



GMINA MIASTO USTKA

PODSUMOWANIE I UZASADNIENIE
DO MIEJSCOWEGO PLANU
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
MIASTA USTKA
PN. "NOWA USTKA 2"

o którym mowa w art. 42 i art. 55 ust. 3 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (tekst jednolity: Dz. U. z 2017r. poz. 1405 ze zm.)

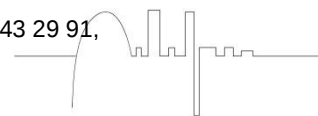
opracował:
kierownik zespołu: mgr inż. arch. Dominik Rafał Mikiprowicz
mgr arch. kraj. Rafał Nastalski – prognozant



Pracownia Studiów Architektonicznych i Planowania Przestrzennego

Adres do korespondencji:

Oddział w Słupsk, ul. Armii Krajowej 38, 76-200 Słupsk TEL. 59 843 29 91,
Email: architectonis@gmail.com, WWW: <http://architekci.slupsk.pl>



Spis treści

PODSTAWA FORMALNA	4
PRZEDMIOT OPRACOWANIA	4
USTALENIA ZAWARTE W PROGNOZIE ODDZIAŁYWANIA NA ŚRODOWISKO	5
OPINIE WŁAŚCIWYCH ORGANÓW	7
ZGŁOSZONE UWAGI I WNIOSKI INNE NIŻ WYMIENIONE W ROZDZIALE PORZEDNIM	7
PODSUMOWANIE I UZASADNIENIE WYBORU PRZYJĘTEGO DOKUMENTU MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO	23

PODSTAWA FORMALNA

Niniejszy dokument stanowi podsumowanie i uzasadnienie, o którym mowa w art. 55 ust. 3 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (tekst jednolity: Dz. U. z 2017r. poz. 1405 ze zm.):

„Art. 55. 3. Do przyjętego dokumentu załącza się pisemne podsumowanie zawierające uzasadnienie wyboru przyjętego dokumentu w odniesieniu do rozpatrywanych rozwiązań alternatywnych, a także informację, w jaki sposób zostały wzięte pod uwagę i w jakim zakresie zostały uwzględnione:

- 1) ustalenia zawarte w prognozie oddziaływania na środowisko;
 - 2) opinie właściwych organów, o których mowa w art. 57 i 58;
 - 3) zgłoszone uwagi i wnioski;
 - 4) wyniki postępowania dotyczącego transgranicznego oddziaływania na środowisko, jeżeli zostało przeprowadzone;
 - 5) propozycje dotyczące metod i częstotliwości przeprowadzania monitoringu skutków realizacji postanowień dokumentu.
4. Organ opracowujący projekt dokumentu przekazuje przyjęty dokument wraz z podsumowaniem, o którym mowa w ust. 3, właściwym organom, o których mowa w art. 57 i 58.
5. Organ opracowujący projekt dokumentu jest obowiązany prowadzić monitoring skutków realizacji postanowień przyjętego dokumentu w zakresie oddziaływania na środowisko, zgodnie z częstotliwością i metodami, o których mowa w ust. 3 pkt. 5.”

PRZEDMIOT OPRACOWANIA

Przedmiotem opracowania jest projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Ustka pn. „Nowa Ustka 2” w granicach określonych w załączniku graficznym do ww. uchwały.

USTALENIA ZAWARTE W PROGNOZIE ODDZIAŁYWANIA NA ŚRODOWISKO

W trakcie procedury planistycznej wykonano opracowanie pn.: Prognoza oddziaływania na środowisko projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Ustka pn. "Nowa Ustka 2". Celem opracowania było prognostyczne określenie potencjalnego oddziaływania na środowisko realizacji miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla realizacji parkingu wielopoziomowego z dopuszczeniem funkcji usługowej. Uwzględniając ustalenia projektu planu dotyczące zasad ochrony środowiska, zasad zagospodarowania i pozostałych szczegółowych ustaleń oraz dane przyrodnicze dokonano oceny realizacji planu. Stosując się do wytycznych Ustawy z dn. 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (tekst jednolity: Dz. U. z 2017r. poz. 1405 ze zm.) zawarto w prognozie m.in. niżej wymienione zagadnienia:

- Główne cele projektowanego dokumentu oraz jego powiązania z innymi dokumentami.
- Metody zastosowane przy sporządzaniu prognozy.
- Charakterystyka środowiska przyrodniczego, w tym m.in. zagrożenia środowiska przyrodniczego.
- Potencjalne zmiany przy braku realizacji ustaleń projektowanego planu.
- Ocena w przypadku realizacji planu.
- Etap inwestycyjny.
- Etap funkcjonowania ustaleń planu – prognostyczne ujęcie funkcjonalne.
- Stan środowiska na obszarach objętych przewidywanym znaczącym oddziaływaniem.
- Istniejące problemy ochrony środowiska istotne z punktu widzenia realizacji projektowanego dokumentu.
- Cele ochrony środowiska na szczeblu międzynarodowym, wspólnotowym i krajowym istotne z punktu widzenia projektowanego dokumentu.
- Przewidywane znaczące oddziaływania, w tym oddziaływania bezpośrednie, pośrednie, wtórne, skumulowane, krótkoterminowe, średnioterminowe i długoterminowe, stałe i chwilowe oraz pozytywne i negatywne, na cele i przedmiot ochrony obszaru Natura 2000 oraz integralność tego obszaru.
- Przewidywane oddziaływania na środowisko.
- Rozwiązania mające na celu zapobieganie, ograniczanie lub kompensację przyrodniczą negatywnych oddziaływań na środowisko.

