UCHWAŁA NR XXVIII.360.2026
RADY GMINY USTKA

z dnia 24 kwietnia 2026 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru położonego w okolicach PSZOK-a w obrębie geodezyjnym Wodnica, Gmina Ustka

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2025 r. poz. 1153, 1436; z 2026 r. poz. 252; z 2023 r. poz. 1688) oraz art. 20 ust. 1 i art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130, 1907, 1940; z 2025 r. poz. 527, 680, 1847; z 2023 r. poz. 1668; z 2026 r. poz. 24.), w związku z art. 64 ust. 2 oraz art. 67 ust. 3 pkt 2) 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 w wykonaniu Uchwały Nr LIII.717.2023 Rady Gminy Ustka z dnia 30 czerwca 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru położonego w okolicach PSZOK-a w obrębie geodezyjnym Wodnica, Gmina Ustka

Rada Gminy Ustka
uchwala, co następuje:

Rozdział 1.
Przepisy ogólne

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru położonego w okolicach PSZOK-a w obrębie geodezyjnym Wodnica, Gmina Ustka, po stwierdzeniu, że uchwalany plan nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Ustka zaktualizowanego uchwałą Rady Gminy Ustka nr XXVIII.338.2013 z dnia 24 maja 2013 r.

2. Granice obszaru objętego planem określono na rysunku planu stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

3. Powierzchnia obszaru objętego planem wynosi ok. 2,05 ha.

§ 2. 1. Integralnymi częściami uchwały są:

1) załącznik nr 1 do uchwały zawierający rysunek planu w skali 1:1000;

2) załącznik nr 2 do uchwały zawierający rozstrzygnięcie w sprawie rozpatrzenia uwag do projektu planu;

3) załącznik nr 3 do uchwały zawierający rozstrzygnięcie 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 do uchwały zawierający utworzony na podstawie art. 67a ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2024 poz. 1130 ze zm.) zbiór danych, opisany metadanymi infrastruktury informacji przestrzennej w zakresie zagospodarowania przestrzennego.

2. Część tekstowa uchwały składa się z następujących rozdziałów:

1) Rozdział 1 – Przepisy ogólne;

2) Rozdział 2 – Ustalenia ogólne;

3) Rozdział 3 – Ustalenia szczegółowe;

4) Rozdział 4 – Przepisy końcowe.

§ 3. 1. Nie ustala się szczególnych zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej z uwagi na brak elementów podlegających ochronie.

2. Nie ustala się wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych z uwagi na brak takich przestrzeni w obszarze planu.

3. Nie ustala się sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów z uwagi na brak potrzeb w tym zakresie.

Rozdział 2.
Ustalenia ogólne

§ 4. Przeznaczenie terenów. W planie ustala się następujące przeznaczenia terenów:

1) U-P – teren usług lub produkcji;

2) IOP– teren punktu selektywnego zbierania odpadów komunalnych;

3) MN-U - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług;

4) KDL– teren drogi lokalnej.

§ 5. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego.

1. Obowiązuje sytuowanie zabudowy z uwzględnieniem linii zabudowy określonych na rysunku planu.

2. Linie zabudowy określone na rysunku planu nie odnoszą się do:

1) podziemnych części budynku znajdujących się całkowicie poniżej poziomu terenu;

2) okapów, gzymsów, rynien, rur spustowych, podokienników, warstw ocieplających ściany budynku;

3) części budynku, takich jak galerie, tarasy, schody zewnętrzne, pochylnie, rampy itp.

3. Wykończenie elewacji z materiałów o charakterze mineralnym lub naturalnym, np. tynk, cegła, drewno, dopuszcza się stosownie współczesnych materiałów jak np.: okładziny cementowo-wapienne, okładziny drewnopodobne, beton architektoniczny, kamień, okładziny elewacyjne ceramiczne; dopuszcza się stosownie fasad szklanych.

4. Architektura obiektów kształtowana indywidualnie, dopuszcza się zróżnicowanie form architektonicznych obiektów w zależności od pełnionych funkcji.

5. W zakresie kolorystyki obiektów budowlanych obowiązuje:

1) kolorystyka elewacji z wykluczeniem kolorów jaskrawych;

2) kolorystyka pokrycia dachów ograniczona do tonacji naturalnej dachówki ceramicznej, brązów, szarości i czerni.

§ 6. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu.

1. Ustala się następujące zasady dotyczące kształtowania zasobu zieleni:

1) dopuszcza się usunięcie drzew i krzewów w zakresie niezbędnym dla celów pielęgnacyjnych, bezpieczeństwa i realizacji przedsięwzięć oraz prac budowlanych ustalonych w planie zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) dopuszcza się stosowanie rozwiązań takich jak łąki kwietne i ogrody deszczowe;

3) obowiązuje wzbogacenie szaty roślinnej, a tym samym krajobrazu poprzez wprowadzanie zadrzewień, grup drzew i krzewów, zróżnicowanych pod względem gatunkowym, zgodnych z lokalnymi warunkami siedliskowymi.

2. W zakresie ochrony wód powierzchniowych i podziemnych ustala się nakaz zapewnienia ochrony przed przedostawaniem się zanieczyszczeń wód opadowych z terenów komunikacyjnych i utwardzonych poprzez podczyszczanie i unikanie zrzutów wód opadowych bezpośrednio do rowów; dla terenów wymagających wyposażenia w urządzenia podczyszczające obowiązuje lokalizacja tych urządzeń na działce, do której inwestor posiada tytuł prawny.

3. Na całym terenie objętym planem wyklucza się lokalizację działalności i przedsięwzięć:

1) mogących spowodować zanieczyszczenie środowiska, tj. emisję, która jest szkodliwa dla zdrowia ludzi lub stanu środowiska, powoduje szkodę w dobrach materialnych lub koliduje z innymi, uzasadnionymi sposobami korzystania ze środowiska;

2) wymagających instalacji mogących powodować przekroczenia standardów jakości środowiska;

3) związanych ze stosowaniem substancji stanowiących szczególne zagrożenie dla środowiska;

4) negatywnie oddziaływujących na otoczenie wynikające z przekroczenia standardów środowiska określonych przepisami prawa, powodujących np. emisję pyłów i gazów, odorów, hałasu, promieniowania itp.

