

Zarządzenie Nr 0151/GP/ 70 /2007
Burmistrza Miasta Ustka
z dnia 2007 roku

w sprawie: rozstrzygnięcia uwag wniesionych do wyłożonego w dniach 18.12.2006r.- 18.01.2007r. projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego pn. „ Kwiatowa C”.

Na podstawie: art. 30 ust.1 i 2 pkt 2 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (tekst jednolity:Dz.U. z 2001r. Nr 142, poz. 1591 z późn. zm.), w związku z art. 7 i art. 17 pkt 12 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. Nr 80, poz. 717 z późn. zm.)

§ 1.

1. Po rozpatrzeniu w dniu 19.02.2007r. uwag wniesionych do wyłożonego w terminie 18.12.2006r – 18.01.2007r. projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Ustka, pn. „ Kwiatowa C” postanawiam rozpatrzyć je w następujący sposób:

- 1) Nie uwzględnić uwag Mirosława Bujakowskiego, zam. ul. Storczykowa 10, które wpłynęły do Urzędu Miasta Ustka dnia 31.01.2007r.
- 2) Uwzględnić uwagę Elżbiety i Mirosława Łoboda, zam. ul. Storczykowa 4, 76- 270 Ustka, która wpłynęła do Urzędu Miasta 31.01.2007r.
- 3) Nie uwzględnić uwag Małgorzaty i Roberta Krupa, zam. ul. Storczykowa 1, 76-270 Ustka, Wiesławy i Tadeusza Niestatek, zam. ul. Storczykowa 5, 76-270 Ustka, Anny i Artura Łazarczyk, zam. ul. Storczykowa 3, 76-270 Ustka, które wpłynęły do Urzędu Miasta Ustka dnia 30.01.2007r.

2. Uzasadnienie rozpatrzenia uwag, o których mowa w ust. 1, zawiera załącznik do zarządzenia, stanowiący jego integralną część.

§ 2.

Wykonanie zarządzenia powierza się naczelnikowi Wydziału Gospodarki Przestrzennej.

§ 3.

Zarządzenie wchodzi w życie z dniem podpisania.

Burmistrz Miasta Ustka
/-/ Jan Olech

**Załącznik do
Zarządzenia Nr 0151/GP/ 70 /2007
Burmistrza Miasta Ustka
z dnia 20 marca 2007 roku**

**UZASADNIENIA DLA NIEUWZGLĘDNIENIA UWAG WNIESIONYCH DO
WYŁOŻONEGO W DNIACH 18.12.2006R – 18.01.2007R. PROJEKTU
MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
MIASTA USTKA, PN „ KWIATOWA C”**

Ad 1). Uzasadnienie dla nieuwzględnienia uwag wniesionych przez Mirosława Bujakowskiego pismem z dnia 15.01.2007r (wpływ do Urzędu Miasta Ustka dnia 31.01.2007r.) w sprawie : a) przebiegu linii zabudowy przebiegu linii zabudowy od strony ul. Różanej- propozycja by była o 4m od granic a nie po obrysie budynku , gdyż wnoszący uwagę zamierza w przyszłości rozbudowywać obiekt

b) brak zgody na zapis pkt 5 ppktb dla terenu 05U tj. „nie dopuszcza się podziału na odrębne działki budowlane” gdyż teren dawno jest już podzielony na 4 odrębne działki w tym 2 niezabudowane i mogłyby być one np. przedmiotem sprzedaży

c) brak zgody na klasyfikację terenu jako wyłącznie usługowy, bo zamyka to możliwość wybudowania na wolnych od zabudowy działkach np. budynków mieszkalnych , propozycja by był to teren MU-mieszkalno-usługowa

d) brak zgody na ustalenie dot. wysokości budynku zawarte w pkt4 ppktc – „wysokość nie wyższa niż 12m” gdy ogranicza to możliwości rozbudowy obiektu, propozycja by zapis brzmiał „wysokość nie wyższa niż istniejący budynek - w przypadku rozbudowy