Ocena... zawiera opis środowiska przyrodniczego danego terenu, uwzględniający jego podstawowe cechy takie jak: rzeźba terenu, budowa geologiczna, gleby, warunki wodne, roślinność, klimat lokalny i potencjalne zagrożenia. Podkreślona została lokalizacja terenu w otoczeniu form ochrony przyrody i strefie B ochrony uzdrowiskowej. Dokonano również oceny projektu w przypadku realizacji planu i jej braku. Opisany został stan środowiska na obszarach objętych przewidywanym znaczącym oddziaływaniem. Dla realizacji i funkcjonowania ustaleń projektu planu prognozowane jest zaistnienie szeregu przekształceń środowiska przyrodniczego o najintensywniejszym przebiegu na etapie inwestycyjnym i związanych przede wszystkim z powierzchniową warstwą litosfery, lokalnymi stosunkami wodnymi oraz modyfikacją krajobrazową.

Poruszono w niej aspekty istniejących problemów ochrony środowiska, w tym dotyczących także człowieka (związanych z oddziaływaniem hałasu), istotnych z punktu widzenia realizacji projektowanego dokumentu. Zawarto w opracowaniu opis celów ochrony środowiska ustanowionych na szczeblu międzynarodowym, wspólnotowym i krajowym oraz sposobów, w jakich te cele zostały uwzględnione zarówno w projekcie planu jak i w obowiązującym planie. Scharakteryzowano możliwe do zaistnienia rodzaje oddziaływań (oddziaływania bezpośrednie, pośrednie, wtórne, skumulowane, krótkoterminowe, średnioterminowe i długoterminowe, stałe i chwilowe oraz pozytywne i negatywne) na poszczególne elementy środowiska przyrodniczego w tym także człowieka. W predykcji oddziaływań odniesiono się także do wpływu ustaleń projektu na cele i przedmiot ochrony obszaru Natura 2000. Oceniono ustalenia planu, jako wywierające wyraźny wpływ na elementy środowiska przyrodniczego z pozytywnymi aspektami zapobiegania, ograniczania lub kompensacji negatywnych oddziaływań na środowisko związanych z kształtowaniem terenów zieleni z zadrzewieniami oraz zasadami ochronnymi obowiązującymi na terenie uzdrowiska.

OPINIE WŁAŚCIWYCH ORGANÓW

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Ustka pn. „Nowa Ustka 2” wraz z Prognozą oddziaływania na środowisko projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Ustka pn. "Nowa Ustka 2" uzyskał wszystkie pozytywne uzgodnienia oraz opinie, w tym między innymi z:

- Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska w Gdańsku,
- Państwowym Powiatowym Inspektorem Sanitarnym w Słupsku.

ZGŁOSZONE UWAGI I WNIOSKI INNE NIŻ WYMIENIONE W ROZDZIALE PORZEDNIM

W trakcie procedury planistycznej wpłynęły do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Ustka pn. „Nowa Ustka 2” poniższe uwagi:

- pierwsze wyłożenie projektu planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko:

Lp.	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Uwagi
1	4	5	6	9
1.	1.1. Wnioskujący wnosi o podwyższenie wysokości ogrodzenia do maksymalnej wysokości 2,5 metra od poziomu terenu (§ 11 2.1)	Cały teren planu	Cały teren planu	Zgodnie z polityką przestrzenną prowadzoną przez Gminę Miasto Ustka szanując walory estetyczne, uzdrowski charakter zabudowy oraz zasady ładu przestrzennego na terenie objętym miejscowym planem przyjęto maksymalną wysokość ogrodzeń do wysokości 1,5 m.
	1.2. Wnioskujący wnosi o podwyższanie wysokości pełnych ogrodzeń do 1,8 m od poziomu terenu	Cały teren planu	Cały teren planu	Zgodnie z polityką przestrzenną prowadzoną przez Gminę Miasto Ustka szanując walory estetyczne, uzdrowski charakter zabudowy oraz zasady ładu przestrzennego na terenie objętym miejscowym planem przyjęto maksymalną wysokość ogrodzeń do wysokości 0,6 m.
	1.3. Wnioskujący wnosi o skreślenie zapisu dotyczącego cofnięcia bram wjazdowych przy	Cały teren planu	Cały teren planu	Zapis ten odnosi się tylko do nowo projektowanych dróg i ma na celu poprawę przepustowości wąskich ulic w przypadku

