

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
dla terenów położonych w południowej rozwojowej części miasta,
między ulicami Darłowską i Słupską, pn. „Ustka Rozwojowa”.**

**Rozstrzygnięcie Rady Miasta Ustka o sposobie rozpatrzenia uwag
wniesionych do projektu miejscowego planu.**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. Nr 80 poz. 717, ze zm.) Rada Miasta Ustka, po rozpatrzeniu uwag wniesionych do dnia 13 czerwca 2006 r. do wyłożonego do publicznego wglądu w terminie od 10 maja 2006 r. – do 30 maja 2006 r. projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych w południowej części rozwojowej miasta, między ulicami Darłowską i Słupską, pn. „Ustka Rozwojowa” **rozstrzyga, co następuje:**

1. W terminie wyłożenia do publicznego wglądu projektu planu miejscowego tj., w dniach od 10 maja 2006 r. do 30 maja 2006r. oraz w terminie ustawowym do dnia 13 czerwca 2006 r. na wnoszenie uwag wpłynęło 8 pism, z czego jedno nie ma charakteru uwagi.

2. Rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag :

2.1. Dotyczy uwagi nr 1 – wniesionej przez Jerzego Sandera w dniu 15.05.2006. (wpływ do UM dn. 22.05.2006r) w sprawie dopuszczenia na dz. geod. 1913 tymczasowego użytkowania terenu - garaży dla samochodów osobowych do czasu realizacji kanalizacji sanitarnej.

1) Uwagę Jerzego Sandery odrzuca się w całości;

2) Rozstrzygnięcie uzasadnia się w następujący sposób: Zaproponowana w uwadze forma zagospodarowania w postaci tymczasowego dopuszczenia realizacji garaży na samochody osobowe w miejscu przeznaczonym w projekcie planu dla realizacji funkcji przemysłowych, produkcyjnych, technicznych i usługowych (teren o symbolu 49P/U) nie wydaje się być uzasadniona, nie daje ponadto gwarancji zapewnienia ładu przestrzennego. Podnoszona w uwadze kwestia braku kanalizacji sanitarnej nie jest wystarczającym argumentem do uznania uwagi za wymagającej wprowadzenia zmian w projekcie planu;

2.2. Dotyczy uwagi nr 2 – wniesionej przez Józefa Pabisiaka w dniu 18.05.2006 r. (wpływ do UM dn. 19.05. 2006 r.) w sprawie połączenia drogi oznaczonej w projekcie planu symbolem 01KDX/ZZ z drogą istniejącą biegnącą wzdłuż Słupi do Zakładu Karnego, oznaczonej jako 71KDD w celu polepszenia obsługi komunikacyjnej położonych przy tej drodze gruntów oraz dotyczącą pozostawienia w użytkowaniu drogi - dz. geod. 963 (droga polna) jako wariantu dojazdu do dz. geod. 966/3 oraz 964 oraz przyległych terenów.

1) Uwagę Józefa Pabisiaka uwzględnia się częściowo w odniesieniu do drogi dojazdowej na dz. geod. 963, a odrzuca w odniesieniu do zaproponowanego powiązania dróg 01KDX/ZZ z 71KDD;

2) Rozstrzygnięcie uzasadnia się w następujący sposób:

a) Zaproponowane w uwadze nowe powiązanie komunikacyjne drogi 01KDX/ZZ (m.in. dz. geod. 965) z droga 71KDD ((na dz. geod. 527) nie jest możliwe, gdyż wiązałoby się z koniecznością przeprowadzenia trasy przez dz. geod. 535/2 – stanowiącą własność Skarbu Państwa – Zakładu Karnego (w projekcie planu teren 08UP/ZZ). Ponadto trasa ta biegłaby w obszarze bezpośredniego zagrożenia niebezpieczeństwem powodzi, w którym zgodnie z przepisami ustawy prawo wodne obowiązują szczególne zakazy dotyczące prowadzenia robót budowlanych.

b) Istniejąca droga polna –dz. geod. 963- jest projekcie planu fragmentem terenu oznaczonego symbolem 06ZP/ZZ przeznaczonego dla funkcji zieleni urządzonej, terenów rekreacyjno-wypoczynkowych i związanych z organizacją imprez masowych. W terenie tym dopuszczalna jest lokalizacja ścieżek pieszych i rowerowych, do czasu zagospodarowania terenu zgodnie z ustaleniami planu możliwe jest dotychczasowe wykorzystanie terenu (zgodnie z art. 35 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym). Uwagę uwzględnia się częściowo dodając w ustaleniach projektu planu zapis dla terenu 06ZP/ZZ –w pkt. 3) lit. c) w brzmieniu: ”dopuszcza się lokalizację dróg dojazdowych, wewnętrznych do pól, w tym dróg istniejących”.

