UCHWAŁA NR XVI.198.2025
RADY GMINY USTKA

z dnia 26 czerwca 2025 r.

w sprawie uchwalenia zmiany „miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru na terenie miejscowości Przewłoka, gmina Ustka" zatwierdzonego Uchwałą Nr XLII.511.2014 Rady Gminy Ustka z dnia 23 października 2014 roku w zakresie terenu o symbolu 1.PG

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; z 2023 r. poz. 1688; z 2025 r. poz. 527, 680) 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 (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688 oraz z 2024 r. poz. 1824; z 2025 r. poz. 527) oraz w związku z uchwałą Nr XXXVIII.478.2022 Rady Gminy Ustka z dnia 23 marca 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany „miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru na terenie miejscowości Przewłoka, gmina Ustka" zatwierdzonego Uchwałą Nr XLII.511.2014 Rady Gminy Ustka z dnia 23 października 2014 roku w zakresie terenu o symbolu 1.PG" oraz po stwierdzeniu, że zmiana „miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru na terenie miejscowości Przewłoka, gmina Ustka" zatwierdzonego Uchwałą Nr XLII.511.2014 Rady Gminy Ustka z dnia 23 października 2014 roku w zakresie terenu o symbolu 1.PG, 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 obszaru na terenie miejscowości Przewłoka, gmina Ustka zatwierdzonego Uchwałą Nr XLII.511.2014 Rady Gminy Ustka z dnia 23 października 2014 roku w zakresie terenu o symbolu 1.PG 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 rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu wyłożonego do publicznego wglądu;
3) załącznik nr 3 – 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;

4) załącznik nr 4 - dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

2. Plan obejmuje obszar, określony w załączniku nr 1 do uchwały XXXVIII.478.2022 Rady Gminy Ustka z dnia 23 marca 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru na terenie miejscowości Przewłoka, gmina Ustka zatwierdzonego Uchwałą Nr XLII.511.2014 Rady Gminy Ustka z dnia 23 października 2014 roku w zakresie terenu o symbolu 1.PG, o powierzchni około 28,32 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) strefa lokalizacji dominanty;

5) oznaczenia określające przeznaczenie terenów:

a) MN - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,

b) MN-U - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług,

c) MW - teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,

d) MW-U - teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług,

e) U-WS - teren usług lub wód powierzchniowych śródlądowych,

f) KDD - teren drogi dojazdowej,

g) WS-Z - teren wód powierzchniowych śródlądowych lub zieleni,

h) Z - teren zieleni.

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

1) granice stref ochrony uzdrowiskowej Uzdrowiska Ustka:

a) granica strefy A,

b) granica strefy B;

2) cały obszar objęty planem miejscowym położony jest w strefie ograniczonej wysokości zabudowy wynikającej z Porozumienia wykonawczego pomiędzy Rządem Rzeczpospolitej Polskiej a Rządem Stanów Zjednoczonych w sprawie użytkowania terenów oraz przestrzeni powietrznej;

3) cały obszar objęty planem położony jest w granicach pasa ochronnego brzegu morskiego;

4) cały obszar objęty planem miejscowym położony jest w 3 km strefie ochronnej kompleksu wojskowego nr 4175 Ustka.

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

1) pomocnicze linie wymiarowe;

2) obszar wybilansowanego złoża torfu „Ustka", ID 6627.

§ 3. 1. Dla obszaru objętego granicami określonymi w części graficznej ustaleń planu w niniejszej uchwale określa 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) granice i sposoby zagospodarowania terenów i obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych;

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

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

9) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;

10) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;

11) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną nadziemną intensywność zabudowy minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej, maksymalny udział powierzchni zabudowy, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę i sposób realizacji miejsc do parkowania, w tym miejsca przeznaczone do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów.

2. Dla obszaru objętego granicami określonymi w części graficznej ustaleń planu nie zachodzą przesłanki do określenia:

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

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

3) sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

§ 4. 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) infrastrukturze technicznej – należy przez to rozumieć sieci (podziemne, naziemne lub nadziemne), urządzenia i związane z nimi obiekty służące w szczególności do obsługi obszaru objętego planem w zakresie zaopatrzenia w wodę, ciepło, energię elektryczną i paliwa gazowe, odprowadzania ścieków, usuwania odpadów, telekomunikacji, radiokomunikacji i radiolokacji, a także inne przewody i urządzenia służące zaspokajaniu potrzeb bytowych użytkowników nieruchomości;

4) nieprzekraczalnej linii zabudowy – linia ograniczająca obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków, wiat i szklarni przy założeniu, że zewnętrzna krawędź ściany nie może wykraczać poza zewnętrzne oznaczenie linii zabudowy, za wyjątkiem wykuszy, pilastrów, balkonów, okapów, zadaszeń nad wejściami do budynków ryzalitów i ganków na maksymalną odległość – 1,5 m;

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

6) 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;

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

8) terenie – należy przez to rozumieć część obszaru planu wyznaczoną liniami rozgraniczającymi i oznaczoną symbolem cyfrowo–literowym lub literowym służącym identyfikacji ustaleń w tekście planu o ustalonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania;

9) usługach – należy przez to rozumieć miejsca i samodzielne obiekty budowlane lub pomieszczenia w budynkach o innych funkcjach niż mieszkalne, w których prowadzona jest działalność służąca zaspokajaniu potrzeb ludności, niezwiązana z wytwarzaniem dóbr materialnych metodami przemysłowymi;

10) urządzeniach sportu i rekreacji – należy przez to rozumieć terenowe urządzenia w szczególności takie jak: siłownia plenerowa, urządzone miejsca do odpoczynku, place gier, place zabaw, wodne place zabaw, minigolf, urządzenia służące uprawianiu sportu i rekreacji;

11) 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

§ 5. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

1. Ustala się następujące ogólne zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego dla obszaru objętego planem:

1) rozwój funkcji mieszkaniowych i usługowych, w tym ukształtowanie wielofunkcyjnego zespołu zabudowy mieszkaniowo-usługowej;

2) ochrona przed zainwestowaniem terenów zieleni położonych wzdłuż Strugi Przewłoka (cieku Otocznica) oznaczonych symbolem WS-Z.

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

1) zakaz:

a) stosowania na elewacjach materiałów wykończeniowych, takich jak: listwy plastikowe, blacha trapezowa i falista, siding,

b) lokalizacji wolnostojących garaży blaszanych,

c) lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych za wyjątkiem:

- obiektów kontenerowych na cele prowadzenia robót budowlanych, wyłącznie na czas trwania tych robót,
- pawilonów sprzedażowych i wystawowych oraz przekryć namiotowych związanych z wydarzeniami kulturalnymi, sportowymi i rekreacyjnymi,
- urządzeń sanitarnych, t.j. toalety przenośne,

d) lokalizacji wolnostojących instalacji fotowoltaicznych;

2) nakaz:

a) uwzględnienia ograniczeń, o których mowa w §7 ust. 1 i 2,

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

c) realizacji miejsc do parkowania dla samochodów zgodnie z ustaleniami szczegółowymi zawartymi w §11 ust. 2 i 3.

