaszcza z terenów zabudowy usługowej, ograniczając ilości wód odprowadzanych do odbiorników, poprzez: wykorzystanie błękitno-zielonej infrastruktury, odprowadzenie wód opadowych do gruntu (po podczyszczeniu), budowę zbiorników retencyjnych (w tym np. oczek wodnych na działkach zabudowy mieszkalnej, retencji na „zielonych dachach", stosowania nawierzchni półprzepuszczalnych, wtórnego wykorzystania wód deszczowych),

2) **dopuszcza się:**

a) odprowadzenie podczyszczonych wód opadowych z obszaru objętego planem do rowów, przy zastosowaniu urządzeń spowalniających spływ wód (np. oczek wodnych, kałuż ekologicznych, mokradeł kieszonkowych),

b) utworzenie zbiorników retencyjnych na terenach : **1ZN-ZP**,

3) **zakaz** odprowadzania wód opadowych, roztopowych i melioracyjnych do systemu kanalizacji sanitarnej;

8. W zakresie **obsługi systemami infrastruktury telekomunikacyjnej i radiokomunikacyjnej** ustala się:

1) obsługę z istniejącej sieci telekomunikacyjnych;

2) dopuszcza się możliwość rozbudowy i przebudowy funkcjonującego systemu obsługi telekomunikacyjnej;

3) przy rozbudowie systemów telekomunikacji i radiokomunikacji nakaz uwzględnienia ograniczeń w zagospodarowaniu, o których mowa w **§8 ust. 2 i 3.**

9. W zakresie **postępowania z odpadami** ustala się postępowanie zgodnie z przepisami ustawy o odpadach, przepisami ustawy prawo ochrony środowiska oraz przepisami ustawy o utrzymaniu czystości i porządku w gminach.

§ 12. 1. Ustala się stawkę procentową służącą naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości na skutek uchwalenia planu, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 30% (słownie: trzydzieści procent) dla wszystkich terenów objętych planem.

Rozdział 3.
Ustalenia szczegółowe dla terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania

§ 13. 1. Dla terenów oznaczonych w części graficznej ustaleń planu symbolem **1UHD** ustala się przeznaczenie terenu: teren usług handlu detalicznego.

2. W zakresie **zasad kształtowania zabudowy, gabarytów zabudowy i wskaźników zagospodarowania terenu** ustala się dla terenów, o których mowa w ust. 1:

1) nieprzekraczalna linia zabudowy, zgodnie z częścią graficzną ustaleń planu;

2) maksymalny udział powierzchni zabudowy 0,40;

3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,5;

4) nadziemna intensywność zabudowy:

a) minimalna: 0,01,

b) maksymalna 0,6:

5) wysokość zabudowy: nie więcej niż 12,0 m;

6) kształt dachu: dachy spadziste o kącie nachylenia 30-45° lub dachy płaskie;

7) kolorystyka dachów: tonacja czerwieni, brązu, szarości i czerni.

§ 14. 1. Dla terenów oznaczonych w części graficznej ustaleń planu symbolem 1ZN-ZP ustala się przeznaczenie terenu:

1) teren zieleni naturalnej;

2) teren zieleni urządzonej.

2. W zakresie zasad kształtowania zabudowy, gabarytów zabudowy i wskaźników zagospodarowania terenu ustala się dla terenów, o których mowa w ust. 1:

1) zakaz realizacji zabudowy

2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,8;