Uzasadnienie:

Uwagi zgłoszone przez Pana Mirosława Bujakowskiego, zamieszkałego: ul. Storczykowa 10, 76-270 Ustka zostały odrzucone w całości, a rozstrzygnięcie uzasadnia się w następujący sposób:

Ad. a- **nie uwzględnia się uwagi** dot. linii zabudowy, gdyż obecne zagospodarowanie działek jest już bardzo intensywne, a wysokość budynku znaczna i nie powinno się zwiększać tej intensywności zabudowy, na działkach zabudowanych tj. 898/7 i 898/8 brak jest możliwości zapewnienia odpowiedniej do funkcji i programu użytkowego miejsc postojowych dla użytkowników usług, wielkość możliwej do uzyskania pow. biologicznie czynnej pożądanej dla strefy B ochrony uzdrowskiej (nie mniej niż 55%), istniejąca zabudowa ze względu na skalę i usytuowanie już obecnie jest źródłem lokalnych konfliktów , ze względu na sąsiedztwo zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej od strony zachodniej tj.od ul. Różanej, uwzględnienie uwagi konflikt ten pogłębiłoby

Ad. b- **Nie uwzględnia się uwagi** , gdyż intencją zapisu było, aby działki będące własnością tej samej osoby były docelowo potraktowane jako jeden teren wspólnie zagospodarowywany, po to, by na wolnych od zabudowy działkach mógł być realizowany program np. obsługi komunikacyjnej- miejsca postojowe lub zorganizowana zielen i teren rekreacyjny obsługujący użytkowników istniejącego obiektu, działki te w zapisach ustaleń planu umożliwiają także ewentualną rozbudowę obecnego obiektu, ale w sposób mniej konfliktowy niż proponowany przez właściciela w pkt. 1 ;

Ad.c – **nie uwzględnia się uwagi** , gdyż ustalenia planu brały pod uwagę obecny stan zainwestowania i jego mankamenty (zbyt mało zieleni, zbyt duża intensywność zabudowy, brak miejsc parkingowych, wielkość istn. obiektu i jego charakter, potrzeby uwzględnienia dla jego prawidłowego funkcjonowania dodatkowej powierzchni), a przeznaczenie wolnych od zabudowy działek na cele

mieszkalne czy też mieszkalno-usługowe uniemożliwiłoby poprawę stanu obecnego;

Ad.d –nie uwzględnia się uwagi – gdyż zaproponowane w uwadze rozwiązanie powiększałyby intensywność zabudowy, doprowadzić mogłoby do zwiększenia sytuacji konfliktowych, ewentualna rozbudowa usytuowana na wolnych jeszcze od zabudowy działkach powinna być niższa niż istn. obecnie budynek , a rozbudowa obecnego budynku na dz. 898/7 i 898/8 nie powinna być dozwolona

Ad 2). Odstępuje się od uzasadniania, ponieważ uwaga wniesiona przez Elżbietę i Mirosława Łoboda zam. Storczykowa 4, w Ustce pismem z dnia 31.01.2007r. (wpływ do Urzędu Miasta dnia 31.01.2007r) w sprawie zapisu ustaleń wskazującego na dz. 898/14 istn. obiekt gospodarczy do rozbiórki – propozycja by dopuścić do jego przebudowy i modernizacji, gdyż jest on aktualnie wykorzystywany na cele mieszkalne została uwzględniona w całości – odpowiednio korygując zapisy ustaleń planu.