§ 6. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu

1. W zakresie ochrony środowiska ustala się:

1) standardy akustyczne określone przepisami odrębnymi z zakresu ochrony środowiska dla terenów:

a) oznaczonych symbolem MN jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,

b) oznaczonych symbolem MW jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego,

c) oznaczonych symbolem MN-U oraz MW-U jak dla terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej,

d) dla terenów Z jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych;

2) nakaz uwzględnienia ograniczeń, o których mowa w §7 ust. 1 i 2;

3) zakaz:

a) 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,
- budowli przeciwpowodziowych,
- zabudowy mieszkaniowej wraz z towarzyszącą jej infrastrukturą,
- hoteli wraz z towarzyszącą im infrastrukturą na terenach oznaczonych symbolami: 1U-WS, od 1MW-U do 4MW-U,
- zabudowy usługowej,
- grupowych systemów zaopatrzenia w ciepło, w tym elektrociepłowni i instalacji do przesyłu pary wodnej lub ciepłej wody,
- realizacji stawów,

b) zagospodarowania i użytkowania terenów w sposób stwarzający ponadnormatywne uciążliwości dla sąsiednich nieruchomości, w szczególności w zakresie emisji zanieczyszczeń powietrza, wytwarzania hałasu i wibracji, emisji pola elektromagnetycznego, w tym lokalizacji i eksploatacji instalacji i urządzeń powodujących ponadnormatywną emisję substancji i energii;

4) dopuszcza się:

a) wykorzystanie odpadów takich, jak niezanieczyszczona gleba, kamienie, piasek, żwir i inne materiały występujące w stanie naturalnym (odpady mineralne wydobyte w trakcie robót budowlanych) pochodzące spoza terenu inwestycji do celów rekultywacyjnych i kształtowania terenu, po uzyskaniu stosownych zgód lub pozwoleń,

b) zmianę rzędnej terenu do wysokości 8 m n.p.m..

2. W zakresie ochrony i kształtowania krajobrazu ustala się:

1) nakaz:

a) ochrony terenów oznaczonych symbolami 1WS-Z i 2WS-Z oraz 1Z, 2Z i 3Z przed zainwestowaniem, z zastrzeżeniem ustaleń szczegółowych dla poszczególnych terenów,

b) zachowania zieleni w otoczeniu Strugi Ustka - Przewłoka (Otocznica) oznaczonej w części graficznej ustaleń planu symbolami 1WS-Z i 2WS-Z z dopuszczeniem zagospodarowania określonego w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów;

c) kształtowania zagospodarowania z wykorzystaniem elementów błękitno-zielonej infrastruktury.

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

1. Obszar objęty planem położony jest w granicach strefy B 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.

3. W granicach obszaru objętego planem wskazuje się granice pasa ochronnego brzegu morskiego, w którym obowiązują ograniczenia zgodnie z przepisami odrębnymi.

4. W granicach obszaru, o którym mowa w ust. 3 ustala się nakaz uzgodnienia zmian użytkowania i zagospodarowania terenu z właściwym terytorialnie organem administracji morskiej.

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

1. 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, w granicach którego obowiązują ograniczenia zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. Cały obszar objęty planem miejscowym położony jest w 3 km strefie ochronnej kompleksu wojskowego nr 4175 Ustka, w której obowiązują ograniczenia wynikające z protokołu prac komisji z 20 września 2022r. w sprawie ustanowienia strefy ochronnej terenu zamkniętego, stanowiącego kompleks wojskowy nr 4175 Ustka.

3. W granicach obszaru, o którym mowa w ust. 2 ustala się następujące ograniczenia w zagospodarowaniu terenu:

1) zakaz:

   a) wznoszenia nowych obiektów budowlanych powyżej 34 m n.p.m., w szczególności: napowietrznych linii elektroenergetycznych, masztów radiostacji, elektrowni wiatrowych, stacji bazowych telefonii komórkowej, stacji przekaźnikowych i innych, których wysokość lub oddziaływanie może ograniczyć możliwości pracy bojowej obiektu,

   b) wznoszenia wielkogabarytowych konstrukcji i instalacji stalowych, krytych blachodachówką, wykonanych z płyt warstwowych i innych materiałów będących źródłem odbicia fal elektromagnetycznych;

2) dopuszcza się: remont, odbudowę, rozbudowę, nadbudowę oraz przebudowę istniejących obiektów budowlanych, z zastrzeżeniem ograniczeń, o których mowa w pkt 1 lit. a

3) nakaz:

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

b) uwzględnienia przepisów w sprawie ustalania geotechnicznych warunków posadowienia obiektów budowlanych.

4. 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) wód powierzchniowych, zgodnie z przepisami ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne;

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

§ 9. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

1. Ustala się **obszary przestrzeni publicznych** składające się z terenów:

1) dróg publicznych oznaczonych w części graficznej ustaleń planu symbolem **KDD;**

2) terenów zieleni oznaczonych symbolem **Z**.

2. W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, o których mowa w ust. 1, ustala się następujące zasady zagospodarowania przestrzeni publicznych: **zakaz** tworzenia barier przestrzennych utrudniających poruszanie się osobom ze szczególnymi potrzebami oraz starszym, takich jak progi, schody.

§ 10. 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 symbolami **MN**:

a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej:

- minimalna wielkość powierzchni działki – 1000 m^2,

- minimalna szerokość frontu działki – 12 m;

b) dla zabudowy bliźniaczej:

- minimalna wielkość powierzchni działki – 500 m^2,

- minimalna szerokość frontu działki – 8 m;

c) dla zabudowy szeregowej lub grupowej:

- minimalna wielkość powierzchni działki – 250 m^2,

- minimalna szerokość frontu działki – 6 m;

2) na terenach oznaczonych symbolami MN-U:

a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej:

- minimalna wielkość powierzchni działki – 1000 m^2,

- minimalna szerokość frontu działki – 12 m;

b) dla zabudowy bliźniaczej:

- minimalna wielkość powierzchni działki – 500 m^2,

- minimalna szerokość frontu działki – 8 m;

c) dla zabudowy szeregowej:

- minimalna wielkość powierzchni działki – 250 m^2,

- minimalna szerokość frontu działki – 6 m;

d) dla usług:

- minimalna wielkość powierzchni działki – 2000 m^2,

- minimalna szerokość frontu działki – 20 m;

e) dla zabudowy mieszkaniowo-usługowej:

- minimalna wielkość powierzchni działki – 1000 m^2,

- minimalna szerokość frontu działki – 20 m;

3) dla terenów oznaczonych symbolem MW oraz MW-U:

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

b) minimalna szerokość frontu działki – 20 m,

4) dla terenów oznaczonych symbolem U-WS:

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

b) minimalna szerokość frontu działki – 20 m;

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

6) dla pozostałych terenów, nie wymienionych w pkt 1-4 nie ustala się szczegółowych zasad i warunków scalenia i podziału nieruchomości.

§ 11. 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 z układu dróg obejmującego:

a) drogi publiczne klasy „dojazdowa” oznaczone w części graficznej ustaleń symbolem KDD,

b) komunikację drogową wewnętrzną zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów;

2) warunki powiązań układu komunikacyjnego obszaru objętego planem z układem zewnętrznym poprzez drogi gminne klasy „dojazdowa” oznaczone symbolem od 1KDD do 6KDD;

3) klasyfikacja i parametry dróg publicznych określone są indywidualnie w Rozdziale 3.

