UCHWAŁA NR XIV.175.2025
RADY GMINY USTKA

z dnia 24 kwietnia 2025 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obrębu geodezyjnego Lędowo, gmina Ustka

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, 1940; z 2023 r. poz. 1688), art. 20 ust 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130, 1907, 1940; z 2023 r. poz. 1688), w zw. z art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023r. poz. 1688) oraz w związku z Uchwałą Nr XXI.280.2020 Rady Gminy Ustka z dnia 28 października 2020 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru położonego w obrębie geodezyjnym Lędowo, 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 miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru położonego w obrębie geodezyjnym Lędowo, gmina Ustka, zwany dalej planem, składający 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 planu, stanowiącego załącznik nr 2 do uchwały;
4) rozstrzygnięcia 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, 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 planem 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) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;

6) 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;

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

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

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

10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji;

11) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej;

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

13) granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;

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

15) 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) 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;

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

§ 3. 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 dominujące na danym terenie;

4) usługach – należy przez to rozumieć działalność służącą zaspokajaniu potrzeb ludności, niezwiązaną z wytwarzaniem dóbr materialnych metodami przemysłowymi, realizowaną w obiektach wolnostojących lub lokalach użytkowych wbudowanych, z wykluczeniem obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży większej niż 2000 m^2;

5) usługach turystyki – należy przez to rozumieć działalność służącą obsłudze ruchu turystycznego, w tym przede wszystkim obiekty noclegowe (m.in. hotele, pensjonaty, ośrodki wypoczynkowe, rekreacyjne), gastronomię.

§ 4. 1. 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:

a) MN/U – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy usługowej,

b) KDD – teren drogi publicznej klasy dojazdowej,

c) KDW – teren drogi wewnętrznej.

2. 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

§ 5. 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 dla poszczególnych terenów, z wyjątkiem działek wydzielanych pod obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej i komunikacyjnej;

3) dopuszczenie realizacji zabudowy na działkach budowlanych o powierzchni mniejszej niż stanowią ustalenia szczegółowe poszczególnych terenów, pod warunkiem, że powstały one przed wejściem w życie planu, przy spełnieniu wskaźników zabudowy oraz z zachowaniem przepisów odrębnych z zakresu prawa budowlanego;

4) zakaz realizacji:

a) budynków w formie blaszanych kontenerów, za wyjątkiem obiektów w trakcie prac budowlanych, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa budowlanego,

b) garaży blaszanych,

c) zabudowy w formie domów holenderskich i przyczep kempingowych,

d) innych nietrwale związanych z gruntem obiektów kontenerowych;

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

6) obowiązek określania kolorów zgodnie z pkt. 5 nie dotyczy materiałów elewacyjnych w kolorach dla nich naturalnych np. kamienia, ceramiki, stali nierdzewnej, szkła, drewna, aluminium, miedzi;

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

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

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

1) nakaz zachowania dopuszczalnego poziomu hałasu zgodnie z przepisami odrębnymi dla terenów chronionych akustycznie, oznaczonych na rysunku planu symbolem MN/U jak dla terenów przeznaczonych pod cele mieszkaniowo-usługowe;

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.

§ 7. W zakresie zasad i wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych ustala się:

1) zasięg przestrzeni publicznych na obszarze planu w granicach terenów dróg publicznych klasy dojazdowej, oznaczonych na rysunku planu symbolem KDD;

2) obowiązek dostosowania przestrzeni publicznych do potrzeb osób ze szczególnymi potrzebami.

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

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

2) w zakresie zasad kształtowania zabudowy:

a) nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu, wysokość obiektów budowlanych do 15,0 m, z wyłączeniem budynków, o których mowa w §16 pkt 4.

§ 9. W zakresie granic i sposobu zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych obszar objęty planem w całości znajduje się w strefie „C" ochrony uzdrowiskowej, dla której obowiązują ograniczenia zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 10. 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.

§ 11. 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 64m 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.