2.3. Dotyczy uwagi nr 3 – wniesionej przez Henryka i Teresę Grubba w dniu 24.05.2006 r. aprobującej przeznaczenie terenu przy ul. Narutowicza (teren 50UR/MN wg projektu planu) na działki rzemieślniczo-mieszkalne i mieszkalne i wnoszącej o przekształcenie obiektu którego są właścicielami na budynek mieszkalny.

1) Treść pisma nie ma charakteru uwagi, nie wymaga zatem rozstrzygnięcia;

2) Uzasadnienie: Kwestia zmiany przeznaczenia obiektu poprzez zmianę sposobu jego użytkowania regulowana jest przepisami ustawy prawo budowlane. Realizacja zamiaru wnoszących uwagę wymaga zgłoszenia, zgodnie z przepisami prawa budowlanego, a także sporządzenia odpowiedniej dokumentacji zgodnie z warunkami decyzji wz lub z ustaleniami obowiązującego planu miejscowego;

2.4. Dotyczy uwagi nr 4- wniesionej przez Barbarę Nalik w dniu 24.05.2006r (wpływ do UM dn. 29.05.2006 r.) w sprawie zmiany przeznaczenia, funkcji terenu obejmującego dz. geod. 529 z wyłącznie usługowego jak zapisano w projekcie planu (symbol terenu wg projektu planu wyłożonego do publicznego wglądu 75U/ZZ) na funkcje mieszkaniowe.

1) Uwagę Barbary Nalik uwzględniono, zmieniając sygnaturę terenu z 75U/ZZ na 75U/MN/ZZ i dodając do ustaleń planu jako dopuszczalną także funkcje mieszkaniową w zabudowie jednorodzinnej;

2) Rozstrzygnięcie uzasadnia się w następujący sposób: Zaproponowana w uwadze zmiana przeznaczenia terenu z usługowego w całości na mieszkaniowy nie jest korzystna dla miasta. Działka jest własnością komunalną. W sąsiedztwie terenu znajdują się tereny zarówno o funkcjach usługowych, jak i mieszkaniowych oraz mieszkalno-usługowych. Uwzględniając wnioski Komisji Gospodarki Przestrzennej Komunalnej, Finansów i Rozwoju Gospodarczego Rady Miejskiej w Ustce z dnia 24 sierpnia 2006r zdecydowano uwzględnić dopuszczalność także funkcji mieszkaniowych w tym terenie, gdyż jest to zgodne ze stanem obecnym użytkowania działki i znajdujących się na niej obiektów. Dopuszczenie funkcji mieszkaniowej

w omawianej jednostce urbanistycznej nie narusza interesu wnioskodawcy wyrażonego w zgłoszonej uwadze.

2.5. Dotyczy uwagi nr 5 – wniesionej przez Zarząd Ogródków Działkowych przy ul. Ogrodowej w Ustce, reprezentowany przez Jana Kołpa i Ryszarda Błaszczyka w dniu 29.05.2006r (wpływ do UM dn. 30.05.2006r) w sprawie sprzeciwu wobec planowanej drogi biegnącej przez teren ogródków działkowych przy ul. Ogrodowej, zlokalizowanych na dz. geod. 1573.

- 1) Uwagę Zarządu Ogródków Działkowych przy ul. Ogrodowej w Ustce odrzuca się w całości;
- 2) Rozstrzygnięcie uzasadnia się w następujący sposób :

Analiza uwarunkowań, które wpłynęły na kształt projektu planu miejscowego oraz przeznaczenie terenu dla planowanej nowej trasy drogi łączącej drogi wojewódzkie ul. Słupską z ul. Darłowską wskazuje na brak merytorycznego uzasadnienia uwzględnienia zgłoszonej uwagi.

Trasa nowej drogi, w tym jej fragment oznaczony w projekcie planu symbolem 21KDZ (proj. droga zbiorcza), wyznaczona została zgodnie z dyspozycjami obowiązującego dokumentu Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Ustka uchwalonego Uchwałą Rady Miejskiej w Ustce Nr VI/23/2001 z dn. 28.06. 2001 r. Ustalenia Studium są zgodnie z art. 9 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym „wiązące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych”. Istniejące ogródki działkowe zlokalizowane są na gruntach dzierżawionych, które nie były w dotychczasowych planach przewidywane dla funkcji ogrodów działkowych. Użytkownicy ogrodów byli świadomi obejmując grunty w dzierżawę czasową, że nie jest możliwe utrwalenie funkcji ogrodów działkowych w tym miejscu. Plan zatem nie wprowadza ustaleń, które powodują konieczność wypłaty odszkodowań z tytułu obniżenia wartości nieruchomości lub wyznaczania gruntów zamiennych czy też wykupu terenów, zgodnie z art. 36 ust. 1-3 ustawy, które odnosić mogłyby się do terenów spornych ogrodów działkowych.