2. Ustala się dla obszaru objętego planem następujące minimalne wskaźniki miejsc do parkowania:

1) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – min. 2 miejsca na 1 lokal mieszkalny;

2) dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – min. 1 miejsce na 1 lokal mieszkalny, z czego minimum 20% stanowić mają miejsca ogólnodostępne;

3) dla zabudowy usługowej obejmującej usługi:

a) administracyjno-biurowe, handlu detalicznego, zdrowia – 1 miejsce na 50 m² powierzchni użytkowej usług,

b) turystyczne: 30 miejsc na każde 100 łóżek hotelowych;

4) dla lokali użytkowych w budynkach mieszkalnych jednorodzinnych i wielorodzinnych – min. 2 miejsca na 1 lokal użytkowy w budynku jednorodzinnym i min. 1 miejsce na 30 m^2 powierzchni użytkowej lokalu w budynku wielorodzinnym.

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. Miejsca do parkowania mogą być realizowane w formie:

1) parkingów terenowych, w tym realizowanych jako miejsca postojowe w liniach rozgraniczających dróg oznaczonych symbolem KDD;

2) wbudowanych parkingów i garaży, w tym garaży i parkingów wielopoziomowych lub podziemnych;

3) wolnostojących parkingów i garaży, w tym wielopoziomowych lub podziemnych.

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

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

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

1) przebieg sieci infrastruktury technicznej należy realizować w liniach rozgraniczających dróg, z zastrzeżeniem pkt 2 lit. a;

2) dopuszcza się:

a) prowadzenie sieci infrastruktury technicznej inaczej niż określono w pkt 1, jeśli jest to technicznie uzasadnione i nie spowoduje ograniczenia realizacji przeznaczenia terenu,

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

c) instalacje odnawialnych źródeł energii o mocy nie przekraczającej 500kW,

d) kogeneracyjne źródła energii,

e) realizację infrastruktury technicznej w ramach przeznaczenia podstawowego terenu.

2. W zakresie **zaopatrzenia w wodę** ustala się:

1) obsługę z gminnej sieci wodociągowej;

2) dopuszcza się:

a) możliwość rozbudowy i przebudowy funkcjonującego systemu zaopatrzenia w wodę dla pokrycia potrzeb bytowych, użytkowych i przeciwpożarowych,

b) realizację indywidualnych ujęć wody i rozwiązań w zakresie pokrycia potrzeb bytowych, użytkowych i przeciwpożarowych.

3. W zakresie **zaopatrzenia w energię cieplną** ustala się dopuszczenie indywidualnych lub grupowych systemów grzewczych.

4. W zakresie **zaopatrzenia w gaz** ustala się:

1) zaopatrzenie z **projektowanej lub istniejącej** 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) dopuszcza się rozbudowę 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, z zastrzeżeniem ograniczeń, o których mowa w §7 ust.1 i 2;

b) rozbudowę i przebudowy funkcjonującego systemu odprowadzania ścieków.

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 mieszkalnej i usługowej, ograniczając ilości wód odprowadzanych do odbiorników, poprzez: wykorzystanie błękitno-zielonej infrastruktury, odprowadzenie wód opadowych do gruntu (popodczyszczeniu), budowę zbiorników retencyjnych (w tym np. oczek wodnych na działkach zabudowy mieszkalnej, retencji na „zielonych dachach", stosowania nawierzchni półprzepuszczalnych, wtórnego wykorzystania wód deszczowych), z uwzględnieniem ograniczeń, o których mowa w §7 ust.1 i 2;

2) dopuszcza się:

a) odprowadzenie podczyszczonych wód opadowych z obszaru objętego planem do koryta Strugi Ustka – Przewłoka (Otocznica) i rowów w jego zlewni, przy zastosowaniu urządzeń spowalniających spływ wód (np. oczek wodnych, kałuż ekologicznych, mokradeł kieszonkowych),

b) realizację zbiornika retencyjnego na wody opadowe w ramach terenu oznaczonego symbolem U-WS i jego wykorzystanie na cele sportu i rekreacji zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla terenu,

c) przebudowę fragmentów cieków i rowów melioracyjnych na odcinkach przebiegających przez planowane drogi publiczne i skrzyżowania w tym ujęcie ich w kanały,

d) realizację zbiorników retencyjnych, o których mowa w pkt 1 jako podziemne,

e) budowę i rozbudowę kanalizacji deszczowej.

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

1) obsługę z istniejących 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. 1, 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.

§ 13. 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:

1) 30%, słownie: trzydzieści procent, dla terenów oznaczonych symbolami: **MN, MN-U, MW, MW-U, U-WS**;

2) 5% , słownie: pięć procent, dla terenów oznaczonych symbolami: **KDD**, **WS**, **Z**.

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

§ 14. 1. Dla terenów oznaczonych w części graficznej ustaleń planu symbolem od **1MN** do **5MN** ustala się przeznaczenie terenu: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 dopuszcza się: komunikację drogową wewnętrzną – szerokość nowo wydzielanych dróg wewnętrznych, nie wyznaczonych w planie liniami rozgraniczającymi, nie mniejsza niż 8,0 m.

3. 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: 45%,

3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 50%,

4) nadziemna intensywność zabudowy:

a) minimalna: 0,1,

b) maksymalna: 0,75;

5) wysokość zabudowy:

a) wysokość budynków mieszkalnych: do 2 kondygnacji nadziemnych, ale nie więcej niż 8,5 m,

b) wysokość budynków gospodarczych i garaży: do 5 m;

6) kształt dachu: dachy płaskie.

§ 15. 1. Dla terenów oznaczonych w części graficznej ustaleń planu symbolem 1MN-U i 2MN-U ustala się:

1) przeznaczenie terenu:

a) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,

b) teren usług;

2) przeznaczenie wykluczone: teren usług handlu wielkopowierzchniowego.

2. Dopuszczalne formy zabudowy i zagospodarowania:

1) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca, bliźniacza lub szeregowa;

2) usługi;

3) lokalizacja budynków o funkcji mieszanej - mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej – przy czym nie ustala się proporcji pomiędzy funkcją mieszkaniową jednorodzinną a usługową.

3. Na terenach, o których mowa w ust. 1 dopuszcza się komunikację drogową wewnętrzną – szerokość nowo wydzielanych dróg wewnętrznych, nie wyznaczonych w planie liniami rozgraniczającymi, nie mniejsza niż 8,0 m.

4. 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: 45%;

3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 50%;

4) nadziemna intensywność zabudowy:

a) minimalna: 0,1,

b) maksymalna: 0,6;

5) wysokość zabudowy:

a) wysokość budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych i usługowych: do 2 kondygnacji nadziemnych, ale nie więcej niż 8,5 m,

b) wysokość budynków gospodarczych i garaży: do 5 m;

6) kształt dachu: dachy płaskie,

§ 16. 1. Dla terenów oznaczonych w części graficznej ustaleń planu symbolem od 1MW do 4MW ustala się przeznaczenie terenu: teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.