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

1) układ komunikacyjny, który tworzą drogi publiczne klasy dojazdowej, oznaczone na rysunku planu symbolem KDD oraz droga wewnętrzna oznaczona symbolem KDW;

2) powiązanie obszaru objętego planem z zewnętrznym układem komunikacyjnym poprzez drogi 1KDD i 2KDD, które stanowią poszerzenie dróg zlokalizowanych poza granicami planu;

3) dopuszczenie lokalizowania w terenach dróg: urządzeń infrastruktury technicznej, dróg dla rowerów, ciągów pieszych, zieleni, rowów, obiektów małej architektury, miejsc postojowych, itp. zgodnie z przepisami odrębnymi;

4) 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.

§ 13. 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, mikroinstalacji, z zachowaniem przepisów odrębnych z zakresu prawa budowlanego;

2) dopuszczenie budowy sieci infrastruktury technicznej zlokalizowanej w liniach rozgraniczających istniejących i projektowanych dróg, poza pasami jezdni;

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

4) 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;

5) w zakresie odprowadzania ścieków bytowych i przemysłowych:

a) odprowadzenie ścieków do projektowanej sieci kanalizacyjnej, z zastrzeżeniem lit. b,

b) do czasu realizacji sieci kanalizacyjnej dopuszczenie stosowania bezodpływowych zbiorników na nieczystości ciekłe;

6) 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;

7) w zakresie zaopatrzenia w gaz:

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

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

8) 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 mikroinstalacji i lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy nieprzekraczającej 100 kW, z zastrzeżeniem lit. c,

c) zakaz lokalizacji elektrowni wiatrowych i biogazowni;

9) 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;

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

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

§ 14. Ustala się stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, związanego z uchwaleniem niniejszego planu, w wysokości:

1) 30% dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem MN/U;

2) 1% dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami KDD, KDW.

§ 15. Ustala się granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym w liniach rozgraniczających tereny oznaczone na rysunku planu symbolem KDD związanych z realizacją inwestycji celu publicznego w zakresie budowy i utrzymania dróg.

Rozdział 3.
Ustalenia szczegółowe

§ 16. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1MN/U, 2MN/U ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe:
   a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, realizowana w formie wolno stojącej,
   b) zabudowa usługowa, w tym usługi turystyki;
2) dopuszczenie realizacji wyłącznie jednego budynku o funkcji przeznaczenia podstawowego, z możliwością łączenia funkcji wskazanych w pkt. 1, z zastrzeżeniem pkt. 3;
3) dopuszczenie realizacji jednego budynku gospodarczo-garażowego na działce budowlanej;
4) 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: 0,6 dla działki budowlanej,
   d) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy: 0,01 dla działki budowlanej,
   e) wysokość budynków:
      - dla budynków mieszkalnych i usługowych do 10,5 m,
      - dla budynków gospodarczych i garażowych do 6,0 m;
   f) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych: dwie kondygnacje,
   g) ukształtowanie połaci dachowych budynków:
      - dla budynków mieszkalnych i usługowych: dachy dwu- lub wielospadowe, symetryczne, o kącie nachylenia połaci od 25° do 45°,
      - dla budynków gospodarczych i garażowych: dachy płaskie o kącie nachylenia połaci do 12° lub dachy dwu- lub wielospadowe, symetryczne, o kącie nachylenia połaci od 25° do 45°;
5) w zakresie warunków scalania i podziału nieruchomości:
   a) powierzchnię działki nie mniejszą niż 1000 m^2,
   b) szerokość frontu działki nie mniejszą niż 20,0 m,
6) powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniejszą niż 1000 m^2, z dopuszczeniem § 5 pkt 3,
7) obsługa komunikacyjna z dróg bezpośrednio przylegających do terenów.

§ 17. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1KDD, 2KDD ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: droga publiczna klasy dojazdowej,

2) dopuszcza się zagospodarowanie zgodnie z §12 pkt. 3,

3) szerokość w liniach rozgraniczających – zmienna, zgodnie z rysunkiem planu.