4. Prowadzona zgodnie z ustaleniami planu działalność nie może powodować uciążliwości dla terenów, w których lokalizowana jest lub może być lokalizowana zabudowa o funkcji mieszkalnej lub zabudowa o funkcji mieszanej, w skład której wchodzi funkcja mieszkalna, a zasięg uciążliwości dla środowiska prowadzonej działalności gospodarczej winien być ograniczony do granic obszaru, do którego inwestor posiada tytuł prawny.

5. W zakresie ochrony przed hałasem i wibracjami ustala się: obowiązuje zachowanie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku zgodnie z przepisami odrębnymi.

6. Teren opracowania zlokalizowany jest w strefie C ochrony uzdrowiskowej, stanowiącej otulinę obszarów A i B ochrony uzdrowiskowej, zawarte w statucie Uzdrowiska Miasta Ustka. Wyklucza się lokalizacje inwestycji mogących wpływać degradująco na stan powietrza, wody i gleby na terenie Uzdrowiska Miasta Ustka.

7. Na całym terenie obowiązuje nakaz ochrony dziko występujących gatunków roślin, zwierząt i grzybów oraz ich siedlisk zgodnie z przepisami o ochronie przyrody.

8. W przypadku grodzenia terenu, ogrodzenia należy zaprojektować w sposób umożliwiający przemieszczanie się drobnej zwierzyny.

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

1. Na terenie objętym planem nie występują: tereny górnicze, obszary szczególnego zagrożenia powodzią, a także obszary narażone na niebezpieczeństwo osuwania się mas ziemnych.

2. Obszar objęty planem znajduje się poza granicami krajobrazów priorytetowych określonych
w audycie krajobrazowym województwa pomorskiego.

3. Obszar objęty planem w całości znajduje się w zasięgu strefy C ochrony uzdrowiskowej, dla której obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu i zabudowie wynikające z przepisów odrębnych w tym statutu Uzdrowiska Ustka i ustawy z dnia 28 lipca 2005 r. o lecznictwie uzdrowiskowym, uzdrowiskach i obszarach ochrony uzdrowiskowej oraz o gminach uzdrowiskowych (Dz. U. z 2024 r. poz. 1420 ze zm.) obowiązujących w dniu stosowania zapisu.

4. Przez obszar planu przebiega istniejąca napowietrzna linia elektroenergetyczna wysokiego napięcia 110 kV, oznaczona na rysunku planu; dla linii tej wyznaczono pas technologiczny o szerokości 39 m (po 19,5 m licząc od osi linii), dla którego obowiązują ograniczenia w użytkowaniu wynikające z przepisów odrębnych.

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

1. Na obszarze objętym planem nie wyznacza się obszarów wymagających scaleń i podziałów nieruchomości w rozumieniu ustawy o gospodarce nieruchomościami.

2. Na obszarze planu dopuszcza się scalanie i podziały nieruchomości.

3. Ustala się parametry działek przeznaczonych pod zabudowę uzyskane w wyniku przeprowadzenia procedury scalania i podziału:

1) minimalna szerokość frontu działki: 20 m;

2) minimalna powierzchnia działki: 1000 m^2;

3) kąt położenia granic działek w stosunku do przyległego pasa drogowego: 90^o z tolerancją
do 15^o;

4) podane w pkt. 1) i 2) parametry nowo wydzielanych działek nie dotyczą działek gruntu wydzielanych na cele lokalizowania uzbrojenia terenu lub komunikacji.

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

1. Obowiązują następujące zasady bezpieczeństwa ruchu statków powietrznych:

1) wszystkie obiekty o wysokości równej i większej niż 100 m nad poziom terenu stanowią przeszkody lotnicze i ze względu na zapewnienie warunków bezpieczeństwa ruchu cywilnych statków powietrznych muszą być zgłaszane Prezesowi Urzędu Lotnictwa Cywilnego;

2) zamiar budowy obiektów o wysokości równej i większej niż 50 m n.p.t. przed wydaniem pozwolenia na budowę zgłosić należy do odpowiednich służb ruchu lotniczego sił zbrojnych RP.

2. Ograniczenia w użytkowaniu terenów wokół bazy systemu obrony przeciwrakietowej:

1) w odległości od 1600 m do 35000 m od punktu o współrzędnych 54°28’48,158’’N oraz 17°06’04,719’’E, w układzie odniesienia WGS-84 i wysokości 65 m n.p.m., żadna konstrukcja nie może przekraczać wysokości określonej przez powierzchnię boczną stożka, która kieruje się ku górze pod kątem 1,5° do płaszczyzny horyzontu. Wierzchołek stożka leży na wysokości 15,24 metra nad poziomem gruntu w ww. punkcie; obszar planu znajduje się w odległości ok. 18500 m od POR, ustalenia planu spełniają wymogi dotyczące dopuszczalnych wysokości zabudowy;

2) nadajniki elekromagnetyczne, położone na zewnątrz granicy Obiektu/ Instalacji, nie mogą generować pola elektromagnetycznego przekraczającego natężenie 3 V/m wartości skutecznej dla wszystkich częstotliwości od 9 kHz do 300 GHz, mierzonych 2 m nad poziomem gruntu w Punkcie Centralnym Bazy, czyli w punkcie o współrzędnych 54°28’46,354’’N oraz 17°06’38,046’’E, w układzie odniesienia WGS-84 i wysokości 64 m n.p.m.

