

**ROZSTRZYGNIĘCIE O SPOSOBIE ROZPATRZENIA UWAG WNIESIONYCH DO
WYŁOŻONEGO DO PUBLICZNEGO WGLĄDU PROJEKTU PLANU MIEJSCOWEGO
PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
„WCZASOWA I OKOLICE” W USTCE**

Rada Miasta Ustka, po zapoznaniu się z dokumentacją formalno-prawną dotyczącą uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Wczasowa i okolice” w Ustce rozstrzyga co następuje:

1. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Wczasowa i okolice” w Ustce był wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 23 września 2013r. do 21 października 2013r. wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, dyskusja publiczna odbyła się 14 października 2013r., termin składania uwag wyznaczono od 23 września 2013r. do 12 listopada 2013r.
2. W terminie ustalonym na składanie uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Wczasowa i okolice” w Ustce wpłynęło **8 uwag**, po terminie **1 uwaga**.
3. Wykaz uwag nie uwzględnionych przez Burmistrza Miasta Ustka.

Uwaga nr 1 (data wpływu 12.11.2013 r.) – złożona przez właścicieli nieruchomości zlokalizowanej przy ul. Wczasowej w Ustce na terenie oznaczonym w projekcie planu symbolem 05.21.U – Państwa*. Składający uwagę wnoszą o zmianę wielkości maksymalnej powierzchni reklamy z 4 m² do 6 m².

Rozstrzygnięcie: Zapis dotyczący powierzchni reklam w Rozdziale 6 §9 ust. 4 został sporządzony z poszanowaniem Uchwały Nr XIV/121/2003 Rady Miejskiej w Ustce z dnia 27 listopada 2003 r. w sprawie zasad lokalizacji i formy reklam, szyldów oraz tablic informacyjnych na gruntach stanowiących własność Gminy Miejskiej Ustka (Zał. nr 2 pkt. 3). Dokument ten dotyczy wyłącznie gruntów gminnych, ale wskazał kierunek działań, jaki miasto zamierza preferować na całym swoim obszarze. Zasady określone w tym dokumencie wprowadzane są sukcesywnie do nowo opracowywanych miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego Ustki. Zapis o powierzchni nieprzekraczającej 4 m² dopuszczony w przywołanej wyżej uchwale znalazł się między innymi w planach miejscowych pn. „Centrum 4” (publikacja w Dz. Urz. Woj. Pom. Nr 25, poz. 546 z dnia 1 lutego 2007r.) i „Nowa Ustka 1” (publikacja w Dz. Urz. Woj. Pom. Nr 137, poz. 2525 z dnia 14 września 2007r.), których granice obowiązywania bezpośrednio przylegają od strony zachodniej do obszaru przedmiotowego planu. Powierzchnie tych planów w dużej części pokrywają się ze strefą wskazaną w załączniku nr 2 do ww. uchwały o reklamach, obejmującą teren wyznaczony granicami zewnętrznymi: ul. Zaruskiego, kanału portowego, ul. Portowej, wzdłuż ogrodzenia Cmentarza Komunalnego, ul. Wyszyńskiego, Placu Wolności, ul. 9 Marca, ul. Kopernika, ul. Kościuszki, ul. Leśnej, ul. Chopina, ul. Limanowskiego, ul. Beniowskiego (do ul. Zaruskiego). Całkowicie natomiast mieści się w tej strefie obszar obowiązywania planu miejscowego pn. „Centrum 3”, gdzie zapisy planu także ograniczają powierzchnię reklam do 4 m², a jednocześnie w dużej części zawiera się w strefie „A” Uzdrowiska, obejmującej również przyszły plan „Wczasowa i okolice”. Powyższe fakty zdecydowały o wprowadzeniu zapisu o powierzchni nieprzekraczającej 4 m² także do przedmiotowego planu.

Uwagę w tym temacie postanawia się odrzucić.

Uwaga nr 2 (data wpływu 12.11.2013 r.) – złożona przez właścicieli nieruchomości zlokalizowanej przy ul. Wczasowej w Ustce na terenie oznaczonym w projekcie planu symbolem 05.21.U – Państwa*. Składający uwagę wnoszą o zmianę zapisów dotyczących zakazu budowy domków letniskowych na zapisy dopuszczające zamianę istniejących domków na domki o tej samej kubaturze.

Rozstrzygnięcie: Ustawa z dn. 28 lipca 2005r. o lecznictwie uzdrowiskowym, uzdrowiskach i obszarach ochrony uzdrowiskowej oraz o gminach uzdrowiskowych, w art. 38a. ust. 3 mówi o zakazie „uruchamiania pól biwakowych i campingowych, budowy domków turystycznych i campingowych”.