Ad 3). Uzasadnienie dla nieuwzględnienia uwag wniesionych przez Małgorzatę i Roberta Krupa zam. Storczykowa 1, 76-270 Ustka, Wiesławę i Tadeusza Niestatek zam. ul. Storczykowa 5, 76- 270 Ustka, Annę i Artura Łazarzyk zam. Storczykowa 3, 76-270 Ustka Andrzeja S.Majewicza zam. ul. Storczykowa 2, 76-270 Ustka pismem z dnia 30.01.2007r . (wpływ do Urzędu Miasta dnia 30.01.2007r.) w sprawie naruszenia interesów prawnych wnoszących uwagi poprzez ustalenia planu oraz interesu publicznego, które ustalają nieproporcjonalną zabudowę (o zbyt dużych gabarytach) cz. usługowej 05U i mieszkalno-usługowej 06.MU, 08MU, 14MU w stosunku do ul. Storczykowej oraz istn. w sąsiedztwie zab. mieszkaniowej i w konsekwencji narażają mieszkańców na niekorzystne dodatkowe immisje, w tym dokuczliwy hałas, dokuczliwy wzmożony ruch pojazdów, w tym autobusów, zwiększenie ilości osób korzystających z usług pensjonatów w rej.ul.Storczykowej, dokuczliwe parkowanie pojazdów, zmniejszenie pow. terenów zielonych

Uwagi szczegółowe:

a- zab.mieszkalno-usługowa na dz. 898/2-08.MU oraz na 898/5,898/6- 06.MU a także 898/11i 898/12- 14.MU oraz zab.pensjonatowej i usług hotelowo-pensjonatowych na terenie 05U bez wyznaczenia terenów pod parkingi naraża pozostałych mieszkańców na uciążliwości związane z ruchem komunikacyjnym; postulat by na niezabudowanej cz. dz. 898/5 zlokalizowane zostały miejsca postojowe dla potrzeb użytkowników usług w terenie 06.MU, podobnie dla terenu 14.MU

b- zapis dot. funkcji mieszkalno-usługowej jest zbyt swobodny, praktycznie umożliwia sytuowanie usług w bezpośrednim sąsiedztwie zab.mieszkaniowej jednorodzinnej co stwarza uciążliwości-kolizja funkcji ; postulat przeznaczenia terenów 08MU dz. 898/2 oraz dz.898/5-06.MU wyłącznie na cele mieszkaniowe jednorodzinne

c- zabudowa mieszkaniowo-usługowa zlokalizowana jest za blisko zab. wyłącznie jednorodzinnej , postulat uwzględnienia opinii Komendy policji w Ustce dot. zagrożeń wynikających z tak bliskiego sąsiedztwa kolizyjnych funkcji

d- uwaga dot. linii zabudowy w terenie 06.MU - 4m od granicy z terenem 09.KD-D (ul.Storczykowa) , zdaniem wnoszących uwagę jest to niezgodne z przepisami warunków techniczno-budowlanych; postulat, by na dz. 898/5 linie zab. nieprzekraczalna ustalić w odl,30m od granicy z dz. 898/4,

e- uwaga dot. braku wyznaczenia na dz. 898/6- 07.MU istn. terenów zielonych , pominięcie pasa zieleni wokół dz. 898/16; postulat przeznaczenia większej pow. gruntów na ul. Storczykowej pod tereny zielone- nie mniej niż 55% , wyznaczenia w planie na dz. 898/4, 898/16, 898/13 istn. już zieleni

f- uwaga dot.pominięcia opinii mieszkańców o braku ich społecznej akceptacji dla zmian w dotychczasowej funkcji przedmiotowego obszaru , postulat uwzględnienia skutków ustaleń planu na stosunki sąsiedzkie , przeprowadzenia dowodu z opinii właścicieli nieruchomości mieszkaniowych (zab.jedn.) dot. uciążliwości funkcji mieszkalno-usługowej i usługowej

g- uwaga dot. dopuszczenia do wzmożonego ruchu w obszarze planu, co w konsekwencji narazi gminę na nieuzasadnione koszty związane z realizacją odpowiedniej nawierzchni drogi (o zwiększonej wytrzymałości) ; postulat by uwzględnić skutki tego ,że ul.Storczykowa wg ustaleń planu