§ 18. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1KDW ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: droga wewnętrzna;

2) dopuszcza się zagospodarowanie zgodnie z §12 pkt. 3;

3) szerokość w liniach rozgraniczających – 8 m, poszerzenie w rejonie skrzyżowań, zgodnie z rysunkiem planu.

Rozdział 4.
Ustalenia końcowe

§ 19. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Ustka.

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

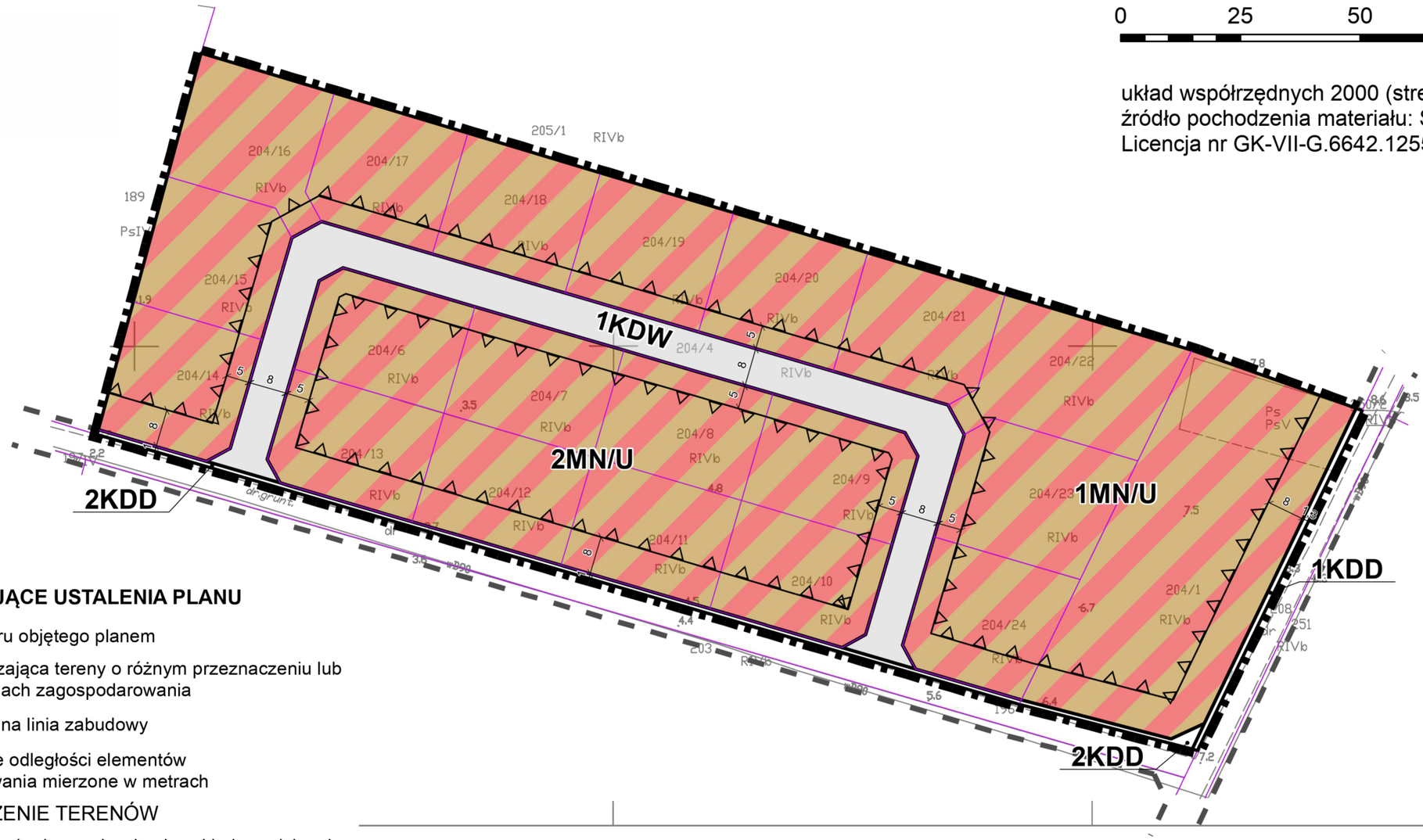
MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA CZĘŚCI OBSZARU POŁOŻONEGO W OBRĘBIE GEODEZYJNYM LĘDOWO, GMI