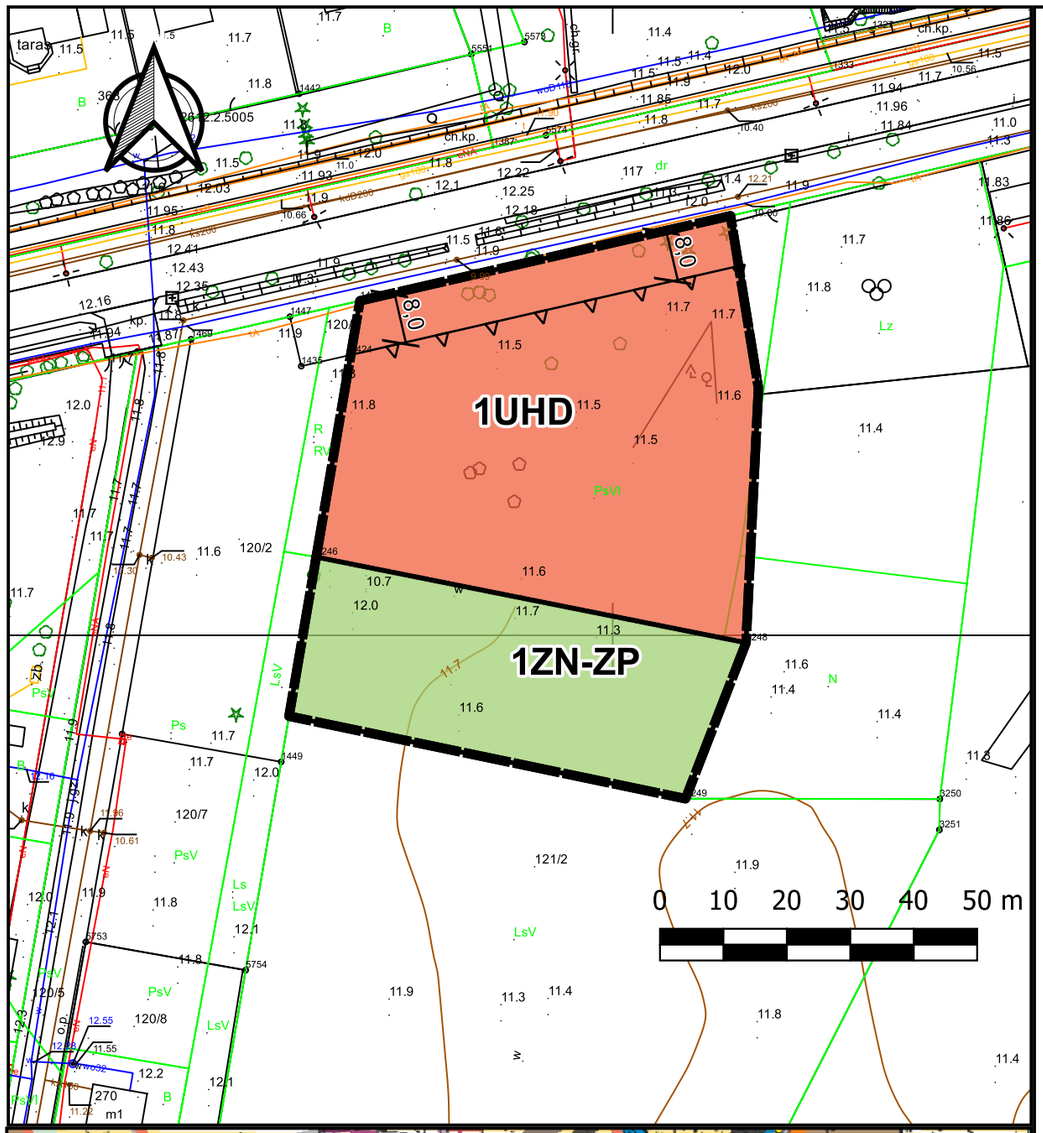
Rozdział 4.
Przepisy końcowe

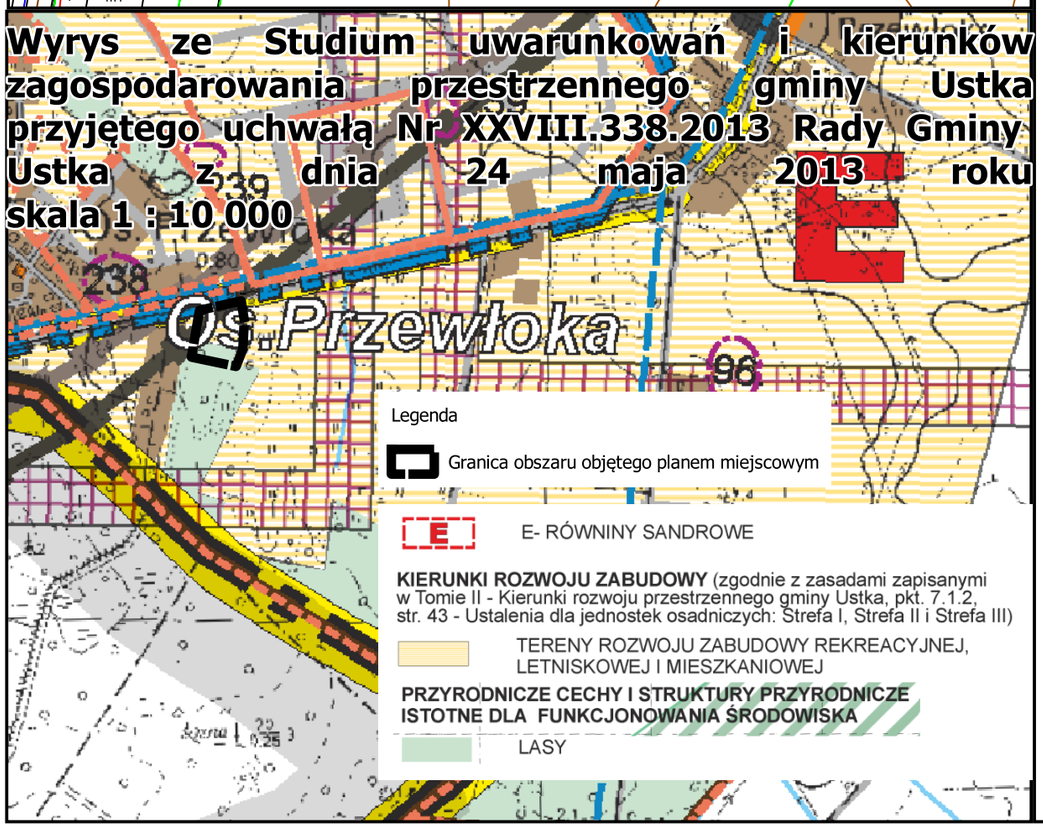
§ 15. W granicach objętych niniejszą uchwałą traci moc uchwała nr XXVIII.333.2013 Rady Gminy Ustka z dnia 24 maja 2013 r. w sprawie uchwalenia Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru położonego w obrębie geodezyjnym Przewłoka w gminie Ustka..

§ 16. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Ustka.

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

Załącznik Nr 1 do uchwały Nr XIII.170.2025
Rady Gminy Ustka
z dnia 2 kwietnia 2025 r.





ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA CZĘŚCI OBSZARU W OBRĘBIE GEODEZYJNYM PRZEWŁOKA W GMINIE USTKA, ZATWIERDZONEGO UCHWAŁĄ NR XXVIII.333.2013 RADY GMINY USTKA Z DNIA 24 MAJA 2013 ROKU (CZĘŚĆ DZIAŁEK NR 121/2 I 121/3, POŁOŻONYCH PRZY DRODZE POWIATOWEJ USTKA-OBJAZDA)

CZĘŚĆ GRAFICZNA USTALEŃ PLANU
SKALA 1 : 1 000

Legenda

Oznaczenia graficzne elementów będących ustaleniami planu

- Granica obszaru objętego planem miejscowym
- Linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub o różnych zasadach zagospodarowania
- Nieprzekraczalna linia zabudowy

Oznaczenia określające przeznaczenie terenów

- UHD - Teren usług handlu detalicznego
- ZN-ZP - Teren zieleni naturalnej lub zieleni urządzonej