2. Na terenach o których mowa w ust. 1 dopuszcza się:

1) zabudowę mieszkaniową wielorodzinną o powierzchni użytkowej usług stanowiącej nie więcej niż 30% powierzchni użytkowej budynku;

2) komunikację drogową wewnętrzną – szerokość nowo wydzielanych dróg wewnętrznych, nie wyznaczonych w planie liniami rozgraniczającymi, nie mniejsza niż 8,0 m.

3. 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: 45%;

3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 50%;

4) nadziemna intensywność zabudowy:

a) minimalna zabudowy: 0,1,

b) maksymalna: 1,2;

5) maksymalna intensywność zabudowy: 2,0;

6) wysokość zabudowy:

a) wysokość budynków mieszkalnych:

- na terenie 1MW: do 4 kondygnacji nadziemnych, ale nie więcej niż 18,0 m, z zastrzeżeniem lit. c,
- na terenie 2MW: do 3 kondygnacji nadziemnych, ale nie więcej niż 15,0 m z zastrzeżeniem lit. d,
- na terenie 3MW: do 4 kondygnacji nadziemnych, ale nie więcej niż 18,0 m,
- na terenie 4MW: do 3 kondygnacji nadziemnych, ale nie więcej niż 15,0 m;

b) wysokość pozostałej zabudowy nie więcej niż 5,0 m,

c) w strefie lokalizacji dominanty wskazanej w części graficznej ustaleń planu na terenie 1MW dopuszcza się wysokość budynków mieszkalnych lub ich części do 5 kondygnacji nadziemnych, ale nie więcej niż 20,0 m;

d) w strefie lokalizacji dominanty wskazanej w części graficznej ustaleń planu na terenie 2MW dopuszcza się wysokość budynków mieszkalnych lub ich części do 4 kondygnacji nadziemnych, ale nie więcej niż 18,0 m;

7) kształt dachu: dachy płaskie.

§ 17. 1. Dla terenów oznaczonych w części graficznej ustaleń planu symbolem od 1MW-U do 5MW-U ustala się:

1) przeznaczenie terenu:

a) teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,

b) teren usług;

2) przeznaczenie wykluczone: teren usług handlu wielkopowierzchniowego;

3) lokalizacja budynków o funkcji mieszanej - mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej – przy czym nie ustala się proporcji pomiędzy funkcją mieszkaniową a usługową.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 dopuszcza się komunikację drogową wewnętrzną – szerokość nowo wydzielanych dróg wewnętrznych, nie wyznaczonych w planie liniami rozgraniczającymi, nie mniejsza niż 8,0 m.

3. 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: 45%;

3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 50%;

4) nadziemna intensywność zabudowy:

a) minimalna: 0,1,

b) maksymalna: 1,35;

5) maksymalna intensywność zabudowy: 2,0;

6) wysokość zabudowy:

a) na terenie **1MW-U** do 5 kondygnacji nadziemnych, ale nie więcej niż 20,0 m,

b) na terenach od **2MW-U** do **4MW-U**: do 4 kondygnacji nadziemnych, ale nie więcej niż 18,0 m,

c) na terenie **5MW-U** do 3 kondygnacji nadziemnych, ale nie więcej niż 15,0 m;

7) kształt dachu: dachy płaskie.

§ 18. 1. Dla terenów oznaczonych w części graficznej ustaleń planu symbolem **1U-WS** ustala się:

1) przeznaczenie terenu:

a) teren usług,

b) teren wód powierzchniowych śródlądowe, w tym jako zbiornik retencyjny z możliwością wykorzystania na cele sportu i rekreacji;

2) przeznaczenie wykluczone: teren usług handlu wielkopowierzchniowego.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 dopuszcza się komunikację drogową wewnętrzną – szerokość nowo wydzielanych dróg wewnętrznych, nie wyznaczonych w planie liniami rozgraniczającymi, nie mniejsza niż 8,0 m.

3. 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: 45%;

3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 50%;

4) nadziemna intensywność zabudowy:

a) minimalna: 0,1,

b) maksymalna: 1,2;

5) maksymalna intensywność zabudowy: 2,0;

6) wysokość zabudowy:

a) wysokość budynków do 7 kondygnacji, ale nie więcej niż 30 m,

b) wysokość budynków gospodarczych i garaży: do 6 m;

7) kształt dachu: dachy płaskie.

§ 19. 1. Dla terenów oznaczonych w części graficznej ustaleń planu symbolem od 1KDD do 6KDD ustala się przeznaczenie terenu: teren drogi dojazdowej.

2. Ustala się szerokość dróg w liniach rozgraniczających zgodnie z częścią graficzną ustaleń planu.

§ 20. 1. Dla terenów oznaczonych w części graficznej ustaleń planu symbolem 1WS-Z i 2WS-Z ustala się przeznaczenie terenu:

1) teren wód powierzchniowych śródlądowych;

2) teren zieleni.

2. Na terenach, o których mowa w ust.1 dopuszcza się:

1) budowle i urządzenia wodne związane z gospodarką wodami opadowymi i roztopowymi, ochroną przeciwpowodziową;

2) ścieżki rowerowe;

3) komunikacja drogowa wewnętrzna, w tym mosty, kładki;

4) przepusty.

3. Dla terenów, o których mowa w ust.1 ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu:

1) nakaz:

a) utrzymania biologicznej obudowy cieku,

b) umożliwienia przejść dla zwierząt,

c) maskowania urządzeń wodnych związanych z gospodarką wodami opadowymi i roztopowymi, ochroną przeciwpowodziową, melioracją, regulacją w szczególności z wykorzystaniem materiałów typu kamień naturalny;

2) dopuszcza się:

a) prace związane z utrzymaniem i remontem budowli i urządzeń wodnych związanych z gospodarką wodami opadowymi i roztopowymi, ochroną przeciwpowodziową,

b) prace związane z utrzymaniem i remontem urządzeń melioracji wodnych.

§ 21. 1. Dla terenów oznaczonych w części graficznej ustaleń planu symbolem od 1Z do 3Z ustala się przeznaczenie terenu: teren zieleni.

2. Na terenach, o których mowa w ust.1 dopuszcza się:

1) urządzenia sportu i rekreacji;

2) ciągi piesze, pieszo – rowerowe, rowerowe, dojścia, dojazdy.

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

1) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 80%;

2) zakaz lokalizowania budynków.

Rozdział 4.
Przepisy końcowe

§ 22. W granicach objętych niniejszą uchwałą traci moc uchwała Nr XLII.511.2014 Rady Gminy Ustka z dnia 23 października 2014 roku w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru na terenie miejscowości Przewłoka, gmina Ustka.