W rozumieniu prawa budowlanego przez budowę rozumie się: „*wykonywanie obiektu budowlanego w określonym miejscu, a także odbudowę, rozbudowę, nadbudowę obiektu budowlanego*”.

Tekst planu ustala funkcje terenu U jako tereny usług związanych z uzdrowiskiem, a Rozdział 1 § 4, ust. 3, pkt. 19 wskazuje, że są to usługi niewykluczone przez art. 38a ustawy uzdrowiskowej. Wobec tego zabroniona jest realizacja nowej zabudowy o funkcji wykluczonej tym artykułem oraz wykonywanie prac budowlanych wymagających pozwolenia na budowę, przy istniejących obiektach o takiej funkcji.

Uwagę w tym temacie postanawia się odrzucić.

Uwaga nr 3 (data wpływu 06.11.2013 r.) – złożona przez Panią Renatę Kuczińską – Prezesa Zarządu Hotelu „Azoty” Sp. z o.o., a dotycząca terenu oznaczonego w projekcie planu symbolem 05.14.U. Składająca uwagę wnosi o doprecyzowanie zapisu określonego dla nowej zabudowy gospodarczej i garażowej.

Rozstrzygnięcie: Skutek przestrzegania zapisu „zakaz lokalizacji nowej zabudowy garażowej” oraz „zakaz lokalizacji zabudowy garażowej” jest taki sam. Nie można lokalizować nowej zabudowy o takiej funkcji, a przy istniejących obiektach o tej funkcji nie można wykonywać żadnych prac budowlanych wymagających pozwolenia na budowę.

Uwagę w tym temacie postanawia się odrzucić.

Uwaga nr 4 (data wpływu 06.11.2013 r.) – złożona przez Panią Renatę Kuczińską – Prezesa Zarządu Hotelu „Azoty” Sp. z o.o., a dotycząca terenu oznaczonego w projekcie planu symbolem 05.14.U. Składająca uwagę wnosi o uzupełnienie projektu planu o zapisy dopuszczające zabudowę w postaci samodzielnie wydzielonych apartamentów hotelowych w ukształtowanych zespołach zabudowy, która może być jedno- lub dwukondygnacyjna.

Rozstrzygnięcie: Możliwe jest lokalizowanie samodzielnie wydzielonych apartamentów, pod warunkiem spełnienia pozostałych zapisów planu (nie mogą być to domki turystyczne i campingowe ani zabudowa letniskowa, wysokość zabudowy nie może być niższa niż 3 kondygnacje).

Uwagę w tym temacie postanawia się odrzucić.

Uwaga nr 5 (data wpływu 12.11.2013 r.) – złożona przez Panią Jadwigę Kasprzak – Prezesa Zarządu Euro Industry Sp. z o.o., opatrzona dwiema pieczęciami: „MKT” Sp. z o.o. i „Euro – Industry”, a dotycząca terenów oznaczonych w projekcie planu symbolami: 05.21.U i 05.14.U. Składająca uwagę proponuje zmianę zapisu dotyczącego wymaganej dla

nowo projektowanej zabudowy minimalnej wysokości określonej trzema kondygnacjami nadziemnymi na taki, który umożliwi wprowadzenie zabudowy tarasowej.

Rozstrzygnięcie: Zapisy projektu planu umożliwiają realizację zabudowy tarasowej, pod warunkiem spełnienia zapisu – „nie mniej niż trzy kondygnacje nadziemne”. Poszczególne poziomy budynku tarasowego należy traktować tak samo jak kondygnacje w budynku, w którym schodkowe przesunięcia poziomów względem siebie nie występują. Wg przepisów (Dział I § 6 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie – Dz. U. 2002.75.690): „*wysokość budynku, służącą do przyporządkowania temu budynkowi odpowiednich wymagań rozporządzenia, mierzy się od poziomu terenu przy najniższej położonym wejściu do budynku lub jego części, znajdującym się na pierwszej kondygnacji nadziemnej budynku, do górnej powierzchni najwyżej położonego stropu, łącznie z grubością izolacji cieplnej i warstwy ją osłaniającej, bez uwzględniania wyniesionych ponad tę płaszczyznę maszynowni dźwigów i innych pomieszczeń technicznych, bądź do najwyżej położonego punktu stropodachu lub konstrukcji przekrycia budynku znajdującego się bezpośrednio nad pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi*”.

Uwagę w tym temacie postanawia się odrzucić.