3. Obszar planu położony jest w zasięgu strefy ochronnej terenu zamkniętego resortu obrony narodowej wyszczególnionego pod poz. 534 w załączniku do decyzji Nr 91/MON Ministra Obrony Narodowej z dnia 26 lipca 2024 r. w sprawie ustalenia terenów zamkniętych w resorcie obrony narodowej (Dz. Urz. Min. Obr. Nar. z 2024 r. poz. 115, 230, Dz. Urz. Min. Obr. Nar. z 2025 r. poz. 54. W strefie obowiązuje zakaz 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. Dopuszcza się remont, odbudowę, rozbudowę, nadbudowę oraz przebudowę istniejących obiektów budowlanych, z zastrzeżeniem ograniczeń jak wyżej. Ze względu na negatywne oddziaływanie zakazuje się wznoszenia w tym obszarze wielkogabarytowych konstrukcji i instalacji stalowych, krytych blachodachówką, wykonanych z płyt warstwowych i innych materiałów będących źródłem odbicia fal elektromagnetycznych.

4. Wzdłuż północno-wschodniej granicy planu czynny gazociąg wysokiego ciśnienia DN 150 relacji Słupsk – Ustka; w sąsiedztwie gazociągu obowiązują ograniczenia dla lokalizacji zagospodarowania i zabudowy wynikające z przepisów odrębnych. Wyznacza się strefę ochronną o szerokości 40 m, po 20 m od osi gazociągu, w której obowiązuje zakaz lokalizacji zabudowy, parkingów, składowisk materiałów, szklarni i tuneli foliowych. W odległości 3 m od osi gazociągu obowiązuje zakaz sadzenia drzew i krzewów.

§ 10. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej.

1. Teren objęty planem jest powiązany z zewnętrznym układem komunikacyjnym, który stanowi droga powiatowa nr 1109G (ul. Włoska, wzdłuż południowo - zachodniej granicy planu).

2. Obsługa komunikacyjna terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi z drogi powiatowej
nr 1109G (ul. Włoska) oraz z drogi publicznej o symbolu KDL (klasy lokalnej).

3. Dopuszcza się wydzielanie dojazdów do działek budowlanych, o następujących parametrach:

1) szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczających min. 8 m;

2) w przypadku nieprzelotowego zakończenia drogi obowiązuje lokalizacja placu do zawracania o minimalnych wymiarach 12,5 m na 12,5 m;

3) dopuszcza się urządzenie dojazdu bez wyodrębniania jezdni i chodników.

4. Ustala się minimalne wskaźniki miejsc parkingowych:

1) parkowanie w granicach własnych działki;

2) dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - nie mniej niż 1,5 miejsca parkingowego na każdy wydzielony lokal mieszkalny;

3) dla terenów zabudowy usługowej, składów i magazynów - nie mniej niż 1 stanowisko na 10 osób zatrudnionych lub 100 m^2 powierzchni użytkowej;

4) w ramach miejsc do parkowania należy zapewnić stanowiska postojowe dla samochodów osobowych użytkowanych przez osoby ze specjalnymi potrzebami w liczbie nie mniejszej niż:

a) 1 stanowisko – jeżeli liczba miejsc do parkowania wynosi 6 –15,

b) 2 stanowiska – jeżeli liczba miejsc do parkowania wynosi 16 – 40,

c) 3 stanowiska – jeżeli liczba miejsc do parkowania wynosi 41 – 100,

d) 4% ogólnej liczby miejsc parkingowych, jeżeli ich ogólna liczba wynosi więcej niż 100.

5. Ustala się następujące zasady obsługi obszaru urządzeniami i sieciami infrastruktury technicznej:

1) zaopatrzenie w wodę:

a) z sieci wodociągowej,

b) nakazuje się włączenie projektowanej zabudowy wymagającej zaopatrzenia w wodę do celów bytowych, do sieci wodociągowej,

c) należy zapewnić odpowiednią ilość wody do celów przeciwpożarowych służącej do zewnętrznego gaszenia pożaru dla nowo powstających obiektów zgodnie z przepisami odrębnymi,

d) należy zapewnić dla ludności dostęp do wody pitnej i technologicznej, w tym z uwzględnieniem okresu ograniczonych dostaw zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu obrony cywilnej;

2) odprowadzenie ścieków:

a) do oczyszczalni ścieków poprzez sieć kanalizacji sanitarnej,

b) ścieki komunalne odprowadzić do kanalizacji sanitarnej z odprowadzeniem ścieków do oczyszczalni ścieków (poza obszarem planu);

3) odprowadzenie wód opadowych:

a) dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych, roztopowych i gruntowych indywidualne w granicach działki lub terenu, powierzchniowo do gruntu (dla wód zanieczyszczonych po podczyszczeniu), do zbiorników retencyjnych oraz do sieci kanalizacji deszczowej,

b) dopuszcza się budowę nowych zbiorników retencyjnych,

c) nakazuje się kształtowanie powierzchni działek w sposób zabezpieczający sąsiednie tereny i drogi przed spływaniem wód opadowych,

d) nie dopuszcza się odprowadzania wód opadowych do kanalizacji deszczowej zlokalizowanej w pasie drogi powiatowej, która służy wyłącznie do odprowadzania wód opadowych i roztopowych z pasa drogowego i przeznaczona jest wyłącznie do celów związanych z utrzymaniem drogi;

4) zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej, dopuszcza się budowę stacji transformatorowych i przebudowę istniejących sieci;

5) ogrzewanie indywidualne z użyciem niskoemisyjnych nośników energii;