może być pozbawiona zieleni w pasie drogowym, a miejsca postojowe w tym pasie nie będą uwzględniały przepisów warunków techniczno-budowlanych dot. sytuowania budynków oraz przepisów dot. war. techn. dla dróg publicznych

h- uwaga dot. braku kompleksowego uwzględnienia skutków dot. stopnia zgodności dokonanych ustaleń „z przewidywaniami studium”-art. 14.ust. 5 ustawy o plan.i zag.przestrz. , w szczególności skutkami wpływu na walory biologiczne terenu, konflikty sąsiedzkie i pominięcie faktu, że tereny objęte planem miały wcześniej określoną funkcję jako mieszkaniową

i- uwzględnienie wyłącznie interesów jednej strony tj. właściciela nieruchomości 898/5-06MU oraz dz. 898/11i898/12-14MU, a pominięcie pozostałych interesów, zwłaszcza właścicieli domów jednorodzinnych

j- uwaga dot. bezprawnego zalegalizowania przez sporządzającego plan istn. stanu faktycznego (obiekty obecnie wybudowane o funkcjach usługowych i usługowo-mieszkalnych) , chociaż do obecnego stanu doszło zdaniem wnoszących uwagę w skutek niekompetencji Urzędu Miasta , w szczególności poprzez wydanie decyzji o warunkach zabudowy z naruszeniem prawa materialnego i procedury administracyjnej

W piśmie zawarto także postulaty co do zmian ustaleń planu oraz zastrzeżenie, że w przypadku nie uwzględnienia uwag wnoszący uwagi skorzystają z drogi sądowej, a także z odszkodowania w trybie art. 36 ustawy, będą dążyć także do doprowadzenia nieruchomości 898/6 i 898/5 -06MU do stanu zgodnego z art. 1 w zw. z art. 2 ustawy . Postulują także o zawiadomienie ich o terminie i miejscu sesji rady na której zostanie podjęta uchwała dot. planu i dot. rozpatrzenia i załatwienia uwag.

Uzasadnienie:

Uwagi zgłoszone przez Małgorzatę i Roberta Krupa zam. ul. Storczykowa1, Wiesławę i Tadeusza Niestatek zam. ul.Storczykowa 5, Annę i Artura Łazarczyk zam. Storczykowa 3, Andrzeja S Majewicza zam. Storczykowa 2 **odrzuca się w całości a rozstrzygnięcie uzasadnia się w następujący sposób:**

Ustalenia planu wbrew twierdzeniom zawartym w uwagach nie naruszają interesów prawnych osób wnoszących uwagi, a projekt jest zgodny ze studium .

Treść wniesionych uwag świadczy o sytuacji konfliktu występującego w obszarze planu. Istotnie współistnienie na niewielkim obszarze przy małych pow. poszczególnych działek funkcji zab. mieszkaniowej jednorodzinnej oraz funkcji usługowych typu pensjonat, czy hotel, może być uciążliwe dla stałych mieszkańców tego obszaru. Sytuacja ta jednak wynika nie z ustaleń planu, a ze stanu istniejącego i zdeterminowanego przez wcześniejsze decyzje administracyjne.