Oznaczenia graficzne elementów obowiązujących na podstawie przepisów odrębnych

- Cały obszar objęty planem miejscowym położony jest w:
  1) strefie C ochrony uzdrowiskowej Uzdrowiska Ustka
  2) strefie ograniczonej wysokości zabudowy wynikającej z Porozumienia wykonawczego pomiędzy Rządem Rzeczpospolitej Polskiej a Rządem Stanów Zjednoczonych w sprawie użytkowania terenów oraz przestrzeni powietrznej

Oznaczenia graficzne elementów informacyjnych nie będących ustaleniami planu

- Pomocnicze linie wymiarowe

PRZESTRZEŃ 2K
SPATIAL PLANNING - GIS - ENVIRONMENT

Przestrzeń 2K Sp. z o.o.
ul. Brygadzistów 4A/7
41-717 RUDA ŚLĄSKA
tel. +48 692214351, +48 696690706
www.przestrzen2k.pl
przestrzen2k@przestrzen2k.pl

ZAMAWIAJĄCY	Gmina Ustka ul. Dunina 24 76-270 USTKA		
NUMER UMOWY	33/2024 z dnia 1.02.2024 r.		
TEMAT	Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru w obrębie geodezyjnym Przewłoka w gminie Ustka, zatwierdzonego Uchwałą Nr XXVIII.333.2013 Rady Gminy Ustka z dnia 24 maja 2013 roku (część działek nr 121/2 i 121/3, położonych przy drodze powiatowej Ustka-Objazda)		
RYSUNEK	Część graficzna ustaleń planu		
ZESPÓŁ AUTORSKI	dr Kamil Rysz		
	dr Kinga Mazurek-Matuszewska		
SKALA	1 : 1 000	DATA	Marzec 2025
UKŁAD WSPÓŁRZĘDNYCH I ŹRÓDŁO PZGiK	Część graficzna opracowano z wykorzystaniem danych PZGiK (Licencja nrGK.6642.289.2024.XIX_2212_P z dnia 05.02.2024 r. wydana przez Starostę Słupskiego) w państwowym układzie współrzędnych płaskich prostokątnych PL-2000 6 strefa odwzorowawcza (kod EPSG: 2177)		

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr XIII.170.2025

Rady Gminy Ustka

z dnia 2 kwietnia 2025 r.

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

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130, 1907 i 1940), art. 7 ust. 1 pkt 1, 2, 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1465, 1572, 1907 i 1940) oraz art. 216 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (Dz. U. z 2024 r. poz. 1530, 1572, 1717, 1756, 1907, z 2025 r. poz. 39) Rada Gminy Ustka rozstrzyga, co następuje:

§ 1. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej i komunikacji, które należą do zadań własnych gminy będą finansowane z budżetu gminy, w tym ze środków zewnętrznych z uwzględnieniem środków pomocowych i z założeniem możliwości finansowania przez inne podmioty gospodarcze na podstawie przepisów odrębnych, w tym wynikających z ustawy o partnerstwie publiczno-prywatnym.

§ 2. Prognozowany okres realizacji inwestycji przyjmuje się sukcesywnie w miarę pozyskiwania środków.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr

XIII.170.2025

Rady Gminy Ustka

z dnia 2 kwietnia 2025 r.

Zalacznik3.gml

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę

Uzasadnienie

1. Podstawa prawna

Art. 15 ust. 1 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym tj.: "Wójt, burmistrz albo prezydent miasta sporządza projekt planu miejscowego, zawierający część tekstową i graficzną, zgodnie z zapisami studium oraz z przepisami odrębnymi, odnoszącymi się do obszaru objętego planem, wraz z uzasadnieniem. W uzasadnieniu przedstawia się w szczególności:

1)sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2 - 4;

2)zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1, wraz z datą uchwały rady

gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2 oraz sposób uwzględnienia uniwersalnego projektowania;

3)wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy."