rysunek planu nr 1 | skala 1:1000

Załącznik Nr 1 do uchwały Nr XIV.175.2025
Rady Gminy Ustka
z dnia 24 kwietnia 2025 r.

0 25 50 75 100 m

układ współrzędnych 2000 (strefa VI) - EPSG: 2177
źródło pochodzenia materiału: Starosta Słupski
Licencja nr GK-VII-G.6642.1255.2020_2212_P



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

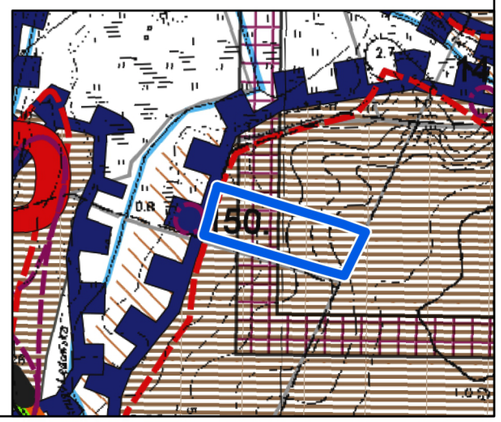
- MN/U – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy usługowej
- KDD – teren drogi publicznej klasy dojazdowej
- KDW – teren drogi wewnętrznej

ELEMENTY INFORMACYJNE PLANU

- cały obszar objęty planem położony jest w granicach strefy „C” ochrony uzdrowiskowej uzdrowiska Ustka
- 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
- D — STRUKTURY FIZJOGRAFICZNE: D – WYSOCZYNY MORENY DENNEJ
- KIERUNKI ROZWOJU ZABUDOWY: TERENY ROZWOJU ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ I USŁUGOWEJ
- DROGI POZOSTAŁEJ KATEGORII
- b — WSIE OBJĘTE SYSTEMAMI KANALIZACYJNYMI NALEŻACE DO AGLOMERACJI ŚCIEKOWEJ USTKA



Załącznik Nr 2 do uchwały Nr XIV.175.2025
Rady Gminy Ustka
z dnia 24 kwietnia 2025 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru położonego w obrębie geodezyjnym Lędowo, gmina Ustka na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§ 1. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru położonego w obrębie geodezyjnym Lędowo, gmina Ustka wyłożony został do publicznego wglądu w okresie od 2 listopada 2021 r. do 26 listopada 2021 roku.

§ 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 miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru położonego w obrębie geodezyjnym Lędowo, gmina Ustka upłynął w dniu 13 grudnia 2021 roku. Termin składania uwag do prognozy oddziaływania na środowisko upłynął w tym samym dniu.

§ 3. W związku z faktem, iż w 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	
1.	22.11.2021	***	1. Wprowadzenie zakazu lokalizacji usług handlu detalicznego 2. Zastrzeżenia dot. sformułowania zapisów §16 pkt 6. 3. Dopuszczenie realizacji w zakresie zaopatrzenia w wodę rozwiązań indywidualnych. 4. Dopuszczenie realizacji przydomowych oczyszczalni	204/19 Lędowo	1MN/U	X	X	X	X	1. Uwaga nieuwzględniona: Ze względu na duże odległości od zabudowy potencjalna lokalizacja usług handlu może być wskazana, jednocześnie nie może ona powodować uciążliwości dla innych działek – zgodnie z zapisami §6 pkt. 5. 2. Uwaga uwzględniona:

			ścieków. 5. Dopuszczenie realizacji turbin wiatrowych o mocy nieprzekraczającej 5kW. 6. Określenie stawki procentowej opłaty planistycznej na 15%.							Wnioskowane zapisy znajdowały się już w treści planu - §5 pkt 3. 3. Uwaga nieuwzględniona: W bezpośrednim sąsiedztwie terenu planu, wzdłuż dz. ew. nr 196, zlokalizowany jest wodociąg, który może zaopatrzyć teren. 4. Uwaga nieuwzględniona: Ze względu na obowiązujące przepisy dot. późniejszego podłączenia nieruchomości do sieci kanalizacyjnej, w planie zastosowano dopuszczenie jedynie bezodpływowych zbiorników na nieczystości ciekłe. 5. Uwaga uwzględniona. 6. Uwaga nieuwzględniona: Zgodnie z art. 36 ust. 4 upzp gmina ma obowiązek wskazania stawki procentowej, na podstawie której ustala się opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, związanego z uchwaleniem planu. Stawka nie może być ustalona na wyższym poziomie niż 30% wzrostu wartości nieruchomości. Mając na uwadze stan finansów gminy oraz konieczność rozwoju infrastruktury technicznej wskazano maksymalną stawkę. Zgodnie z art. 37 ust. 3 i 4 opłata może być pobierana jedynie w okresie 5 lat od uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.
2.	26.11 .2021	***	1. Wprowadzenie zakazu lokalizacji usług handlu detalicznego. 2. Zastrzeżenia dot. sformułowania zapisów §16 pkt 6. 3. Dopuszczenie realizacji w zakresie zaopatrzenia w wodę rozwiązań indywidualnych. 4. Dopuszczenie realizacji przydomowych oczyszczalni ścieków. 5. Dopuszczenie realizacji turbin wiatrowych o mocy nieprzekraczającej 5kW. 6. Określenie stawki procentowej opłaty planistycznej na 15%.	204/18 Lędowo	1MN/U	X	X	X	X	1. Uwaga nieuwzględniona” Ze względu na duże odległości od zabudowy potencjalna lokalizacja usług handlu może być wskazana, jednocześnie nie może ona powodować uciążliwości dla innych działek – zgodnie z zapisami §6 pkt. 5. 2. Uwaga uwzględniona: Wnioskowane zapisy znajdowały się już w treści planu - §5 pkt 3 3. Uwaga nieuwzględniona: W bezpośrednim sąsiedztwie terenu planu, wzdłuż dz. ew. nr 196, zlokalizowany jest wodociąg, który może zaopatrzyć teren. 4. Uwaga nieuwzględniona:

										Ze względu na obowiązujące przepisy dot. późniejszego podłączenia nieruchomości do sieci kanalizacyjnej, w planie zastosowano dopuszczenie jedynie bezodpływowych zbiorników na nieczystości ciekłe. 5. Uwaga uwzględniona. 6. Uwaga nieuwzględniona: Zgodnie z art. 36 ust. 4 upzp gmina ma obowiązek wskazania stawki procentowej, na podstawie której ustala się opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, związanego z uchwaleniem planu. Stawka nie może być ustalona na wyższym poziomie niż 30% wzrostu wartości nieruchomości. Mając na uwadze stan finansów gminy oraz konieczność rozwoju infrastruktury technicznej wskazano maksymalną stawkę. Zgodnie z art. 37 ust. 3 i 4 opłata może być pobierana jedynie w okresie 5 lat od uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr XIV.175.2025
Rady Gminy Ustka
z dnia 24 kwietnia 2025 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.

§ 1. Z przygotowanej na potrzeby miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru położonego w obrębie geodezyjnym Lędowo, gmina Ustka prognozy skutków finansowych wynika, że realizacja ustaleń planu wymagać będzie przez Gminę Ustka wykupu części gruntów pod poszerzenie pasa drogowego dróg dojazdowych.

§ 2. Zgodnie z art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym 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

XIV.175.2025

Rady Gminy Ustka

z dnia 24 kwietnia 2025 r.