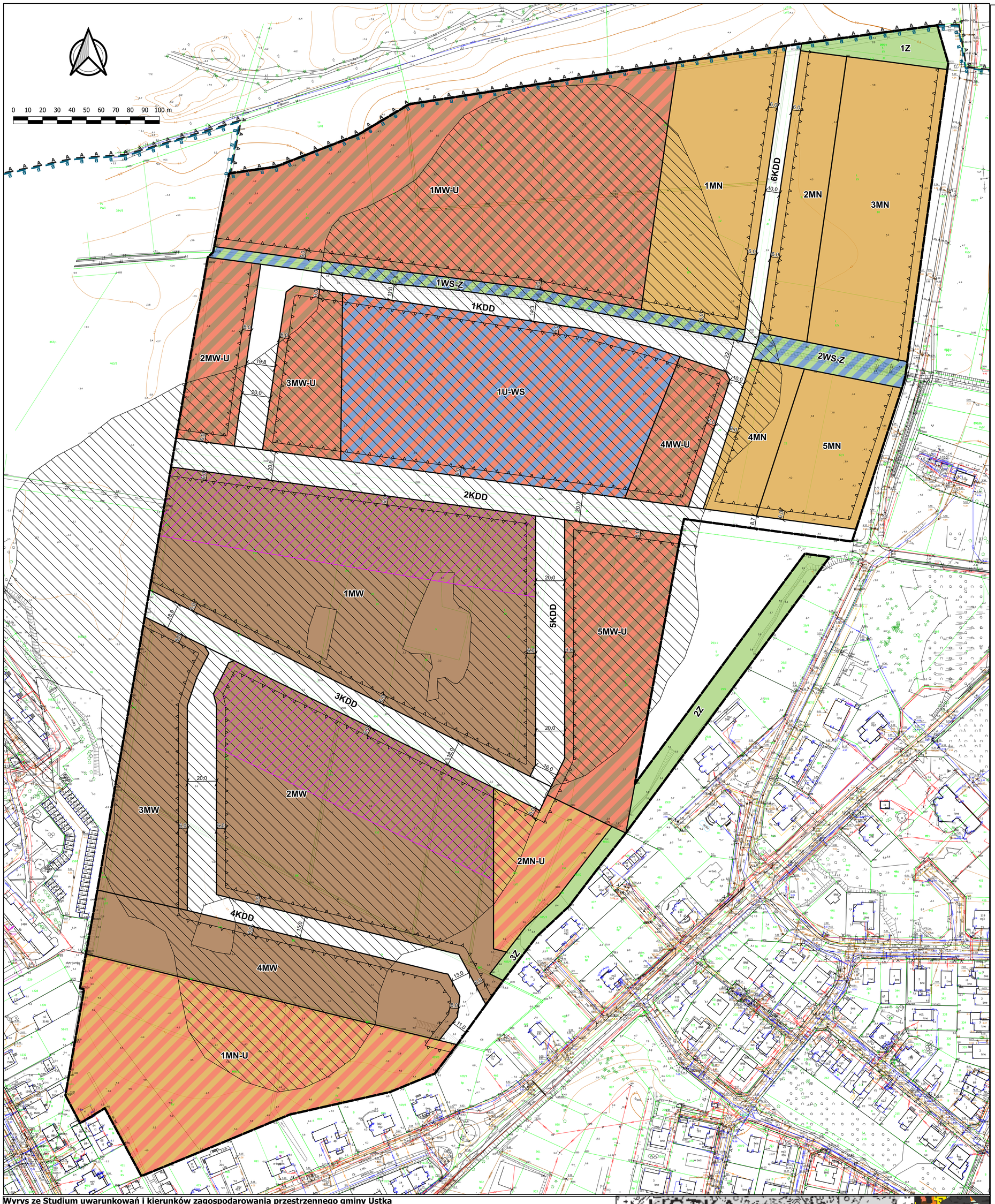
§ 23. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Ustka.

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

Załącznik Nr 1 do uchwały Nr XVI.198.2025
Rady Gminy Ustka
z dnia 26 czerwca 2025 r.

ZMIANA „MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA OBSZARU NA TERENIE MIEJSCOWOŚCI PRZEWŁOKA, GMINA USTKA" ZATWIERDZONEGO UCHWAŁĄ NR XLII.511.2014 RADY GMINY USTKA Z DNIA 23 PAŹDZIERNIKA 2014 ROKU W ZAKRESIE TERENU O SYMBOLU 1.PG

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
- Strefa lokalizacji dominanty

Oznaczenia określające przeznaczenie terenów

- MN - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
- MN-U - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług
- MW - teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej
- MW-U - teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług
- U-WS - teren usług lub wód powierzchniowych śródlądowych
- KDD - teren drogi dojazdowej
- WS-Z - teren wód powierzchniowych śródlądowych lub zieleni
- Z - teren zieleni

Oznaczenia graficzne elementów obowiązujących na podstawie przepisów odrębnych

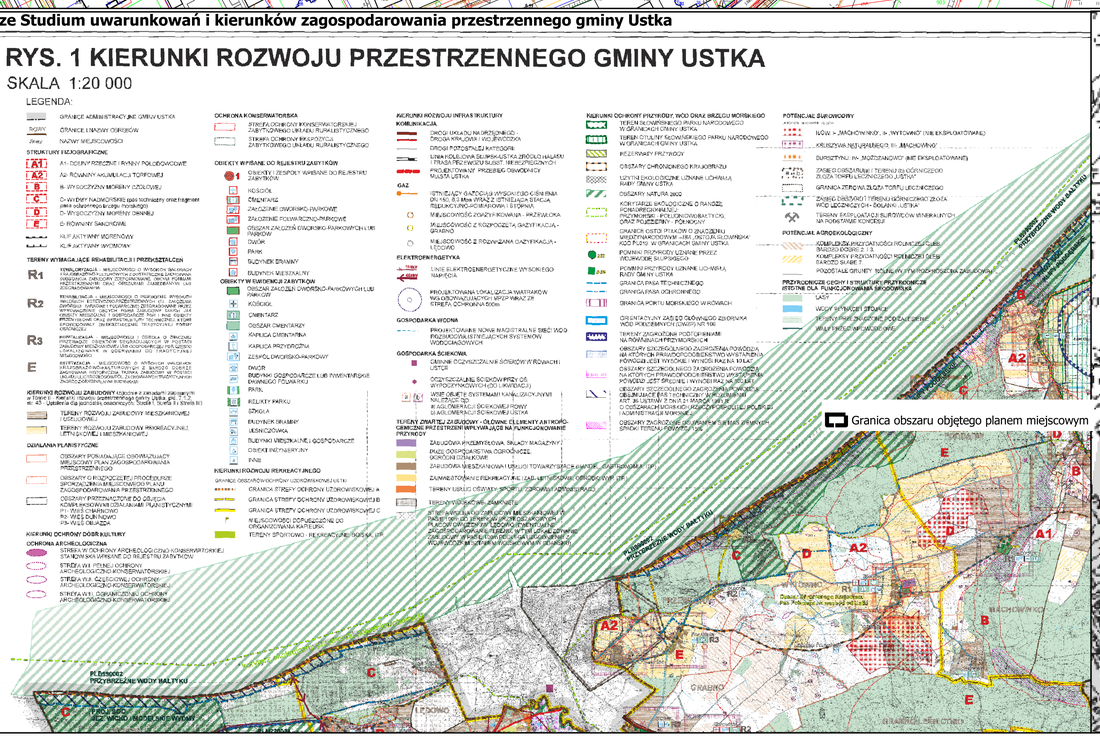
Granice stref ochrony uzdrowiskowej Uzdrowiska Ustka