6) zaopatrzenie w gaz:

a) dopuszcza się zasilanie obiektów budowlanych w gaz w oparciu o sieć gazową, na warunkach określonych przez zarządzającego siecią lub z gazu zbiornikowego,

b) dopuszcza się budowę lub rozbudowę sieci gazowej wraz z infrastrukturą towarzyszącą po spełnieniu warunków techniczno- ekonomicznych w celu gazyfikacji obszaru,

c) dopuszcza się zasilanie w ciepło w oparciu o niskoemisyjne systemy ogrzewania w szczególności z wykorzystaniem gazowych źródeł ciepła,

d) obowiązuje zachowanie strefy kontrolowanej wzdłuż istniejących lub planowanych gazociągów o szerokości zgodnej z przepisami odrębnymi; w strefach kontrolowanych występują ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenu wynikające z przepisów odrębnych,

e) dopuszcza się lokalizację sieci gazowych w liniach rozgraniczających dróg lub w terenach o innym przeznaczeniu (mieszkaniowym, usługowym, przemysłowym itd.),

f) w strefie kontrolowanej istniejących gazociągów dopuszcza się lokalizowanie i budowę nowych sieci gazowych,

g) tereny wchodzące w skład stref kontrolowanych gazociągów należy przeznaczyć jako tereny zieleni izolacyjnej;

7) dopuszcza się budowę nowych, przebudowę, rozbudowę lub likwidację istniejących urządzeń i sieci infrastruktury technicznej, wynikających z technicznych warunków realizacji inwestycji (także lokalizowanych poza obszarem planu), z zastrzeżeniem konieczności uzyskania zgody zarządy drogi oraz decyzji na zajęcie pasa drogowego w przypadku inwestycji realizowanych w jego granicach, zgodnie z przepisami odrębnymi;

8) ustala się, że nowe sieci infrastruktury technicznej należy projektować jako sieci podziemne.

Rozdział 3.
Ustalenia szczegółowe

§ 11. Ustalenia szczegółowe dla terenu 1U-P:

1. Przeznaczenie terenu: teren usług lub produkcji, dopuszcza się:

1) lokalizację składów, magazynów i hurtowni;

2) lokalizację usług biurowych i administracji;

3) lokalizację usług rzemieślniczych;

4) lokalizację usług handlu, z wyłączeniem usług handlu wielkopowierzchniowego;

5) lokalizację ogniw fotowoltaicznych, solarnych wraz z infrastrukturą niezbędną do ich realizacji, w tym magazynów energii elektrycznej;

6) lokalizację obiektów tymczasowych;

7) lokalizację obiektów infrastruktury technicznej;

8) lokalizację zieleni urządzonej, dróg wewnętrznych i miejsc parkingowych.

2. Ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) nieprzekraczalne linie zabudowy:

a) w odległości 8 m od drogi powiatowej nr 1109G,

b) w odległości 6 m od drogi 1KDL,

c) zgodnie z rysunkiem planu;

2) parametry zagospodarowania terenu:

a) wskaźnik powierzchni zabudowy: maksymalnie 0,4,

b) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimum 45%,

c) nadziemna intensywność zabudowy: minimalna 0,1; maksymalna 1,2;

3) parametry zabudowy:

a) wysokość zabudowy: do 12 m,

b) kształt dachu: dowolny.

§ 12. Ustalenia szczegółowe dla terenu 1IOP:

1. Przeznaczenie terenu: teren punktu selektywnego zbierania odpadów komunalnych:

1) dopuszcza się lokalizację ogniw fotowoltaicznych, solarnych wraz z infrastrukturą niezbędną do ich realizacji, w tym magazynów energii elektrycznej;

2) dopuszcza się lokalizację obiektów tymczasowych;

3) dopuszcza się lokalizację obiektów infrastruktury technicznej;

4) dopuszcza się lokalizację zieleni urządzonej, dróg wewnętrznych i miejsc parkingowych.

2. Ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) nieprzekraczalne linie zabudowy:

a) w odległości 8 m od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi powiatowej nr 1109G,

b) w odległości 6 m od drogi 1KDL,

c) zgodnie z rysunkiem planu;

2) parametry zagospodarowania terenu:

a) wskaźnik powierzchni zabudowy: maksymalnie 0,4,

b) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimum 45%,

c) nadziemna intensywność zabudowy: minimalna 0,1; maksymalna 1,2;

3) parametry zabudowy:

a) wysokość zabudowy: do 12 m,

b) kształt dachu: dowolny.

§ 13. Ustalenia szczegółowe dla terenu 1MN-U:

1. Przeznaczenie terenu: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług:

1) zabudowę mieszkaniową dopuszcza się w formie zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej
lub bliźniaczej;

2) dopuszcza się lokalizację usług handlu;

3) dopuszcza się lokalizację usług rzemieślniczych;

4) dopuszcza się lokalizację obiektów tymczasowych;

5) dopuszcza się lokalizację obiektów infrastruktury technicznej;

6) dopuszcza się lokalizację zieleni urządzonej, dróg wewnętrznych i miejsc parkingowych.

2. Ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) wyznacza się nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;

2) parametry zagospodarowania terenu:

a) wskaźnik powierzchni zabudowy: maksymalnie 0,3,

b) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimum 50%,

c) nadziemna intensywność zabudowy: minimalna 0,0; maksymalna 0,6;

3) parametry zabudowy:

a) wysokość zabudowy: do 9 m,

b) kształt dachu: dwuspadowy o głównych połaciach nachylonych pod jednakowym kątem, kąt nachylenia połaci dachowych: 25^{o}- 45^{o}; dopuszcza się lokalizację dachów płaskich dla budynków usługowych, gospodarczych i garaży,

c) dopuszcza się lokalizację zabudowy bliźniaczej na granicy działki.

§ 14. Ustalenia szczegółowe dla terenu 1KDL:

1. Przeznaczenie terenu: droga klasy L – lokalna.

2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;

1) przekrój: 1/2 tj. ulica jednojezdniowa, dwupasowa;

2) elementy wyposażenia: w zależności od potrzeb droga rowerowa i/lub chodnik;

3) dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury i zieleni.

Rozdział 4.
Przepisy końcowe

§ 15. Stawka procentowa: ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 5 %.

§ 16. Na obszarze objętym niniejszym planem tracą moc ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części miejscowości Wodnica w gminie Ustka, zatwierdzonego Uchwałą Nr XVII/179/2004 Rady Gminy Ustka z dnia 4 czerwca 2004 r. (publikacja Dz.U. Nr 105 poz. 1864 z dnia 30.08.2004 r.).