2. Wstęp

Projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru w obrębie geodezyjnym Przewłoka w gminie Ustka, zatwierdzonego Uchwałą Nr XXVIII.333.2013 Rady Gminy Ustka z dnia 24 maja 2013 roku (część działek nr 121/2 i 121/3, położonych przy drodze powiatowej Ustka-Objazda) sporządzono na podstawie uchwały nr LVII.759.2023 Rady Gminy Ustka z dnia 29 września 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru w obrębie geodezyjnym Przewłoka w gminie Ustka, zatwierdzonego Uchwałą Nr XXVIII.333.2013 Rady Gminy Ustka z dnia 24 maja 2013 roku (część działek nr 121/2 i 121/3, położonych przy drodze powiatowej Ustka-Objazda) .

Obszar objęty opracowaniem położony jest w centralnej części gminy, przy drodze powiatowej relacji Ustka - Objazda (ul. Ustecka), na pograniczu miasta Ustka i gminy Ustka. Teren objęty przystąpieniem do opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zajmuje powierzchnię około 0,53 ha, co stanowi ułamkowy fragment powierzchni gminy Ustka (0,02‰).

Obszar objęty opracowaniem na chwilę obecną jest niezainwestowany (niezagospodarowany), a zgodnie z danymi ewidencji gruntów i budynków w granicach opracowania dominują pastwiska trwałe (0,36 ha) oraz lasy (0,17 ha). W ułamkowej części można wyróżnić nieużytki oraz grunty zadrzewione i zakrzewione.

Obszar opracowania w całości stanowi własność Gminy Ustka i położony jest w granicach strefy C ochrony uzdrowiskowej uzdrowiska Ustka. Od północy obszar przylega do drogi powiatowej relacji Ustka – Objazda tj. ul. Ustecka, przy której (po północnej stronie) zlokalizowane jest Osiedle Przewłoka (Strefa B ochrony uzdrowiskowej uzdrowiska Ustka). Od wschodu tereny przylegają do terenów sportowo-rekreacyjnych FitPark (siłownia na wolnym powietrzu), a od południa przylegają do gruntów leśnych tworzących spójny kompleks z lasami na terenie Miasta Ustka. Od zachodu teren objęty opracowaniem przylega do terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (obecnie niezagospodarowane).

Obsługę komunikacyjną obszaru zapewnia wyżej wymieniona droga powiatowa (ul. Ustecka) przyległa od strony północnej do obszaru opracowania.

Celem sporządzenia wyżej wymienionego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest w szczególności:

- wyznaczenie terenu usług handlu detalicznego umożliwiających lokalizację sklepu zapewniającego zaspokojenie niezbędnych potrzeb do prawidłowego funkcjonowania jednostki osadniczej. ,

- dostosowanie przebiegu linii rozgraniczających teren do aktualnego układu granic działek ewidencyjnych,

- uwzględnienie ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Ustka.

3. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2–4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

3.1. W związku z art. 1 ust. 2 uwzględniono:

a) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury, potrzeby zrównoważonego rozwoju oraz walory architektoniczne i krajobrazowe poprzez ustalenie:

- zasad lokalizacji obiektów, w tym wyznaczenie nieprzekraczalnych linii zabudowy oraz wysokości obiektów i wskaźników regulujących udział powierzchni zabudowy terenu,

- ustalenie kolorystyki dachów;

b) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych poprzez:

- ustalenie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego poprzez wyznaczenie terenów zieleni z nakazem jej zachowania i ochroną przed zabudową,

- uzyskanie zgody Marszałka Województwa Pomorskiego na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych nie stanowiących własności Skarbu Państwa na cele nieleśne i nierolnicze (decyzja z 27 sierpnia 2024 r. znak WBG-OGR.404.40.2024.AS);

c) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

- w obszarze objętym planem nie występują obiekty i tereny (w tym stanowiska archeologiczne) objęte ochroną na podstawie ustawy o ochronie zabytków;

d) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeb osób niepełnosprawnych poprzez:

- uwzględnienie położenia obszaru objętego planem w granicach strefy C ochrony uzdrowiskowej uzdrowiska Ustka,

- ograniczenie przedsięwzięć mogących oddziaływać na środowisko do lokalizacji inwestycji celu publicznego,

- wprowadzenie konieczności realizacji miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z ustawą o drogach publicznych;

e) walory ekonomiczne przestrzeni poprzez

-ustalenie korzystnych wskaźników zagospodarowania terenów, z zachowaniem ustaleń studium, podnoszących efektywność ekonomiczną przedsięwzięć lokalizowanych w obszarze planu,

f) prawo własności poprzez: analizę i uwzględnienie stanu istniejącego zagospodarowania terenów - cały obszar objęty planem stanowi własność Gminy Ustka;

g) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa

- w obszarze objętym planem uwzględniono położenie w granicach obszaru wynikającego z 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 obszarze planu nie występują tereny zamknięte o charakterze zastrzeżonym ze względu na obronność państwa,

- w obszarze planu nie występują tereny zamknięte, przez które przebiegają linie kolejowe ustalone przez ministra właściwego do spraw transportu;

h) potrzeby interesu publicznego poprzez: zapewnienie obsługi komunikacyjnej terenów drogami istniejącymi;

i) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych poprzez:

- ustalenie zasad w zakresie modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;

- obszar objęty planem obejmuje tereny z możliwością włączenia nowych obiektów zarówno do sieci drogowej, jak i infrastruktury technicznej, z możliwością rozbudowy i przebudowy tych układów według potrzeb wynikających z przeznaczenia terenu;

j) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej został zapewniony zgodnie z wymogami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, poprzez:

- ogłoszenie/obwieszczenie z dnia 20 marca 2024 r. o przystąpieniu do sporządzenia planu i możliwości składania wniosków (w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej), z wyznaczonym terminem składania wniosków w terminie do 21 dni od daty zamieszczenia ogłoszenia. Ogłoszenie opublikowano w prasie, na stronie internetowej Urzędu Gminy w Biuletynie Informacji Publicznej, na tablicach ogłoszeń w Urzędzie Gminy oraz wywieszenie na tablicy ogłoszeń w Sołectwie Przewłoka za pośrednictwem Sołtysa. W wyżej wymienionym ogłoszeniu i obwieszczeniu poinformowano o uzyskaniu zgody Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Gdańsku oraz Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Słupsku na odstąpienie od przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko W odpowiedzi na ogłoszenie i obwieszczenie w wyznaczonym terminie wniosków nie złożono,

- ogłoszenie/obwieszczenie z dnia 23 stycznia 2025 roku o rozpoczęciu konsultacji społecznych w okresie od 3 lutego do 6 marca 2025 r. Ogłoszenie opublikowano

w prasie, na stronie internetowej Urzędu Gminy w Biuletynie Informacji Publicznej, na tablicach ogłoszeń w Urzędzie Gminy oraz wywieszenie na tablicy ogłoszeń w Sołectwie Przewłoka za pośrednictwem Sołtysa.

k) zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych poprzez:

Procedura formalno-prawna sporządzenia ww. projektu planu została przeprowadzona zgodnie z art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w związku z art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw, natomiast na podstawie ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko, uzyskano odstąpienie od przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko (zgodę wyraził Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Gdańsku (pismo znak: RDOŚ-Gd-WZP.410.15.6.2024.AP.1 z dnia 22 lutego 2024 roku) oraz Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w Słupsku (pismo znak: ZNS.9022.1.03.2024 z dnia 22 lutego 2024 r.). Prowadzone procedury zachowywały wymagane przepisami prawa terminy i okresy, a także formy informowania społeczeństwa oraz organów uzgadniających i opiniujących.

l) potrzeba zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności poprzez:

W zakresie istniejącej i projektowanej nowej zabudowy, obszar objęty planem posiada dostęp do sieci wodociągowej. Ustalenia planu umożliwiają rozbudowę tej sieci. Plan umożliwia zaopatrzenie w wodę w oparciu o systemy miejskiej sieci i urządzeń wodociągowych.