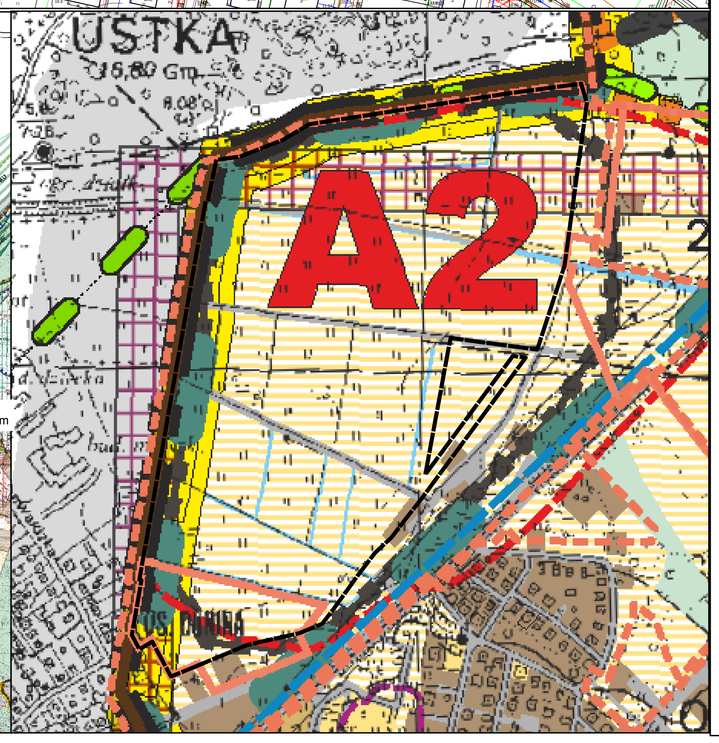
- Granica strefy A
- Granica strefy B
- Cały obszar objęty planem miejscowym położony jest w strefie ograniczonej wysokości zabudowy wynikającej z Porozumienia wykonawczego pomiędzy Rządem Rzeczpospolitej Polskiej a Rządem Stanów Zjednoczonych w sprawie użytkowania terenów oraz przestrzeni powietrznej
- Cały obszar objęty planem miejscowym położony jest w granicach pasa ochronnego brzegu morskiego
- Cały obszar objęty planem miejscowym położony jest w 3 km strefie ochronnej kompleksu wojskowego nr 4175 Ustka

Oznaczenia graficzne elementów informacyjnych nie będących ustaleniami planu

- Pomocnicze linie wymiarowe
- Obszar wybilansowanego złoża torfu "Ustka", ID 6627

Wyrys ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Ustka





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	238/2022 z dnia 8 sierpnia 2022r.		
TEMAT	Zmiana „miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru na terenie miejscowości Przewłoka, gmina Ustka" zatwierdzonego Uchwałą Nr XLII.511.2014 Rady Gminy Ustka z dnia 23 października 2014 roku w zakresie terenu o symbolu 1PG		
RYSUNEK	Część graficzna ustaleń planu		
ZESPÓŁ AUTORSKI	dr Kamil Rysz		
	dr Kinga Mazurek-Matuszewska		
SKALA	1 : 1 000	DATA	Kwiecień 2025 r.
UKŁAD WSPÓŁRZĘDNYCH I ŹRÓDŁO PZGiK	Rysunek opracowano z wykorzystaniem danych PZGiK (Licencja nr GK.6642.1017.2022.KVII_2232_P z dnia 12 kwietnia 2022r. wydana przez Starostę Słupskiego) w państwowym układzie współrzędnych płaskich prostokątnych PL-2000 6 strefa odwzorowawcza (kod EPSG: 2177)		

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr

XVI.198.2025

Rady Gminy Ustka

z dnia 26 czerwca 2025 r.

Rozstrzygnięcie Rady Gminy Ustka o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu wyłożonego do publicznego wglądu

Rada Gminy Ustka postanawia:

Zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977 z późn. zm.) po zapoznaniu się z listą nieuwzględnionych przez Wójta Gminy Ustka uwag wniesionych do projektu zmiany „miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru na terenie miejscowości Przewłoka, gmina Ustka" zatwierdzonego Uchwałą Nr XLII.511.2014 Rady Gminy Ustka z dnia 23 października 2014 roku w zakresie terenu o symbolu 1.PG,

Rada Gminy Ustka
postanawia:

§ 1. Nie uwzględnić następujących uwag wniesionych w wyniku dokonanego wyłożenia do publicznego wglądu w dniach od 26 lipca 2024 r. do 21 sierpnia 2024 r. z terminem wnoszenia uwag do dnia 4 września 2024 r.:

1) Części uwagi nr 1 złożonej przez Panią E. M-Z. w zakresie dotyczącym obniżenia wysokości zabudowy do 2 kondygnacji, zmiany wysokości rzędnej terenu nad poziomem morza.

Uzasadnienie: W wyniku ponownej analizy przeprowadzono zmiany projektu planu poprzez wprowadzenie strefy lokalizacji dominanty i obniżono parametry zabudowy. Ze względu na trwające prace rekultywacyjne pozostawiono dopuszczenie zmiany rzędnej terenu.

2) Uwagi nr 2 złożonej przez mieszkańców Przewłoki (e-mail) dotyczącej braku zgody na budowę wysokich budynków.

Uzasadnienie: Uwaga zbyt ogólna i nieprecyzyjna. Jednocześnie w wyniku zmian wprowadzonych do projektu obniżono wysokość zabudowy z wprowadzeniem stref lokalizacji dominant.

3) Uwagi nr 3 zgłoszonej przez osobę fizyczną w trakcie dyskusji publicznej, zgodnie z protokołem dotyczącej wyeliminowania dojazdu do strefy budownictwa wielorodzinnego od strony ronda u zbiegu ulic Armii Krajowej i ul. Grota Roweckiego.

Uzasadnienie: Plan zlokalizowany jest na terenie gminy Ustka, a zatem to przede wszystkim po stronie Gminy leży obowiązek skomunikowania przedmiotowego obszaru. Jednocześnie w wyniku zmian wprowadzonych do projektu planu częściowo przeprojektowano układ komunikacyjny.

4) Części uwagi nr 4 zgłoszonej przez osobę fizyczną podczas dyskusji publicznej, zgodnie z protokołem dotyczącej wprowadzenia strefy buforowej od zabudowy jednorodzinnej przy ul. Grota Roweckiego.

Uzasadnienie: W wyniku wprowadzonych zmian wprowadzono częściowo pas zieleni izolacyjnej pomiędzy istniejącą zabudową a projektowanymi terenami zabudowy wielorodzinnej i mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług. Nie wprowadzono zaś zieleni izolacyjnej pomiędzy terenami zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług na południu obszaru objętego planem, gdyż funkcja ta jest spójna z terenami położonymi poza obszarem objętym planem.

5) Uwagi nr 5 zgłoszonej przez osobę fizyczną podczas dyskusji publicznej, zgodnie z protokołem dotyczącej obniżenia budynków wielorodzinnych usytuowanych przy ul. Armii Krajowej i ul. Grota Roweckiego.

Uzasadnienie: Przy ul. Grota Roweckiego i ul. Armii Krajowej zlokalizowane są przede wszystkim tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług stanowiące kontynuacje zabudowy przy wyżej wymienionych ulicach, tym samym uwaga nie ma uzasadnienia.