Ad a) , b), c) - Rzeczywiście wg dotychczasowego planu ogólnego miasta (z 1994r.) teren objęty ustaleniami niniejszego planu był przewidywany dla zab. mieszkaniowej jednorodzinnej- oznaczenie B44MN (pow. 2,35ha, „zmiana użytkowania terenu. Z całej działki należy wyznaczyć niezbędny teren dla istn.budynku z zab.gospodarczą. Na pozostałym terenie dokonać podziału na dz. jednorodzinne. U zbiegu ulic Zubrzyckiego i Darłowskiej zlokalizować zab. mieszkaniowo-usługową. Jako rozwiązanie alternatywne w miejsce usług lokalizuje się kościół.”). Stan istniejący w momencie przystąpienia do sporządzania projektu planu został uwidoczniony w inwentaryzacji urbanistycznej, w tym na fotografiach. Powierzchnie poszczególnych działek są niewielkie, a szerokości dróg publicznych-Storczykowa, Wrzosowa -10m-14m spełniają wymogi jak dla dróg dojazdowych. Burmistrz nie dysponuje danymi pozwalającymi stwierdzić, czy istn. w chwili inwentaryzacji budynki były wzniesione na podstawie legalnych pozwoleń na budowę. Brak podstaw do twierdzenia, że są samowolami budowlanymi. Budynki na spornych dz. geod. o nr 898/7 i 898/8 (05.U), nr 898/6 i 898/5 (06.MU), nr 898/2 (08.MU) mają funkcję obiektów usługowo-mieszkalnych bądź wyłącznie usługowych- 05U, zatem ustalenia planu nie wprowadzają innych niż istniejące dyspozycji co do funkcji terenów. Na dz. 898/12 istnieje budynek mieszkalny. Dla dz. 898/6 i 898/5 wydano po utracie

ważności planu ogólnego decyzje o warunkach zabudowy nr GP-7331/53/2004 z dn. 10.12.2004r. dla przebudowy z nadbudową istn. budynków mieszkalnych na obiekt pensjonatowo-mieszkalny ze stołówką, a ustalenia planu jedynie powtarzają zapisy tej decyzji. Przykładowo wg tej decyzji : wielkość pow. zabudowy do pow. działki max 0,32, wys. do 12m, do 3 kondygnacji nadziemnych, parkowanie użytkowników na terenie planowanej inwestycji. Plan ustala, że miejsca postojowe dla zab. mieszkaniowo-usługowej i usługowej należy lokalizować na terenie pozostającym do dyspozycji inwestora, objętego przedsięwzięciem inwestycyjnym, ustalając wymagane wskaźniki. Obowiązywać będzie to dla wszelkich inwestycji wymagających uzyskania pozwoleń na podstawie prawa budowlanego – np. budowy, rozbudowy, zmiany sposobu użytkowania itp., chyba że pow. planowanego przedsięwzięcia inwestycyjnego dot. przekształcenia stanu istn. w chwili uchwalania planu nie będzie przekraczała 80m². Zapisy ustaleń zostały tak sformułowane, gdyż uwzględniono już istniejący stan na obszarze objętym planem. O możliwości sytuowania miejsc postojowych w liniach rozgraniczających terenu dróg publicznych rozstrzygać będzie zarządca drogi. Miejsca te można wyznaczyć i urządzić w porozumieniu z mieszkańcami i przy uwzględnieniu istn. zagospodarowania np. zieleni, latarni oraz wjazdów na poszczególne posesje. Urządzenie pasa drogowego ulicy Storczykowej wymaga sporządzenia odpowiedniego projektu budowlanego. O możliwości wjazdu na uliczki i postoju na nich np. autobusów decydują nie ustalenia planu, a zarządca drogi, który na mocy ustawy o drogach publicznych może wprowadzić ograniczenia, zakazy wjazdu itd.

Ad d) , e), f), g) - Ustalona planem linia zabudowy nieprzekraczalna dla terenu 06.MU od strony wschodniej (4m od granicy działki) nie jest sprzeczna z warunkami technicznymi, ani war. tech. dot. dróg - odległość od zewn. krawędzi jezdni wymagana przepisami dla dróg gminnych to 6m, a odległość ta może być zmniejszona za zgodą zarządcy drogi; dz.898/23- tj. pas drogi publicznej ul. Storczykowej to nie dz. budowlana, o której mowa w przepisach par. 12 war. techn.(paragraf ten dot. odl. od granic działki budowlanej). Być może rozwiązaniem problemu byłoby wyznaczenie i urządzenie w pobliżu obszaru objętego planem ogólnodostępnego miejsca na parking, obsługujący korzystających z usług wczasowiczów, turystów, kuracjuszy, jednak nie jest to możliwe w granicach planu Kwiatowa C.