§ 17. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Ustka.

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

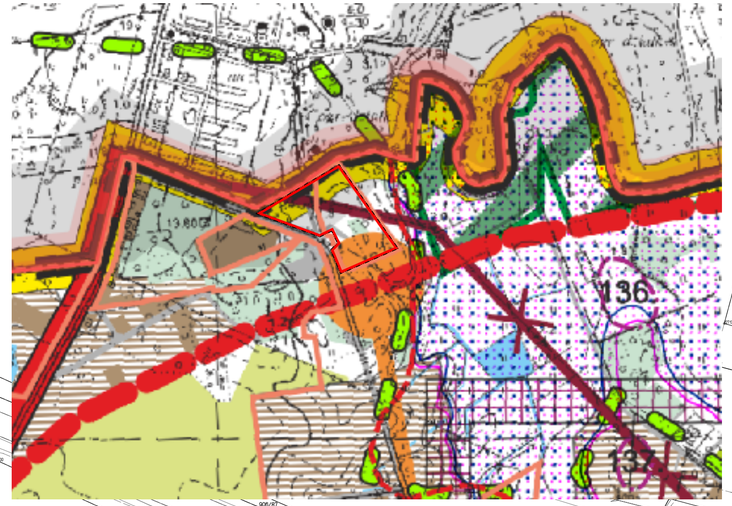
Signature Not Verified

Dokument podpisany przez Wacław Laskowski
Data: 2026.04.28 10:55:15 CEST

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA CZĘŚCI OBSZARU POŁOŻONEGO W OKOLICACH PSZOK-A W OBRĘBIE GEODEZYJNYM WODNICA, GMINA USTKA

Załącznik nr 1 do uchwały nr XXVIII.360.2026
Rady Gminy Ustka
z dnia 24 kwietnia 2026 r.

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY USTKA ZAKTUALIZOWANEGO UCHWAŁĄ RADY GMINY USTKA NR XXVIII.338.2013 Z DNIA 24 MAJA 2013 R.



GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM

LEGENDA:

GRANICE ADMINISTRACYJNE GMINY USTKA

ROWY GRANICE I NAZWY OBRĘBÓW

Rowy NAZWY MIEJSCOWOŚCI

KIERUNKI ROZWOJU ZABUDOWY (zgodnie z zasadami zapisanymi w Tomie II - Kierunki rozwoju przestrzennego gminy Ustka, pkt. 7.1.2, str. 43 - Ustalenia dla jednostek osadniczych: Strefa I, Strefa II i Strefa III)

TERENY ROZWOJU ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ I USŁUGOWEJ

TERENY ROZWOJU ZABUDOWY REKREACYJNEJ, LETNISKOWEJ I MIESZKANIOWEJ

DZIAŁANIA PLANISTYCZNE

OBSZARY POSIADAJĄCE OBOWIĄZUJĄCY MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