6) Uwagi nr 6 zgłoszonej przez osobę fizyczną podczas dyskusji publicznej, zgodnie z protokołem dotyczącej obniżenia dopuszczalnej zmiany wysokości rzędnej terenu nad poziomem morza.

Uzasadnienie: Ze względu na trwające prace rekultywacyjne pozostawiono dopuszczenie zmiany rzędnej terenu.

7) Uwagi nr 7 złożonej przez osoby fizyczne dotyczące: zmniejszenie wysokości budynków wielorodzinnych do maksymalnie dwóch kondygnacji nadziemnych, zmiana lokalizacji budynków wielorodzinnych oznaczonych na planie jako 2MW, 3MW na obszar znajdujący się w dalekiej odległości od istniejącej niskiej zabudowy jednorodzinnej, np. w pobliże lasu, obniżenia rzędnej terenu do maksymalnie 4,5 – 5 m n.p.m., zmiana lokalizacji usług z obszaru oznaczonego w planie jako 1MN-U na teren położony bliżej lasu, oznaczony jako 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, wyznaczenie większej powierzchni terenów zielonych podlegających bezwzględnemu zakazowi zabudowy.

Uzasadnienie: W wyniku zmian wprowadzonych do projektu obniżono maksymalną wysokość zabudowy oraz wprowadzono strefy lokalizacji dominanty. Dwie kondygnacje dla zabudowy wielorodzinnej są zbyt restrykcyjne i nie spójne z zabudową wielorodzinną na terenie miasta Ustka. Tereny mieszkaniowe jednorodzinne z usługami stanowią kontynuację z terenami wyznaczonymi w obowiązującym planie na terenach przyległych do obszaru objętego planem. Jednocześnie w projekcie planu wprowadzono teren zieleni w miejsce terenu drogi publicznej, jednak z treści uwagi nie wynika wprost ile i w jakim miejscu terenów zielonych należy wyznaczyć.

8) Uwagi nr 8 złożonej przez osobę fizyczną dotyczącej wprowadzenia stref zieleni oraz zieleni izolacyjnej, wyznaczenia terenów publicznych, odsunięcia obszaru planowanej komunikacji od istniejącej zabudowy i działek oraz zmiany wskaźnika miejsc postojowych.

Uzasadnienie: Wyznaczenie terenów zielni w zaproponowanym miejscu nie umożliwia połączenia funkcjonalnego na linii osiedle na terenie miasta – ul. Grota Roweckiego/Armii Krajowej. Zieleń izolacyjna charakterystyczna jest dla izolowania terenów o znacznych uciążliwościach, takich jak produkcja, składy i magazyny od

terenów mieszkaniowych. W przedmiotowym przypadku byłoby to izolowanie terenów o tej samej funkcji od samych siebie. Zasadnicza przestrzeń publiczna wspólna dla projektowanych terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej na terenie gminy znajduje się na sąsiednich terenach w granicach miasta Ustka (vide MPZP „PO BOROWINACH"). Ponadto w MPZP zaproponowano ponadnormatywne szerokości dróg publicznych, od których wprowadzono linie zabudowy. Wyznaczone drogi publiczne oraz tereny zieleni wskazano w planie jako przestrzenie publiczne. Głównym ciągiem komunikacyjnym jest ulica 2KDD, która łączy się z ulica Armii Krajowej oraz poprzez tereny miasta Ustka z ul. Grunwaldzką, a droga 4KDD zapewnia obsługę komunikacyjną terenu MN-U położonego na południu, jednocześnie w projekcie planu zrezygnowano z drogi 5KDD, a zatem w tym zakresie uwaga została uwzględniona częściowo. Nie zmieniono wskaźnika miejsc postojowych.

§ 2. Nie uwzględnić następujących uwag wniesionych w wyniku ponownego wyłożenia do publicznego wglądu w dniach od 3 lutego 2025 r. do 24 lutego 2025 r. z terminem wnoszenia uwag do dnia 12 marca 2025 r.:

1) Uwagi nr 1 zgłoszonej w trakcie dyskusji publicznej i ujętej w protokole dotyczącej wprowadzenia zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na terenie 4MW.

Uzasadnienie: Wprowadzenie przedmiotowej zmiany nie ma uzasadnienia w kontekście uwagi zbiorowej związanej z całkowitym odstąpieniem od procedowania przedmiotowego planu. Wprowadzenie terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, tylko w minimalnym stopniu wpłynęło by na obniżenie intensywności zabudowy i antropopresji na przedmiotowy obszar.

2) Uwagi nr 2 złożonej przez mieszkańców miejscowości Przewłoka (35 podpisów) za pośrednictwem Sołtysa Przewłoki dotyczącej absolutnego sprzeciwu wobec procedowania niniejszego planu w szczególności w związku z negatywną opinią Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Gdańsku oraz wskazaniem na szereg okoliczności związanych z ochroną: środowiska naturalnego, gruntów pochodzenia organicznego, w tym obszarów łąk i roślinności, cennych gatunków flory i fauny, zagrożeniem dla gospodarki wodnej i mikroklimatu itd.

Uzasadnienie: W okresie letnim miejscowość Przewłoka stanowi miejscowość turystyczną, której liczba mieszkańców znacząco wzrasta. Otoczenie obszaru stanowi zarówno zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, jak i wielorodzinna (miasto Ustka). Samo złoże torfu zostało skreślone z wykazu złóż przez Marszałka Województwa Pomorskiego (decyzja DROŚ-G.7427.52.2020 z dnia 10 października 2020 roku). Proponowane zmiany w zagospodarowaniu przestrzennym zgodne są z polityką określoną w obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Ustka. Docelowa realizacja zamierzeń inwestycyjnych w przypadku pozostania Przewłoki w gminie Ustka wiązać się będzie ze znacznymi wpływami z tytułu podatku od nieruchomości, co jest uzasadnione w kontekście sytuacji ekonomicznej całej gminy. Inwestor/właściciel terenu znany jest społeczności Ustki i to zarówno gminy, jak i miasta. Jasno też przedstawił swoje zamierzenia inwestycyjne, których realizację plan umożliwia, nie wskazując jednocześnie na szczegółowy harmonogram realizacji inwestycji, stąd też za zasadne przyjęto odrzucenie uwagi.

3) Uwagi nr 3 złożonej przez osobę fizyczną dotyczącej odtworzenia i zachowania rowów melioracyjnych oraz zmiany maksymalnej rzędnej terenu określonej w planie.