Rozwiązaniem częściowym problemów byłoby postulowane przez wnoszących uwagę przeznaczenie dotąd nie zabudowanych parcel np. dz. 898/11, , 898/10, 898/9 na parkingi z zielenią, z zakazem innego zagospodarowania. Wymagałoby to jednak zmiany ustaleń, ponownego wyłożenia planu, jednak najprawdopodobniej nie uzyskałoby to akceptacji właścicieli tych działek, na których już istnieje zabudowa usługowa lub usługowo-mieszkalna, mogłoby to także spotkać się ze sprzeciwem właściciela dz. 898/12 jako bezpośredniego sąsiada dz. 898/11 (w sytuacji przeznaczenia tej działki w całości na parking). Dodatkowo należałoby rozważyć, czy takie ustalenie planu nie skutkowałoby możliwością wystąpienia przez właścicieli tych działek (dotychczas wg planu ogólnego miasta- dz. mieszkaniowych) z roszczeniem z tytułu obniżenia wartości ich nieruchomości- prawdopodobnie tak, chociaż chcąc zapewnić swoim już działającym usługowym właściwy standard celowym byłoby przewidzieć co najmniej część niezabudowanych dotąd działek przeznaczyć na niezbędne miejsca postojowe, czy tereny rekreacyjne, zielone dla użytkowników pensjonatów. Brak takich miejsc może spowodować bowiem, że istn. obiekty staną się mniej atrakcyjne.

Co do funkcji pensjonatowej- aby obiekt mógł pełnić taką rolę powinien zapewniać wyżywienie użytkownikom, funkcje pensjonatowe w obszarze planu występują już na terenie 05.U, 03.MU(pozwolenie na budowę już po utracie ważności planu ogólnego miasta), wydana Dec wz dla dz. 898/6 i 898/5 także przewiduje taką możliwość (06.MU). Nie ma uzasadnienia dla ustalania nieprzekraczalnej linii zabudowy na terenie 06.MU w odl. 30m od granicy dz. 898/4 (tj. 16m od obecnej granicy dz. 898/5 z droga –ul. Storczykową),nie wynika to z żadnych przepisów, zwłaszcza dot. warunków technicznych dot. sytuowania budynków, na które powołują się wnoszący uwagę. Ustalenia planu nie nakazują usunięcia żadnych drzew i krzewów z obszaru planu, uwaga zapisana na str. 8 pisma jest nieuzasadniona. Zieleń istn. na poszczególnych działkach wręcz wskazuje się do zachowania i ochrony, nakazuje się także zachowanie w zagospodarowaniu wskazanych wielkości pow.biologicznie czynnych- par. 6 ust. 2, ust. 3, ust. 4 ustaleń ogólnych oraz odpowiednie pkt w ustaleniach szczegółowych.

Plan nie nakazuje urządzania ul.Storczykowej w sposób umożliwiający obsługę ruchu np.

autobusowego czy też innego, który wymagałby ponadstandardowych rozwiązań związanych z wytrzymałością i nośnością nawierzchni i podbudowy drogi. Argumenty dotyczące narażania gminy na nieuzasadnione koszty z tego tytułu nie znajdują potwierdzenia w ustaleniach planu. O rozwiązaniach szczegółowych decydować będzie gmina jako właściciel i zarządca drogi.

Ad h) - Zgodność ze studium- projekt planu jest zgodny z ustaleniami studium; art. 14 ust. 5, o którym mowa w uwadze mówi o czynnościach wykonywanych przez Burmistrza przed podjęciem uchwały o przystąpieniu do sporządzania planu, skoro taka uchwała była podjęta przez Radę, dokonano także analizy stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami planu była wykonana przed podejmowaniem uchwały inicjującej prace projektowe (ustawa nie przesądza o formie w jakiej ma się to odbywać). Przed podjęciem uchwały kończącej procedurę radni muszą stwierdzić, że plan jest ze studium zgodny (art. 20 .1 ustawy).