Zalacznik4.gml

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym dla miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru położonego w obrębie geodezyjnym Lędowo, Gmina Ustka, zapisane w postaci dokumentu elektronicznego (plik GML)

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

Niniejsze uzasadnienie dotyczy rozwiązań przyjętych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru położonego w obrębie geodezyjnym Lędowo, gmina Ustka.

Procedurę wszczęto na podstawie Uchwały Nr XXI.280.2020 Rady Gminy Ustka z dnia 28 października 2020 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru położonego w obrębie geodezyjnym Lędowo, gmina Ustka.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmuje część wsi Lędowo. Obszar opracowania zajmuje powierzchnię ok. 2,01 ha.

Obecnie na obszarze objętym planem nie obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego.

Plan 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 roku. W Studium teren opracowania zlokalizowany jest na obszarze oznaczonym jako tereny rozwoju zabudowy mieszkaniowej i usługowej. W związku z powyższym należy stwierdzić, że spełniony został wymóg art. 20 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

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

3.1. Wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury

Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego tj. dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenów wskazano w §5, §8 oraz w §16-18 planu miejscowego.

3.2. Walory architektoniczne i krajobrazowe

Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego znajdują się w §5 oraz §8 planu miejscowego. §6 zawiera ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu. W §16-18 przedmiotowego dokumentu znajdują się ustalenia szczegółowe, które uwzględniają walory architektoniczne tj. dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenów.

3.3. Wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych

Plan miejscowy w §6 zawiera ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu.

Grunty rolne klas I-III oraz grunty leśne są chronione na podstawie ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2024 r. poz. 82). W przypadku zmiany ich przeznaczenia z rolnego i leśnego na cele nierolnicze i nieleśne jest wymagane uzyskanie zgody właściwego organu.

W planie nie zaszły przesłanki do wystąpienia o zgodę na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze i nieleśne.

3.4. Wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

Na obszarze objętym planem nie występują obiekty ani obszary wymagające ochrony.

3.5. Wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych

§9 planu miejscowego odnosi się do granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planie zagospodarowania przestrzennego województwa.

W granicach planu nie występują: tereny górnicze, obszary szczególnego zagrożenia powodzią, obszary osuwania się mas ziemnych ani obiekty i obszary chronione wynikające z ustawy o ochronie przyrody. Obszar planu położony jest w granicach strefy C ochrony uzdrowiskowej uzdrowiska Ustka, zgodnie z uchwałą Nr XVII.176.2012 Rady Gminy Ustka z dnia 30 marca 2012 r. w sprawie przyjęcia statutu Uzdrowiska Ustka, dla której obowiązują przepisy odrębne.

3.6. Walory ekonomiczne przestrzeni

Miejscowy plan został opracowany zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wraz z przepisami wykonawczymi, dlatego jego treść nie odnosi się bezpośrednio do walorów ekonomicznych terenu, dla którego jest sporządzana.

W ustaleniach szczegółowych przedmiotowego dokumentu, wskazano ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu - mając na uwadze optymalne wykorzystanie walorów ekonomicznych przestrzeni. Szczegółowe wyliczenia i prognozowane dane zostały zawarte w prognozie skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego.

3.7. Prawo własności

Ustalenia planu miejscowego oraz sposób wyznaczenia terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi określono mając na uwadze poszanowanie prawa własności terenów.

3.8. Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa

Zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, projekt planu podlega uzgadnianiu z organami wojskowymi oraz odpowiedzialnymi za ochronę granic i bezpieczeństwo państwa.

Projekt planu w zakresie obronności i bezpieczeństwa państwa uzgodniono z następującymi organami: Agencją Bezpieczeństwa Wewnętrznego, Wojewódzkim Sztabem Wojskowym, Wydziałem Bezpieczeństwa i Zarządzania Kryzysowego Pomorskiego Urzędu Wojewódzkiego, Policją, Strażą Graniczną.

§11 planu miejscowego odnosi się do szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu wynikających z położenia 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".