Uwaga nr 6 (data wpływu 12.11.2013r.) – złożona przez Panią Jadwigę Jędrzychowską – Przewodniczącą Rady Działalności Pożytku Publicznego Miasta Ustka dotycząca terenu oznaczonego w projekcie planu symbolem 05.21.U. Wnosząca uwagę wyraziła sprzeciw wobec przeznaczenia terenów leśnych na funkcję usług

Rozstrzygnięcie: Tereny, o których mowa w uwadze, zostały przeznaczone pod funkcję usługową (U – tereny usług związanych z uzdrowiskiem) zgodnie z zapisami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Ustka przyjętego uchwałą Nr XXX/266/2012 Rady Miasta Ustka z dnia 28 grudnia 2012r. i zgodnie z rysunkiem Studium nr 2-2 pn. „Kierunki zagospodarowania przestrzennego – struktura funkcjonalno-przestrzenna”. Są to tereny zlokalizowane w pasie po obu stronach ul. Wczasowej, które świadomie zostały przeznaczone pod inwestycje, w celu racjonalnego i optymalnego wykorzystania terenów pod obsługę ruchu turystycznego, z uwzględnieniem zachowania wielu czynników, mających na celu ochronę stanu przyrodniczego i krajobrazowego. Zapisy mówiące o ochronie środowiska zawarte zostały w Rozdz. 4 projektu planu.

Uwagę w tym temacie postanawia się odrzucić

Uwaga nr 7 (data wpływu 12.11.2013 r.) – złożona przez Panią Jadwigę Jędrzychowską – Przewodniczącą Rady Działalności Pożytku Publicznego Miasta Ustka. Wnosząca uwagę wskazuje na brak połączenia pieszo-rowerowego przez tereny 01.40.MN,U i 10.18.ZL.

Rozstrzygnięcie: Ciąg pieszy oznaczony na rysunku planu jako 13.22.CP ma swoją kontynuację poprzez 12.19.KDD, 12.38.KDD i ciąg pieszy 13.35.CP., a następnie poza terenami objętymi planem „Wczasowa i okolice” poprzez tereny sportowe Ośrodka Sportu i Rekreacji. Jest to istniejąca od dawna i powszechnie znana trasa rowerowa, a dojazd z ul. Jagiellońskiej do terenów OSIR-u, poprzez bardzo krótki odcinek ulicy Grunwaldzkiej z dopuszczoną możliwością przemieszczania się rowerami, jest dogodny i bezkolizyjny. Na terenach 08.27.WS, 08.29.WS i 08.41.WS ustala się możliwość skanalizowania cieku wodnego i kontynuacji ciągu pieszo-jezdnego, dalej - wzdłuż wschodniego skrzydła ogrodzenia OSIR-u do terenu 03KX w projekcie mpzp „Borowiny”, następnie fragmentem

pasa drogowego oznaczonym w mpzp dla terenów parku wodnego przy ul. Grunwaldzkiej symbolem 04KD, otwierając możliwość połączenia przejazdu rowerowego z trasą wiodącą wzdłuż ulicy Jagiellońskiej. Stanowić to będzie kontynuację ścieżki rowerowej wskazanej w projekcie mpzp „Borowiny”. Według projektu planu „Wczasowa i okolice” ciąg rowerowy jest też możliwy do wyznaczenia na terenie oznaczonym symbolem 01.40.MN.U po ustanowieniu podziału tego terenu pod przyszłe inwestycje, co zgodne jest też z przebiegiem określonym w studium. Z punktu widzenia Gminy Miasto Ustka, skoro funkcjonuje już przebieg trasy wzdłuż duktów leśnych, nieracjonalne i nieekonomiczne byłoby natomiast wytyczanie przebiegu kontynuacji tej ścieżki w stronę morza przez tereny leśne 10.18.ZL, gdyż wymagałoby to wylesiania kolejnych terenów leśnych, co nie byłoby zgodne z oczekiwaniami składających uwagę. Zapisy projektu planu są zgodne ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, które w dziale „Informacje wstępne” w ust. 3 pn. „Zakres przedmiotowy studium” wyjaśnia, że „Studium jako dokument kierunkowy nie determinuje szczegółowych rozwiązań urbanistyczno-architektonicznych poszczególnych obszarów miasta. Wskazuje jedynie przyjęte przez miasto zasady utrzymania struktury przestrzennej miasta, kierunki jej zmian oraz ogólne (stosowne do charakteru dokumentu i skali opracowania) ustalenia lokalizacyjne i funkcjonalne dotyczące zagospodarowania i użytkowania terenów. Zapisy Studium nie mogą być interpretowane zbyt sztywno, nie jest to dawny plan ogólny. Dokładne ustalenia określające przeznaczenia terenów, sposoby ich zabudowy i zagospodarowania stanowiące są w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego.” Studium nie zobowiązuje gminy do realizacji wszystkich wskazanych w tym opracowaniu przebiegów ścieżek rowerowych, daje natomiast szeroki wachlarz możliwości do wyboru w zależności od posiadanych zasobów finansowych.