PROJEKTOWANY PRZEBIEG OBWODNICY MIASTA USTKA

GAZ

ISTNIEJĄCY GAZOCIĄG WYSOKIEGO CIŚNIENIA DN 150, 6,3 Mpa WRAZ Z ISTNIEJĄCĄ STACJĄ REDUKCYJNO-POMIAROWĄ I STOPNIA

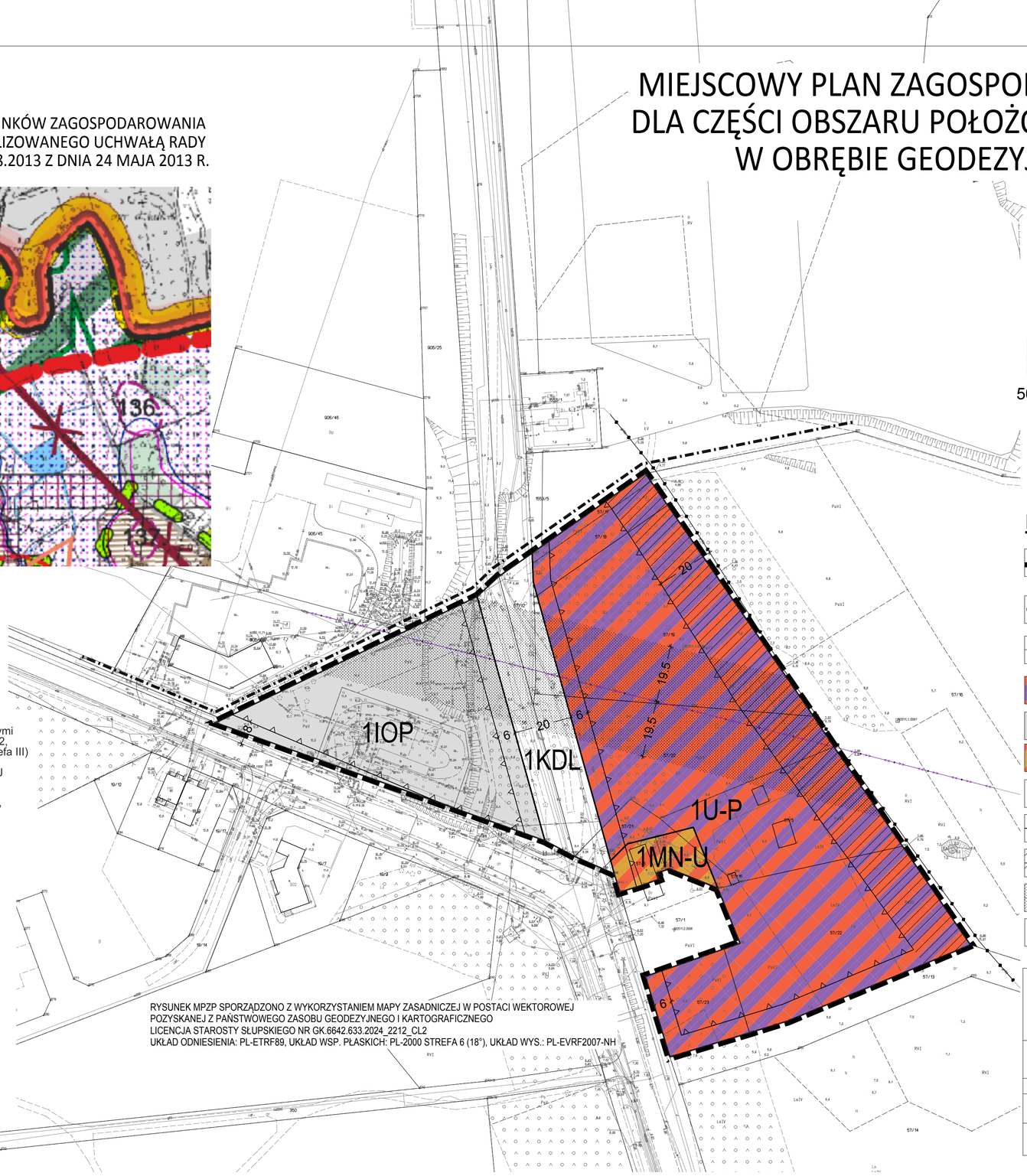
MIEJSCOWOŚĆ ZGAZYFIKOWANA - PRZEWŁOKA

MIEJSCOWOŚĆ Z ROZPOCZĘTĄ GAZYFIKACJĄ - GRABNO

MIEJSCOWOŚĆ Z ROZWAŻANĄ GAZYFIKACJĄ - LĘDOWO

ELEKTROENERGETYKA

110kV 450kV LINIE ELEKTROENERGETYCZNE WYSOKIEGO NAPIĘCIA



N

SKALA 1 : 1 000

50 0 100

LEGENDA

GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO OPRACOWANIEM MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

GRANICA GMINY USTKA

LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU

U-P TEREN USŁUG LUB PRODUKCJI

IOP TEREN PUNKTU SELEKTYWNEGO ZBIERANIA ODPADÓW KOMUNALNYCH

MN-U TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ LUB USŁUG

KDL TEREN DROGI LOKALNEJ

NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY

GAZOCIĄG WC DN150 WRAZ ZE STREFĄ KONTROLOWANĄ

LINIA ELEKTROENERGETYCZNA WYSOKIEGO NAPIĘCIA 110 KV ZE STREFĄ OCHRONNĄ

14 LINIE WYMIAROWE

RYSUNEK MPZP SPORZĄDZONO Z WYKORZYSTANIEM MAPY ZASADNICZEJ W POSTACI WEKTOROWEJ POZYSKANEJ Z PAŃSTWOWEGO ZASOBU GEODEZYJNEGO I KARTOGRAFICZNEGO
LICENCJA STAROSTY SŁUPSKIEGO NR GK.6642.633.2024_2212_CL2
UKŁAD ODNIESIENIA: PL-ETRF89, UKŁAD WSP. PŁASKICH: PL-2000 STREFA 6 (18°), UKŁAD WYS.: PL-EVRF2007-NH

BIURO URBANISTYCZNE spółka z o.o.
UL.GROTTGERA 26/3 80-311 GDAŃSK
TEL./FAX : (58)554-84-40

ORGAN SPORZĄDZAJĄCY: WÓJT GMINY USTKA		MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA CZĘŚCI OBSZARU POŁOŻONEGO W OKOLICACH PSZOK-A W OBRĘBIE GEODEZYJNYM WODNICA, GMINA USTKA	
Lp.	Zespół autorski:	Funkcje w zespole	Posiadane uprawnienia przynależnosci do Izby:
1.	mgr inż. arch. Katarzyna Kalukin	główny projektant	uprawnienia do projektowania w planowaniu przestrzennym na podst. art. 5 pkt 3) USTAWY O PIZP
2.	mgr Bartosz Łęczycki	środowisko przyrodnicze	

Załącznik nr 2 do uchwały nr XXVIII.360.2026

Rady Gminy Ustka

z dnia 24 kwietnia 2026 r.

Rozstrzygnięcie Rady Gminy o sposobie rozpatrzenia uwag.

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.), Rada Gminy Ustka rozstrzyga, co następuje:

W związku z faktem, iż w ustawowym terminie wyznaczonym w obwieszczeniu Wójta Gminy Ustka z dnia 2 lutego 2026 r. (znak: GOR.6721.3.2023.WK) o wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu, tj. do dnia 27 marca 2026 r., nie wniesiono żadnych uwag do przedmiotowego projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego – Rada Gminy Ustka nie dokonuje rozstrzygnięć o rozpatrzeniu uwag.

Brak wniesienia uwag dotyczy zarówno treści projektu planu, jak i dołączonej do niego prognozy oddziaływania na środowisko.

Załącznik nr 3 do uchwały nr XXVIII.360.2026

Rady Gminy Ustka

z dnia 24 kwietnia 2026 r.

Rozstrzygnięcie Rady Gminy Ustka w sprawie sposobu realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasad finansowania

Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej należące do zadań własnych Gminy Ustka, wynikające z ustaleń planu dla części obszaru w okolicach PSZOK-a w obrębie geodezyjnym Wodnica, obejmują w szczególności:

1) budowę i modernizację układu komunikacyjnego: realizację drogi publicznej klasy lokalnej, oznaczonej symbolem 1KDL, wraz z niezbędnym uzbrojeniem, odwodnieniem i oświetleniem;
2) infrastrukturę techniczną: budowę i rozbudowę sieci wodociągowej, kanalizacyjnej oraz innych sieci niezbędnych do prawidłowego funkcjonowania Punktu Selektywnego Zbierania Odpadów Komunalnych oraz terenów przyległych, a także infrastruktury niezbędnej do modernizacji i poprawy prawidłowego funkcjonowania obszaru objętego planem.