Trasa nowej drogi wyznaczona została z uwzględnieniem dotychczasowego przebiegu zgodnego z ustaleniami planu ogólnego Ustki, tak aby w jak najmniejszym stopniu kolidowała z istniejącym zagospodarowaniem i aby zmniejszyć ewentualne skutki finansowe uchwalenia planu. Planowana droga wraz z mostem przez Słupię ma priorytetowe znaczenie dla miasta, potrzeba jej realizacji wynika także z dotychczasowych opracowań strategicznych dla miasta, opracowywanych ze znacznym udziałem społeczności miejskiej.

Rozwiązania wariantowe, o których wspomina się w piśmie, które wyznaczałyby trasę drogi z dala od spornych ogrodów działkowych, np. na południe, w obszarze leśnym, nie mają uzasadnienia merytorycznego, nie są korzystne zarówno pod względem ekonomicznym jak też środowiskowym. Trasa planowanej drogi wg ustaleń projektu planu ma wszystkie wymagane przepisami uzgodnienia i opinie, w tym zgody na zmianę przeznaczenia na cele nieleśne fragmentu gruntów leśnych koniecznych do zajęcia na potrzeby inwestycji.

Dotychczasowy tryb prac nad projektem planu odbywał się z uwzględnieniem dyskusji publicznych w trakcie tworzenia koncepcji projektu i wówczas nie spotkał się z wyrażanymi w zdecydowany sposób sprzeciwami ze strony uczestników dyskusji. Rozwiązania projektowe były dwukrotnie pozytywnie oceniane przez Miejską Komisję Urbanistyczno-Architektoniczną- organ doradczy Burmistrza, uzyskały także pozytywne uzgodnienie zarządcy dróg wojewódzkich oraz Zarządu Woj. Pomorskiego. Brak jest praktycznie możliwości alternatywnego wyznaczenia trasy drogi w granicach obszaru opracowania planu, granice te zaś zostały ustanowione w uchwale Rady Miejskiej o przystąpieniu do sporządzania m.p.z.p.

Plan dopuszcza do czasu realizacji drogi tymczasowe użytkowanie terenu jako ogrodów działkowych, a także wyznacza dodatkowe nowe ogrody – 18ZD. Do czasu zagospodarowania terenu zgodnie z ustaleniami planu miejscowego, teren może być użytkowany w dotychczasowy sposób, zgodnie z art. 35 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Możliwe jest także wyznaczenie innych zamiennych obszarów na których dotychczasowi użytkownicy będą mogli urządzić nowe ogrody. Wydaje się to być wystarczająca rekompensatą proponowaną przez miasto i jest dowodem dobrej woli ze strony samorządu, by powstały konflikt zminimalizować;

2.6. Dotyczy uwagi nr 6 – wniesionej przez DRUK PLAST s.c. Grzegorz Barszczyński, Michał Krotoszyński w dniu 12.06.2006 r. (wpływ do UM dn. 13.06.2006 r.) w sprawie zmiany zapisów dotyczących dojazdu do terenu zakładu „DRUK PLAST Sc”, zlokalizowanego na dzierżawionej działce w terenie 17P/U poprzez na przykład ustanowienie służebności dojazdu w pasie powstałym pomiędzy linią rozgraniczającą planowanej drogi a linią zabudowy oraz możliwości wydzielenia geodezyjnego i zakupu dz. o pow. ok. 500m², na której znajduje się budynek zakładu.

1) Uwagę Druk Plast Sc odrzuca się w całości;

2) Rozstrzygnięcie uzasadnia się w następujący sposób :

Zaproponowana w uwadze możliwość wydzielenia geodezyjnego i zakupu dz. nie może być wprost przedmiotem ustaleń planu miejscowego. O sprzedaży terenu decydować może samodzielnie jego właściciel i nie jest to materia ustaleń planu miejscowego, natomiast zasady zagospodarowania, zabudowy w tym także zasady podziału geodezyjnego muszą być zgodne z zapisami planu. Teren 17P/U przeznaczony jest dla funkcji przemysłowych, produkcyjnych, technicznych i usługowych, składów , magazynów, z dopuszczeniem, także lokalizacji usług . Projekt planu zapewnia docelową obsługę komunikacyjną terenu w oparciu o drogę publiczną 69KDZ (ul. Słupska) co zostało uzgodnione z zarządcą drogi. Wymagać to będzie kompleksowego rozwiązania problemu obsługi komunikacyjnej dla całego terenu 17P/U, przy czym możliwe są różnorodne rozwiązania, np. sugerowana w uwadze służebność czy też drogi wewnętrzne. Możliwe jest także zagospodarowanie terenu jako całości przez jednego inwestora. Plan umożliwia podziały geodezyjne terenu, zgodnie z ustalonymi zasadami;

2.7. Dotyczy uwagi nr 7 – wniesionej przez Lecha Seliga w dniu 08.06.2006r (wpływ do UM dn. 13.06.2006 r.) w sprawie ujęcia w planie istniejącej drogi – dz. geod. 963- biegnącej wzdłuż pola będącego jego własnością, gdyż droga ta umożliwia obsługę gruntów do niej przyległych oraz umożliwia dojazd wędkarzom do Słupi.