3.9. Potrzeby interesu publicznego

Ustalenia planu miejscowego zabezpieczają tereny pod drogi wewnętrzne oraz wyznaczają poszerzenie pasów drogowych dróg publicznych. Uwzględniono również istniejące i planowane sieci i urządzenia infrastruktury technicznej. W granicach planu umożliwia się realizację inwestycji celu publicznego zgodnie z art. 6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami.

Ponadto zgodnie z §7 planu miejscowego ustalono wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.

3.10. Potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych

Projekt planu w §12 i §13 zawiera ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej.

3.11. Zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego oraz planem zagospodarowania przestrzennego województwa, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej.

Zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych

Wójt Gminy Ustka na każdym etapie procedury planistycznej dotyczącej planu miejscowego zapewnia jawność i przejrzystość ww. procedury. W szczególności dotyczy to etapów związanych z udziałem społeczeństwa.

Wójt Gminy Ustka ogłosił/obwieścił o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego, w granicach określonych Uchwałą Nr XXI.280.2020 Rady Gminy Ustka z dnia 28 października 2020 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru położonego w obrębie geodezyjnym Lędowo, gmina Ustka oraz o przystąpieniu do przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko dla tego dokumentu.

Ogłoszenie/obwieszczenie ukazało się na tablicy ogłoszeń w Urzędzie Gminy, sołectwie, na stronie internetowej Biuletynu Informacji Publicznej Urzędu, a także w prasie. Mieszkańcy zostali poinformowani o możliwości składania wniosków do planu

miejscowego, miejscu składania wniosków, informacjach, jakie zawierać powinny wnioski oraz terminie, w jakim można je składać. We wskazanym terminie nie wpłynęły żadne wnioski.

Następnie Wójt Gminy Ustka poprzez obwieszczenie/ogłoszenie poinformował o wyłożeniu do publicznego wglądu projektu planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko. W obwieszczeniu/ogłoszeniu wskazał termin i miejsce wyłożenia, informację o dyskusji publicznej nad przyjętymi w projekcie planu miejscowego rozwiązaniami, informacje na temat możliwości składania uwag do projektu planu. Ogłoszenie znalazło się w lokalnej prasie, obwieszczenie natomiast na tablicy ogłoszeń Urzędu, sołectwa oraz na stronie internetowej Biuletynu Informacji Publicznej Urzędu.

Projekt planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 2 listopada 2021 r. do 26 listopada 2021 r. w siedzibie Urzędu oraz na stronie BIP Urzędu Gminy Ustka.

W trakcie wyłożenia, w dniu 16 listopada 2021 roku odbyła się dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie planu miejscowego rozwiązaniami. Na dyskusji nie zjawiły się zainteresowane osoby.

Termin na składanie uwag do projektu miejscowego planu upłynął w dniu 13 grudnia 2021. Termin na składanie uwag do prognozy oddziaływania na środowisko upłynął tego samego dnia. Mieszkańcy mieli możliwość składania uwag w formie pisemnej bądź elektronicznej.

Do wyłożonego do publicznego wglądu projektu i prognozy środowiskowej wniesiono dwie uwagi.

Projekt został przekazany Radnym - podczas XXXVIII sesji Rady Gminy Ustka w dniu 23 marca 2022r. projekt nie został on przyjęty.

3.12. Zapewnienie odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności

Projekt planu miejscowego w §13 zawiera ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej, które przełożą się na zapewnienie odpowiedniej ilości i jakości wody.

4. 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

W odpowiedzi na zawiadomienie nie wpłynęły żadne wnioski od osób fizycznych. Do wyłożonego do publicznego wglądu projektu wpłynęły dwie uwagi, które zostały częściowo uwzględnione. Na dyskusję nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie planu nie przybyły osoby zainteresowane.

Ustalenia miejscowego planu uwzględniają interes publiczny.