Realizacja inwestycji będzie przebiegać sukcesywnie w zależności od potrzeb rozwojowych gminy oraz postępów w zagospodarowaniu terenu. Zadania realizowane będą przez Gminę Ustka, gminne jednostki organizacyjne lub podmioty zewnętrzne na podstawie odrębnych umów.

Finansowanie inwestycji odbywać się będzie z następujących źródeł: środków własnych budżetu Gminy Ustka, funduszy zewnętrznych.

Udział inwestorów zewnętrznych realizowany będzie na zasadach określonych w przepisach odrębnych, w tym w oparciu o art. 16 ustawy o drogach publicznych.

Załącznik nr 4 do uchwały nr XXVIII.360.2026
Rady Gminy Ustka
z dnia 24 kwietnia 2026 r.
Zalacznik4.gml

Uzasadnienie

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru położonego w okolicach PSZOK-a w obrębie geodezyjnym Wodnica, Gmina Ustka opracowywany jest zgodnie z uchwałą nr LIII.717.2023 Rady Gminy Ustka z dnia 30 czerwca 2023 r. Powierzchnia obszaru opracowania wynosi ok. 2,05 ha.

Granice terenu objętego planem są zgodne z załącznikiem do Uchwały Nr LIII.717.2023 Rady Gminy Ustka z dnia 30 czerwca 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru położonego w okolicach PSZOK-a w obrębie geodezyjnym Wodnica, Gmina Ustka.

We wschodniej części obszaru objętego planem obowiązują ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części miejscowości Wodnica w gminie Ustka, zatwierdzonego Uchwałą Nr XVII/179/2004 Rady Gminy Ustka z dnia 4 czerwca 2004 roku. W planie tym działki przeznaczone są pod funkcję zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług nieuciążliwych, zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zabudowy usługowej z towarzyszącą zabudową mieszkaniową jednorodzinną, tereny ogródków działkowych oraz tereny leśne i rolnicze. Głównym celem sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest wskazanie aktualnego zagospodarowania terenu m.in. wydzielenie terenu komunikacyjnego oraz terenu związanego z gospodarowaniem odpadami (istniejący PSZOK) oraz dopuszczenie możliwości lokalizacji budynków użyteczności publicznej.

Projekt miejscowego planu opracowywany jest zgodnie z polityką przestrzenną, która została określona w tekście obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Ustka zaktualizowanego uchwałą Rady Gminy Ustka nr XXVIII.338.2013 z dnia 24 maja 2013 r.

1. Zgodnie z art. 17 pkt 5a upzp, przedmiotowe uzasadnienie do projektu uchwały stanowi etap procedury sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego:

1)Rada Gminy Ustka w dniu 30 czerwca 2023 r. podjęła uchwałę nr LIII.717.2023 w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru położonego w okolicach PSZOK-a w obrębie geodezyjnym Wodnica, Gmina Ustka;

2)zgodnie z upzp, Wójt ogłosił w prasie miejscowej o przystąpieniu do opracowania planu, wskazując możliwość składania wniosków. W tym samym dniu wywieszone zostały obwieszczenia na tablicach ogłoszeń Urzędu Gminy oraz zamieszczone w Biuletynie Informacji Publicznej;

3)Wójt zawiadomił o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzania planu miejscowego instytucje i organy właściwe do uzgadniania i opiniowania projektu planu miejscowego;

4)jednocześnie, na podstawie art. 48 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2024 r. poz. 1112 ze zm.) Wójt Gminy Ustka wniósł do Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Gdańsku oraz do Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Słupsku o uzgodnienie zakresu i stopnia szczegółowości informacji wymaganych w prognozie oddziaływania na środowisko do projektu miejscowego planu

zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru położonego w okolicach PSZOK-a w obrębie geodezyjnym Wodnica, Gmina Ustka. W odpowiedzi na wniosek do Wójta Gminy Ustka wpłynęło postanowienie RDOŚ-Gd-WZP.411.15.22.2023.AP.1 z 21.09.2023 r. Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Gdańsku oraz postanowienie ZNS.9022.2.25.2023 z dnia 08.09.2023 r. Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Słupsku uzgadniające z uwagami zakres i stopień szczegółowości informacji wymaganych w prognozie oddziaływania na środowisko.

2. Zgodnie z art. 1 ust. 2 upzp, w planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, uwzględnia się zwłaszcza niżej wymienione wymagania:

1) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury (art. 1 ust. 2 pkt 1 upzp), potrzeby zrównoważonego rozwoju (art. 1 ust. 2 pkt 1a upzp) oraz walory architektoniczne i krajobrazowe (art. 1 ust. 2 pkt 2 upzp) zostały uwzględnione poprzez:

a) ustalenie parametrów i wskaźników zabudowy, z uwzględnieniem zagospodarowania i zabudowy sąsiedniej,

b) kształtowanie struktury funkcjonalnej w nawiązaniu do potrzeb i możliwości oraz charakteru obszaru opracowania;

2) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami, ochrony gruntów rolnych i leśnych oraz ochrony złóż kopalin (art. 1 ust. 2 pkt 3 upzp) zostały uwzględnione dla całego obszaru opracowania w § 6; ponadto zasady gospodarowania wodami zostały uwzględnione w § 10 poprzez zaopatrzenie w wodę z istniejącej sieci wodociągowej, odprowadzenie ścieków do oczyszczalni ścieków poprzez sieć kanalizacji sanitarnej, a wód opadowych w obrębie granic własnych działek, do zbiorników szczelnych lub do zbiorników retencyjnych; w opracowywanym planie nie nastąpiła ingerencja w grunty rolne, przeznacza się natomiast 0,24 ha gruntów leśnych na cele nieleśne;

3) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej (art. 1 ust. 2 pkt 4 upzp): nie dotyczy;

4) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze specjalnymi potrzebami (art. 1 ust. 2 pkt 5 upzp) zostały uwzględnione poprzez wprowadzenie ustaleń dotyczących wymaganej liczby stanowisk postojowych dla samochodów osobowych użytkowanych przez osoby ze specjalnymi potrzebami oraz regulacji w zakresie ogrzewania z użyciem niskoemisyjnych nośników energii, co ograniczy emisję szkodliwych gazów do atmosfery;