Uzasadnienie: Przy sporządzaniu planu wiążące są ustalenia ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Zgodnie z powyższymi przepisami w planie ustalono ***Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej***, w tym w szczególności dotyczące odprowadzenia wód opadowych i roztopowych. Jednocześnie w toku procedury planistycznej nie uzyskano informacji, aby w obszarze objętym planem znajdowały się urządzenia melioracji szczegółowych. Stąd też uwaga w tym zakresie nie zasługuje na uwzględnienie, gdyż jest bezprzedmiotowa, a jej uwzględnienie było by sprzeczne z zasadami techniki prawodawczej. W zakresie rzędnej terenu (jak wskazano również w trakcie dyskusji publicznej), w planie ustalono dopuszczenie zmiany rzędnej terenu do wysokości 8 m n.p.m., co nie jest równoznaczne z nakazem ukształtowania terenu do tej rzędnej. W samym otoczeniu obszaru objętego planem występuje znaczne zróżnicowanie rzędnych terenu – od około 3,0 m n.p.m. do 6,6 m n.p.m.. Stąd też mając na względzie możliwość zmiany w ukształtowaniu terenu nie uwzględnia się uwagi.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr

XVI.198.2025

Rady Gminy Ustka

z dnia 26 czerwca 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 z późn. zm.), art. 7 ust. 1 pkt 1, 2, 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2024 r. poz. 609 z późn. zm.) oraz art. 216 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (Dz. U. z 2024 r. poz. 1530 z późn. zm.) 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 4 do uchwały Nr

XVI.198.2025

Rady Gminy Ustka

z dnia 26 czerwca 2025 r.

Zalacznik4.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

Projekt **zmiany „miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru na terenie miejscowości Przewłoka, gmina Ustka" zatwierdzonego Uchwałą Nr XLII.511.2014 Rady Gminy Ustka z dnia 23 października 2014 roku w zakresie terenu o symbolu 1.PG** sporządzono na podstawie **uchwały XXXVIII.478.2022 Rady Gminy Ustka z dnia 23 marca 2022 r.** w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany „miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru na terenie miejscowości Przewłoka, gmina Ustka" zatwierdzonego Uchwałą Nr XLII.511.2014 Rady Gminy Ustka z dnia 23 października 2014 roku w zakresie terenu o symbolu 1.PG.

Obszar objęty opracowaniem położony jest, przy drodze gminnej klasy dojazdowa 101402G-1 oraz 101403G-1 – bez klasy.

Ogółem teren objęty przystąpieniem do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zajmuje powierzchnię około 28,30 ha. Teren objęty opracowaniem przylega do powstającej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, a także terenów zabudowy wielorodzinnej położonej na terenie miasta Ustka (os. Dunina). W kierunku północnym od obszaru objętego planem znajdują się tereny leśne. Przez obszar opracowania przepływa ciek Struga Przewłoka (Otocznica).

Zasadniczy układ komunikacyjny obszaru objętego planem tworzą drogi projektowane, które łącza się z drogami położonymi poza obszarem objętym opracowaniem, tworząc tym samym wspólny układ komunikacyjny zapewniający prawidłową obsługę komunikacyjną przedmiotowego terenu.

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

- rozwój funkcji mieszkaniowych i usługowych, w tym ukształtowanie wielofunkcyjnego zespołu zabudowy mieszkaniowo-usługowej;

- ochrona przed zainwestowaniem terenów zieleni położonych wzdłuż Strugi Przewłoka (cieku Otocznica) oznaczonych symbolem **WS-Z;**

- uwzględnienie ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Ustka, w tym w ramach rekultywacji terenów po wybilansowanym złożu torfu.

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 oraz walory architektoniczne
i krajobrazowe poprzez ustalenie:

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

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

- ustalenie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego oraz zachowania terenów zieleni wzdłuż Strugi Przewłoka (cieku Otocznica);

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

- 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;

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

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

- ograniczenie przedsięwzięć mogących oddziaływać na środowisko,

- ustalenie standardów akustycznych dla poszczególnych terenów,

- ustalenie zasad zagospodarowania przestrzeni publicznych, w tym w szczególności poprzez zakaz tworzenia trwałych barier przestrzennych, w tym barier utrudniających poruszanie się osobom niepełnosprawnym i starszym,

- 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, w szczególności przy wyznaczaniu terenów przeznaczonych pod drogi publiczne;

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 objętym planem uwzględniono położenie w granicach obszaru 3 km strefy ochronnej kompleksu wojskowego nr 4175 Ustka;

- 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 projektowanymi;

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 12 maja 2022 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 Gazecie Wyborczej z dnia 17 maja 2022 r., 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 odpowiedzi na ogłoszenie i obwieszczenie w wyznaczonym terminie wniosków nie złożono.

- ogłoszenie/obwieszczenie z dnia 12 lipca 2024 r. o wyłożeniu do publicznego wglądu od dnia 26 lipca 2024 r. do dnia 21 sierpnia 2024 r. projektu planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko i możliwości składania uwag (w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej), z wyznaczonym terminem składania uwag na dzień 4 września 2024 roku. Ogłoszenie opublikowano w Gazecie Wyborczej, 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 odpowiedzi na ogłoszenie i obwieszczenie w wyznaczonym terminie wpłynęło 8 uwag.

- ogłoszenie/obwieszczenie z dnia 23 stycznia 2025 r. o ponownym wyłożeniu do publicznego wglądu od 3 lutego 2025 r. do dnia 24 lutego 2025 r. projektu planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko i możliwości składania uwag (w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej), z wyznaczonym terminem składania uwag na

dzień 12 marca 2025 r. Ogłoszenie opublikowano w Gazecie Wyborczej, 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 odpowiedzi na ogłoszenie i obwieszczenie w wyznaczonym terminie wpłynęły 3 uwagi w tym jedna zbiorowa (35 podpisów).

k) zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych

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 (Dz. U. z 2023 r. poz. 1094 z późn. zm.), przeprowadzono strategiczną ocenę oddziaływania na środowisko. 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

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:

- utrzymanie i ustalenie przeznaczenia terenów pod zabudowę mieszkaniowo-usługową 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.

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,

- ustalenie parametrów dróg publicznych z uwzględnieniem możliwości obsługi transportem publicznym;

b) zapewnianie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów uwzględniono poprzez:

- dopuszczenie realizacji ścieżek rowerowych w drogach,

- pozostawienie obszarów wzdłuż ciągów komunikacyjnych, bez prawa zabudowy obiektami kubaturowymi poprzez wyznaczenie nieprzekraczalnych linii zabudowy;

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 dnia 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 z terenami zabudowanymi w otoczeniu obszaru objętego planem

3.4.Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy 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 potrzebę kontynuowania prac nad sporządzeniem miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego z uwzględnieniem aktualnych potrzeb rozwoju gminy Ustka. Tym samym procedura uchwalenia niniejszego planu jest działaniem zgodnym z wynikami niniejszej analizy (aktualizacja obowiązujących planów).

3.5. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy: Wpływ na finanse publiczne został określony w *Prognozie skutków finansowych uchwalenia zmiany „miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru na terenie miejscowości Przewłoka, gmina Ustka" zatwierdzonego Uchwałą Nr XLII.511.2014 Rady Gminy Ustka z dnia 23 października 2014 roku w zakresie terenu o symbolu 1.PG.* Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego powoduje określone skutki związane z możliwością uzyskania dochodów z tytułu renty planistycznej, a także dochodów z tytułu podatku od nieruchomości w przypadku zagospodarowania terenów zgodnie z planem. Wskazano również na znaczne koszty związane z wykupieniem terenów pod drogi publiczne oraz kosztem ich realizacji.

3.6. 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 oraz 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, przeprowadzono strategiczną ocenę oddziaływania na środowisko.

3.7. 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.