Zgodnie z dotychczasowym Studium z 2001r. obszar opracowania położony jest w jedn. urbanistycznej Ustka Rozwojowa, po zachodniej stronie Słupi, w bezpośrednim sąsiedztwie zabudowanych obszarów mieszkaniowych i mieszkaniowo-usługowych, w kompleksie mieszkaniowo-usługowym (tzw. kompleks przyrodniczo-funkcjonalny E). Jest to obszar poza granicami pasa ochronnego brzegu morskiego, w strefie ochrony uzdrowiskowej B, nie objęty formami ochrony przyrody, nie znajduje się w granicach stref ochrony konserwatorskiej lub archeologicznej. W strukturze funkcjonalno-przestrzennej miasta obszar ten stanowić ma uzupełnienie sąsiedniej zabudowy- z przeznaczeniem dla zab. mieszkaniowo-usługowej. Obie ulice okalające obszar tj. Darłowska (droga woj.)od wschodu i Zubrzyckiego(droga powiatowa kl Z 1/2) od północy to ważniejsze ciągi komunikacyjne miasta, obie klasy Z, ul. Darłowska nawet z dopuszczeniem klasy G. Ul. Zubrzyckiego wiąże się docelowo z obwodnicą miejską (z mostem nad Słupią i ew. wiaduktem nad linią kolejową, łączy ul. Słupską i Darłowską).

Wzdłuż ul. Zubrzyckiego- planowana ścieżka regionalna rowerowa. W bezpośrednim sąsiedztwie obszaru opracowania wskazano w Studium jeden z głównych ciągów pieszych łączący tereny zab. mieszkaniowej z obszarem rekreacyjnym zachodnim i pasem nadmorskim. **Studium nie zawierało obowiązujących bądź wskazywanych, zleczanych standardów obsługi parkingowej (min. liczby miejsc postojowych dla poszczególnych rodzajów użytkowania).**

Obszar planu, niemal całkowicie już uzbrojony inżyneryjnie, przewidywany jest w Studium do włączenia w systemy miejskie infrastrukturalne, w tym związane z odprowadzeniem wód opadowych. Zasady kształtowania nowych struktur przestrzennych dla zab. mieszkaniowej jednorodzinnej wg studium to m. inn.: intensywność zabudowy w terenach mieszkaniowych jednorodzinnych od **25-40os/ha**, wielkość działki od **400-1200m²** i więcej- zwłaszcza dla zabudowy mieszkaniowo-pensjonatowej, **ok. 50%** pow. biologicznie czynna

Plan ustala minimalną wielkość pow. biologicznie czynnej **dla każdego z terenów na 30%**,nie jest możliwe uwzględnienie wskaźnika 50% pow. zieleni dla wszystkich działek w obszarze planu, gdyż wówczas nie byłoby możliwości zapewnienia np. miejsc postojowych na tych działkach.

Plan nie zamienia terenów istniejącej zieleni na infrastrukturę budowlaną (str. 9 uwag), gdyż działki w obszarze planu nie mają charakteru zieleni, a są to dz. budowlane. Rzeczywiście zainwestowanie na dz. do tej pory od zabudowy wolnych zwiększa intensywność zabudowy w całym obszarze planu, ale moim zdaniem właściciele tych nieruchomości mają także prawo do ich wykorzystywania i zagospodarowania, gdyż zgodnie z art. 6.ust.1 ustawy „każdy ma prawo, w granicach ustalonych ustawą, do : 1) zagospodarowania terenu, do którego ma tytuł prawny, zgodnie z warunkami ustalonymi w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego albo w decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, jeżeli nie narusza to chronionego prawem interesu publicznego oraz osób trzecich”, tak jak uczynili to ci, którzy już taką zabudowę zrealizowali w obszarze objętym planem (w tym wnoszący uwagi).