Uwagę w tym temacie postanawia się odrzucić

Uwaga nr 8 (data wpływu 12.11.2013 r.) – złożona przez Panią Jadwigę Jędrzychowską – Przewodniczącą Rady Działalności Pożytku Publicznego Miasta Ustka, a dotycząca terenu oznaczonego w projekcie planu symbolem 09.1.PN. Wnosząca uwagę wyraziła sprzeciw wobec dopuszczenia możliwości lokalizacji obiektów tymczasowych na terenach plaży. Wnioskuję o usunięcie zapisów dopuszczających lokalizację na terenie plaży sezonowych obiektów o charakterze obiektów tymczasowych.

Rozstrzygnięcie: Charakter nadmorskich miejscowości turystycznych od lat jest nierozzerwalnie związany z sezonowością i następującymi po sobie porami roku. Oznacza to, że w sezonie letnim tereny plaż są użytkowane w sposób zupełnie inny niż w pozostałych porach roku. Dla obsługi ruchu turystycznego i niezliczonej liczby osób korzystających z terenów plaż w sezonie letnim, niezbędne jest wprowadzenie zaplecza gastronomicznego i usługowo - rekreacyjnego. Dozwała się na lokalizację jedynie obiektów tymczasowych, które po zakończeniu sezonu będą usuwane. Zgodnie z art.29 ust.1 pkt 12 ustawy prawo budowlane (tekst jednolity Dz. U. 2010.243.1623 ze zmianami), w którym określone jest pojęcie tymczasowego obiektu budowlanego (niepołączony trwale z gruntem i przewidziany do rozbiórki lub przeniesienia w inne miejsce w terminie określonym w zgłoszeniu, o którym mowa w art. 30 ust.1, ale nie później niż przed upływem 120 dni od dnia rozpoczęcia budowy określonego w zgłoszeniu), usytuowanie tych obiektów możliwe jest na okres nie dłuższy niż 120 dni. Spośród proponowanych w Strategii Marki Miasta Ustka kierunków rozwoju promowania i tożsamości wśród mieszkańców i turystów, za najważniejszy dla charakteru naszego uzdrowiska uznano kierunek Ustka retro-aktywna. Zobowiązuje to do szczególnej dbałości o starą architekturę zabytkową oraz do zapewnienia turystom i mieszkańcom możliwości uprawiania czynnej rekreacji. Taką formą rekreacji powinien być między innymi aktywny wypoczynek na plaży nadmorskiej, czemu służą urządzenia rekreacyjne. Mamy do dyspozycji dwie plaże: wschodnią i zachodnią, które

łącznie oferują bardzo dużą powierzchnię. W związku z tym nieliczne lokalizacje obiektów tymczasowych nie kolidują i nie ograniczają w sposób znaczący przestrzeni wykorzystywanej do plażowania. W grudniu 2013r. do użytku zostanie oddana kładka, która połączy obie plaże i ułatwi przemieszczanie się między nimi. Ponadto Urząd Morski pozyskał fundusze unijne na budowę sztucznej rafy na terenie wschodniego basenu morskiego i w najbliższym czasie przystąpi do realizacji tej inwestycji. Sztuczna rafa spowolni i wyhamuje fale morskie, chroniąc w ten sposób plażę przed zniszczeniem, zapewniając jej poszerzenie i gwarantując jednocześnie miejsce do swobodnego plażowania i do lokalizowania nielicznych obiektów tymczasowych.

Uwagę w tym temacie postanawia się odrzucić

4. W dniu 20.11.2013 r. wpłynęła uwaga złożona przez Panią Ewę Dębowską – Komplementariusza Nieruchomości E. Dębowska i Wspólnicy Sp. komandytowa. Ze względu na przekroczenie wyznaczonego terminu wnoszenia uwag, uwaga pozostała bez rozpatrzenia.
5. Po rozpatrzeniu ww. uwag, postanawia się ich nie uwzględniać w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Wczasowa i okolice” w Ustce.

* - *Jawność danych została wyłączona na podstawie ustawy o ochronie danych osobowych (Dz. U. z 2002 r. Nr 101 poz. 926 z późn. zm.)*