3.2. W związku z art. 1, ust. 3 ważenie interesu publicznego i interesów prywatnych w tym zgłaszanych w postaci wniosków i uwag uwzględniono poprzez:

- ustalenie przeznaczenia terenów biorąc pod uwagę zgodność z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Ustka przyjętego Uchwałą nr XXVIII.338.2013 Rady Gminy Ustka z dnia 24 maja 2013 r.

- wyznaczenie terenu usług handlu detalicznego umożliwiających lokalizację sklepu zapewniającego zaspokojenie niezbędnych potrzeb do prawidłowego funkcjonowania jednostki osadniczej, jako wynik przeprowadzonych konsultacji społecznych , w trakcie których zwrócono uwagę, ze przeznaczenie z terenu usług należy zawęzić do handlu detalicznego w celu zagwarantowania powstania punktu handlowego, a nie innych usług niezaspokajających potrzeb jednostki osadniczej.

3.3. W związku z art. 1, ust. 4 uwzględniono:

a) kształtowanie struktur przestrzennych, przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego uwzględniono, poprzez: ukształtowanie prawidłowej struktury przestrzennej obszaru objętej planem korzystnymi wskaźnikami zabudowy,

b) zapewnianie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów uwzględniono poprzez: ustalenie dla terenów oznaczonych symbolem UHD obowiązku zapewnienia miejsc postojowych dla rowerów w oparciu o wskaźniki w tym zakresie,

c) dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy, na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, w granicach jednostki osadniczej w rozumieniu art. 2 pkt 1 ustawy z dn. 29 sierpnia 2003 r. o urzędowych nazwach miejscowości i obiektów fizjograficznych, w szczególności uzupełnianie istniejącej zabudowy, uwzględniono poprzez: rozwój zabudowy w oparciu o istniejące ciągi komunikacyjne zapewniające jej integrację funkcjonalno – przestrzenną.

3.4. Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

Wyniki analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy Ustka oraz oceny aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego obowiązujących w granicach gminy Ustka (2014-2018), przyjętej Uchwałą Nr VI.77.2019 Rady Gminy Ustka z dnia 22 maja 2019 r. wskazały na konieczność kontynuacji prac nad aktualizacją miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego z uwzględnieniem aktualnych potrzeb rozwoju gminy Ustka w dostosowaniu do obowiązujących zmian uwarunkowań i regulacji prawnych. Tym samym procedura uchwalenia niniejszego planu jest działaniem zgodnym z wynikami niniejszej analizy (aktualizacja obowiązujących planów w dostosowaniu do potrzeb jednostki osadniczej (zmiana uwarunkowań)). Uchwalany plan ma charakter noweli dostosowanej do aktualnych zasad sporządzania planu, w tym wynikających z Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

4. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego powoduje określone skutki związane z możliwością uzyskania dochodów z tytułu zbycia (dzierżawy) nieruchomości gminnych przeznaczonych pod atrakcyjne formy zabudowy, a także dochodów z tytułu podatku od nieruchomości w przypadku zagospodarowania terenów zgodnie z planem.

5. Procedura formalno-prawna sporządzenia ww. projektu planu została przeprowadzona zgodnie z art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, natomiast na podstawie ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko, uzyskano zgodę na odstąpienie od przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko zgodę wyraził Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Gdańsku (pismo znak: RDOŚ-Gd-WZP.410.15.6.2024.AP.1 z dnia 22 lutego 2024 roku) oraz Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w Słupsku (pismo znak: ZNS.9022.1.03.2024 z dnia 22 lutego 2024 r.).

6. Rozwiązania projektu planu nie naruszają ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Ustka przyjętego Uchwałą nr XXVIII.338.2013 Rady Gminy Ustka z dnia 24 maja 2013 r.