1) Uwagę Lecha Seligi uwzględnia się w części, uzupełniając zapis tekstu planu - dodając w ustaleniach projektu planu zapis dla terenu 06ZP/ZZ –w pkt. 3) lit. c) w brzmieniu: ”dopuszcza się lokalizację dróg dojazdowych, wewnętrznych do pól, w tym dróg istniejących”;

2) Rozstrzygnięcie uzasadnia się w następujący sposób :

Wnoszący uwagę nie sprecyzował o jakie uwzględnienie w projekcie planu istniejącej drogi chodzi.

Istniejąca droga polna –dz. geod. 963- jest projekcie planu fragmentem terenu oznaczonego symbolem 06ZP/ZZ przeznaczonego dla funkcji zieleni urządzonej, terenów rekreacyjno-wypoczynkowych i związanych z organizacją imprez masowych. W terenie tym dopuszczalna jest lokalizacja ścieżek pieszych i rowerowych, do czasu zagospodarowania terenu zgodnie z ustaleniami planu możliwe jest dotychczasowe wykorzystanie terenu (zgodnie z art. 35

ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym). Nie ma uzasadnienia ekonomicznego dla wydzielania w terenie dróg dojazdowych publicznych, droga będzie mogła funkcjonować na fragmencie do pasa drogi zbiorczej jako droga wewnętrzna, jak w stanie istniejącym.

Zgodnie projektem planu korzystanie z drogi jako dojazdu aż do rzeki Słupi nie byłoby docelowo możliwe ze względu na potrzebę realizacji nowej trasy drogowej łączącej drogi wojewódzkie, z mostem nad Słupią, dla której rezerwuje się teren oznaczony symbolem 23KDZ/ZZ. Nowa trasa spowoduje przerwanie ciągłości dotychczasowego dojazdu do Słupi drogą o nr geod. 963;

2.8. Dotyczy uwagi nr 8 – wniesionej przez Andrzeja Drozdowskiego prezesa Koła Miejskiego w Ustce Polskiego Związku Wędkarskiego w dniu 09.06.2006r w sprawie ujęcia w planie istniejącej drogi – dz. geod. 963- umożliwiającej wędkarzom swobodny dojazd i dostęp do rzeki Słupi.

1) Uwagę Andrzeja Drozdowskiego uwzględnia się w części uzupełniając zapis tekstu planu-dodając w ustaleniach projektu planu zapis dla terenu 06ZP/ZZ –w pkt. 3) lit. c) w brzmieniu: ”dopuszcza się lokalizację dróg dojazdowych, wewnętrznych do pól, w tym dróg istniejących”;

2) Rozstrzygnięcie uzasadnia się w następujący sposób, tak jak dla uwagi nr 7 :

Wnoszący uwagę nie sprecyzował o jakie uwzględnienie w projekcie planu istniejącej drogi chodzi.

Istniejąca droga polna –dz. geod. 963- jest projekcie planu fragmentem terenu oznaczonego symbolem 06ZP/ZZ przeznaczonego dla funkcji zieleni urządzonej, terenów rekreacyjno-wypoczynkowych i związanych z organizacją imprez masowych. W terenie tym dopuszczalna jest lokalizacja ścieżek pieszych i rowerowych, do czasu zagospodarowania terenu zgodnie z ustaleniami planu możliwe jest dotychczasowe wykorzystanie terenu (zgodnie z art. 35 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym). Nie ma uzasadnienia ekonomicznego dla wydzielania w terenie dróg dojazdowych publicznych, droga będzie mogła funkcjonować na fragmencie do pasa drogi zbiorczej jako droga wewnętrzna, jak w stanie istniejącym.

Zgodnie projektem planu korzystanie z drogi jako dojazdu aż do rzeki Słupi nie byłoby docelowo możliwe ze względu na potrzebę realizacji nowej trasy drogowej łączącej drogi wojewódzkie, z mostem nad Słupią, dla której rezerwuje się teren oznaczony symbolem 23KDZ/ZZ. Nowa trasa spowoduje przerwanie ciągłości dotychczasowego dojazdu do Słupi drogą o nr geod. 963;

Przewodniczący Rady Miasta Ustka.

.....