W ramach procedury zmierzającej do uchwalenia dokumentu dokonano bilansu wydatków i wpływów, jakie poniesie gmina w związku z jego uchwaleniem – analizy ekonomiczne zawarto w prognozie skutków finansowych jego uchwalenia.

Analizy środowiskowe wykonano w ramach opracowania prognozy oddziaływania na środowisko do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Przed podjęciem uchwały o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, Wójt Gminy Ustka wykonał analizę dotyczącą zasadności przystąpienia do jego sporządzenia i stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami studium, w której dokonano m.in. analizy społecznej.

5. 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.

2) lokalizowanie nowej zabudowy mieszkaniowo-usługowej w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu – wprowadzona zabudowa oraz jej położenie umożliwia korzystanie z transportu publicznego w zakresie, jaki jest on oferowany przez usługodawców.

3) zapewnianie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów – zgodnie z ustaleniami planu możliwe będzie w przyszłości zlokalizowanie ciągów pieszych, bądź rowerowych, w tym w drogach bezpośrednio sąsiadujących z terenem – w zależności od potrzeb.

4) dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy:

a)na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, w granicach jednostki osadniczej w rozumieniu art. 2 pkt 1 ustawy z dnia 29 sierpnia 2003 r. o urzędowych nazwach miejscowości i obiektów fizjograficznych (Dz. U. Nr 166, poz. 1612 oraz z 2005 r. Nr 17, poz. 141), w szczególności poprzez uzupełnianie istniejącej zabudowy,

b)na terenach położonych na obszarach innych niż wymienione w lit. a, wyłącznie w sytuacji braku dostatecznej ilości terenów przeznaczonych pod dany rodzaj zabudowy położonych na obszarach, o których mowa w lit. a; przy czym w pierwszej kolejności na obszarach w najwyższym stopniu przygotowanych do zabudowy, przez co rozumie się obszary charakteryzujące się najlepszym dostępem do sieci komunikacyjnej oraz najlepszym stopniem wyposażenia w sieci wodociągowe, kanalizacyjne, elektroenergetyczne, gazowe, ciepłownicze oraz sieci i urządzenia telekomunikacyjne, adekwatnych dla nowej, planowanej zabudowy.

Obszar objęty planem jest niezabudowany budynkami. Głównym założeniem projektowym było umożliwienie lokalizacji zabudowy mieszkaniowej i usługowej.

6. Uzasadnienie dotyczące sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów

Zgodnie z art. 15 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustalenia dotyczące sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów są obligatoryjnym elementem planu miejscowego. Z uwagi na charakter terenu i aktualne zagospodarowanie zgodnie z procedowanym przeznaczeniem w niniejszym planie – nie wprowadza się ww. ustaleń o czym mowa w §2.

7. Uzasadnienie dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym

Zgodnie z art. 15 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustalenie dotyczące zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości jest obligatoryjnym elementem planu miejscowego, w związku z czym zostały one zawarte w §10.

8. 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 Ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.)

Rada Gminy Ustka podjęła Uchwałę Nr VI.77.2019 Rady Gminy Ustka z dnia 22 maja 2019 roku w sprawie oceny aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego obowiązujących na terenie Gminy Ustka. Załącznikiem do ww. Uchwały jest opracowanie pn.: „Analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym Gminy Ustka oraz ocena aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego obowiązujących w granicach Gminy Ustka (2014 r. – 2018 r.)”.

Zgodnie z pkt 9 "Wnioski z przeprowadzonej analizy oraz propozycja wieloletniego programu sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego" na stronie 107 ww. Analizy, zrezygnowano z ustalenia szczegółowego harmonogramu sporządzania planów miejscowych, jednak uwzględniono możliwość sporządzania planów miejscowych w przypadku pojawienia się bieżących potrzeb w tym zakresie.

9. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy

Szczegółowy opis wydatków i wpływów, jakie otrzyma Urząd Gminy Ustka z tytułu uchwalenia planu miejscowego zawarty jest w prognozie skutków finansowych uchwalenia przedmiotowego dokumentu.