Wg ustawy z **28 lipca 2005 r. o lecznictwie uzdrowiskowym i obszarach ochrony uzdrowiskowej oraz o gminach uzdrowiskowych**, w strefie B powinno się zapewnić standard –„procentowy udział terenów zielonych wynosi nie mniej niż 55% - dla Ustki wskaźnik ten jest spełniony(znaczna część strefy B to np. lasy), nie ma natomiast uzasadnienia odnośnie go do każdej pojedynczej działki, zwłaszcza już zabudowanej. W dotychczasowym statucie uzdrowiska Ustka nie ma wymagań co do tego wskaźnika.

W uzasadnieniu do projektu rozporządzenia dot. przykładowego statutu uzdrowiska Minister Zdrowia

podał w odniesieniu **do strefy B:**

□” Na obszarze tym powinny się znajdować **obiekty przeznaczone do zamieszkania** przez kuracjuszy, takie jak sanatoria bez zakładów przyrodoleczniczych, **pensjonaty, hotele** itd., a także **przestrzenie przeznaczone dla obsługi** uzdrowiska i mieszkańców.

□ W obszarze tym powinny się znajdować **obiekty służące turystyce**, zwłaszcza uzdrowskiej. Ważnym dla tej strefy jest utrzymanie prawidłowych wskaźników terenu biologicznie czynnego, kształtującego się na poziomie **55% oraz działek o min. powierzchni 0,15 ha**. Przy określaniu wielkości terenów zieleni urządzonej, jak też wielkości działek w poszczególnych strefach ochrony uzdrowskiej, pozwalającej zapewnić odpowiedni poziom i utrzymanie leczenia uzdrowskiego, Minister Zdrowia korzystał ze zleconych opracowań wydziału architektury politechniki krakowskiej”.

Ad. i)- Sformułowane przez wnoszących uwagi zarzuty, że ustalenia planu ze względu na sąsiedztwo funkcji mieszkaniowych i usługowo-mieszkaniowych spowodują „*nieuniknione naruszenia prawa wykroczeń i prawa karnego /.../naruszenia ciszy nocnej, miru domowego oraz prawa własności*” nie są uzasadnione. Sąsiedztwo tych obu funkcji jest cechą charakterystyczną wielu obszarów w Ustce, zwykle pożądaną z przyczyn ekonomicznych (źródło utrzymania znacznej części mieszkańców, źródło podatków itd.), występującą w wielu uzdrowskach i miejscowościach turystycznych. Ustalenia planów miejscowych nie są ponadto najskuteczniejszym sposobem na likwidowanie sytuacji konfliktowych.

Autorzy uwag nie skorzystali z prawa wnoszenia wniosków do projektu planu, nie przedstawili żadnych propozycji do uwzględnienia w planie w odpowiedzi na zawiadomienie i obwieszczenie Burmistrza przystąpieniu do sporządzania planu (procedury wymagane przepisami ustawy zostały dotrzymane), nie uczestniczyli w debacie publicznej zorganizowanej przez Burmistrza w trakcie tworzenia koncepcji planu ani podczas wyłożenia do publicznego wglądu, zatem ich argumentacja nie była wcześniej znana sporządzającemu projekt planu.

Ad j) – Stwierdzenia co bezprawności dotychczasowych działań Urzędu w sprawie wydanych decyzji administracyjnych odnoszących się do zabudowy w terenie 05U są nieuzasadnione. Z zebranej dokumentacji związanej ze sporządzaniem projektu planu wynika, że pozwolenie na budowę było wydane przed 11.07.2003r tj. przed datą wejścia w życie nowej ustawy o planowaniu i zag. przestrzennym, a dla inwestycji zrealizowanych na terenie 05.U nie była wydawana decyzja o warunkach zabudowy po utracie ważności planu ogólnego miasta Ustka.

Burmistrz Miasta Ustka
/-/ Jan Olech