5) walory ekonomiczne przestrzeni (art. 1 ust. 2 pkt 6 upzp) poprzez racjonalne wykorzystanie istniejących elementów wyposażenia technicznego i zagospodarowania terenu przy wyznaczaniu terenów budowlanych;

6) prawo własności (art. 1 ust. 2 pkt 7 upzp) oraz potrzeby interesu publicznego (art. 1 ust. 2 pkt 9 upzp) zostały uwzględnione poprzez ustalenie odpowiednich parametrów dotyczących zagospodarowania terenów, w sposób umożliwiający wykorzystywanie nieruchomości zgodnie z ich społeczno-gospodarczym przeznaczeniem i sposobem władania;

7) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa (art. 1 ust. 2 pkt 8 upzp) zostały uwzględnione poprzez uzgodnienie z właściwymi organami wojskowymi, ochrony granic oraz bezpieczeństwa państwa. Obszar planu miejscowego znajduje się w strefie

ochronnej Bazy Systemu Obrony przed Rakietami Balistycznymi w Redzikowie oraz w strefie ochronnej terenu zamkniętego resortu obrony narodowej – odpowiednie ustalenia zostały ujęte w zapisach planu;

8) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych (art. 1 ust. 2 pkt 10 upzp). Projekt planu dopuszcza modernizację infrastruktury technicznej oraz nie ogranicza możliwości realizacji sieci szerokopasmowych;

9) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej (art. 1 ust. 2 pkt 11 upzp) zostało spełnione poprzez:

a) ogłoszenie w prasie, obwieszczenie na tablicach ogłoszeń o przystąpieniu do sporządzenia projektu planu oraz o możliwości składania wniosków do planu na piśmie, ustnie do protokołu lub za pomocą środków komunikacji elektronicznej,

b) ogłoszenie w prasie, obwieszczenie na tablicach ogłoszeń o konsultacjach społecznych oraz o możliwości składania uwag do planu na piśmie, ustnie do protokołu lub za pomocą środków komunikacji elektronicznej;

10) zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych (art. 1 ust. 2 pkt 12 upzp) zostało spełnione poprzez zastosowanie się do czynności formalno-prawnych określonych w art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;

11) potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody do celów zaopatrzenia ludności (art. 1 ust. 2 pkt 13 upzp) poprzez wykorzystanie istniejącej sieci wodociągowej;

12) potrzeby zapobiegania poważnym awariom i ograniczania ich skutków dla zdrowia ludzkiego i środowiska (art. 1 ust. 2 pkt 14 upzp): nie dotyczy;

13) potrzeby związane z kształtowaniem rolniczej przestrzeni produkcyjnej i rozwoju produkcji rolniczej (art. 1 ust. 2 pkt 15 upzp): nie dotyczy.

3. Zgodnie z art. 1 ust. 3 upzp, ustalając przeznaczenie terenu lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, Wójt wziął pod uwagę 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.

Przystąpienie do opracowania mpzp umożliwi realizację planowanych działań inwestycyjnych. Wnioski złożone do opracowywanego planu miejscowego zostały uwzględnione w pracach nad projektem planu. Z analiz ekonomicznych i społecznych jasno wynika, że realizacja ww. funkcji przyczyni się do rozwoju terenu objętego opracowaniem.

4. Zgodnie z art. 1 ust. 4 upzp, w przypadku sytuowania nowej zabudowy, należy zapewnić 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 w zwarty sposób umożliwiający maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu;

3) zapewnianie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów;

4) dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy na obszarze o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, w granicach jednostki osadniczej; obszar objęty projektem planu zlokalizowany jest w miejscowości Wodnica, w terenie o zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej. Ustalenia planu mają na celu ożywienie terenu obecnie częściowo zagospodarowanego.

5. 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.

Plan miejscowy jest zgodny z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 upizp przyjętej Uchwałą 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.

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

Nie przewiduje się wzrostu dochodów Gminy w związku z wejściem w życie planu miejscowego. Gmina Ustka poniesie koszty związane z opracowaniem planu miejscowego oraz z urządzeniem drogi publicznej wyznaczonej w planie.

W § 15 projektu uchwały ustalono stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 5%. Przyjęcie stawki na tym poziomie i wynikający z tego brak istotnych wpływów do budżetu z tytułu renty planistycznej wynika z następujących uwarunkowań:

1) dominacja celów publicznych i komunalnych: większość obszaru objętego planem stanowią tereny oznaczone symbolami 1.OP (teren obsługi punktu selektywnego zbierania odpadów komunalnych) oraz 1.U-P (teren usług lub produkcji). Tereny te stanowią własność Gminy Ustka i są przeznaczone na realizację zadań własnych z zakresu gospodarki odpadami oraz infrastruktury technicznej. W przypadku zbywania nieruchomości gminnych opłata planistyczna nie jest naliczana, zatem wysokość stawki w tym obszarze nie wpłynie na dochody budżetu;

2) brak istotnego wzrostu wartości nieruchomości prywatnych: teren oznaczony w projekcie symbolem 1.MN-U (teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług), będący własnością prywatną, w poprzednio obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego posiadał już ustaloną funkcję zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług nieuciążliwych. Niniejsza uchwała stanowi w tym zakresie kontynuację dotychczasowego przeznaczenia, dostosowując jedynie wskaźniki do obecnych standardów. Nie wprowadza się nowej, znacznie korzystniejszej funkcji, która mogłaby wygenerować skokowy wzrost wartości nieruchomości podlegający opodatkowaniu rentą planistyczną;

3) stymulowanie inwestycji: przyjęcie stawki 5% jest racjonalne w sytuacji, gdy plan ma charakter głównie porządkujący i dostosowawczy do aktualnych potrzeb technologicznych związanych z funkcjonowaniem PSZOK.