	drogach o szerokości mniejszej niż 10,0 m			parkowania właścicieli posesji przed swoimi zjazdami na teren nieruchomości.
	1.4. Wnioskujący wnosi o zmianę zapisu dotyczącego przebiegu gazociągu w ten sposób, aby przebiegał on w odległości 0,5 m od linii ogrodzenia	Cały teren planu	Cały teren planu	Obecna forma zapisu została uzgodniona z zarządcą sieci gazowej.
	1.5. Wnioskujący wnosi o zmianę zapisu dotyczącego dopuszczalnej wielkości powierzchni reklamy na terenie 41.US do 4 m ² lub skreślenie § 12 2.1	Teren oznaczony symbolem 41.US	Teren oznaczony symbolem 41.US	Docelowo problem reklam i ich wielkości rozwiązywać będzie tzw. uchwała reklamowa. Teren 41.US przeznaczony jest pod funkcję usług sportu i dla tego obszaru niestosowanie ograniczeń powierzchniowych wydaje się zasadne.
	1.6. Wnioskujący wnosi o zmianę zapisu dotyczącego maksymalnie dopuszczonej wysokości przytwierdzania reklam: z pierwszej do trzeciej kondygnacji.	Cały teren planu	Cały teren planu	Docelowo problem reklam i ich wielkości rozwiązywać będzie tzw. uchwała reklamowa. Zapis w dotychczasowej formie stoi na straży estetyki przestrzeni publicznych oraz ład przestrzennego Miasta Ustka.
	1.7. Wnioskujący wnosi o skreślenie zapisu zakazującego reklam mobilnych.	Cały teren planu	Cały teren planu	Docelowo problem reklam i ich wielkości rozwiązywać będzie tzw. uchwała reklamowa. Zapis w dotychczasowej formie stoi na straży estetyki przestrzeni publicznych oraz ład przestrzennego Miasta Ustka.
	1.8. Wnioskujący wnosi o zmianę nakazu na możliwość podłączania się nowo projektowanej zabudowy do miejskich systemów inżynierskich.	Cały teren planu	Cały teren planu	Zgodnie z polityką przestrzenną prowadzoną przez Gminę Miasto Ustka, szanując uzdrowiskowy charakter miasta, zasady ochrony środowiska na terenie objętym miejscowym planem przyjęto zasadę obowiązku podłączania się nowo projektowanej zabudowy do miejskich systemów inżynierskich.
	1.9. Wnioskujący wnosi o dodanie paragrafu dotyczącego zakazu lokalizacji masztów GSM, itp.	Cały teren planu	Cały teren planu	Oddziaływanie na środowisko masztów telefonii komórkowej będzie musiało być przeanalizowane w stosownych ocenach środowiskowych wykonywanych przed otrzymaniem pozwolenia na budowę. Jeżeli

				wykażą one szkodowość inwestycji nie będą one mogłyby być realizowane.
1.10. Wnioskujący wnosi o dodanie zapisu, aby tylko przy nowych inwestycjach szafki gazowe i energetyczne były lokalizowane w sposób zapewniający im dostęp od strony drogi.	Cały teren planu	Cały teren planu		Obecna forma zapisu została uzgodniona z zarządcami: sieci gazowej oraz elektroenergetycznej.
1.11. Wnioskujący wnosi o zmianę zapisu dotyczącego poniesienia kosztów związanych z uciążliwością wynikających z sąsiedztwa drogi krajowej od jej zarządcy.	Teren planu znajdujący się w sąsiedztwie drogi krajowej	Teren planu znajdujący się w sąsiedztwie drogi krajowej.		Obecna forma zapisu została uzgodniona z Generalną Dyrekcją Dróg Krajowych i Autostrad w Gdańsku.
1.12. Wnioskujący wnosi o uzupełnienie ustaleń dotyczących parametrów ścieżek rowerowych o ich minimalną szerokość (3,0 m) oraz materiału nawierzchni.	Tereny dróg na obszarze planu	Tereny dróg na obszarze planu		Parametry ścieżek rowerowych określi projekt techniczny.
1.13. Wnioskujący wnosi o uzupełnienie ustaleń dotyczących parametrów technicznych ścieżek rowerowych, w tym między innymi o eliminację uskoków.	Tereny dróg na obszarze planu	Tereny dróg na obszarze planu		Parametry ścieżek rowerowych określi projekt techniczny.
1.14. Wnioskujący wnosi o uzupełnienie ustaleń dotyczących parametrów technicznych ścieżek rowerowych, w tym między innymi o ustalenie nawierzchni asfaltowej.	Tereny dróg na obszarze planu	Tereny dróg na obszarze planu		Parametry ścieżek rowerowych określi projekt techniczny.
1.15. – 1.23. Wnioskujący wnosi	Cały teren planu	Cały teren planu		Kolor czerwony wpisany jest w tradycję tego regionu Polski. W przypadku przyjęcia tej uwagi nie można by było stosować na przykład

	o dodanie koloru czerwonego do katalogu kolorów wykluczonych ze stosowania na obszarze planu. Uwagi podzielone są na poszczególne karty terenów.			klinkierowych elewacji w kolorze naturalnej cegły czerwonej.
	1.24. Wnioskujący wnosi o zmianę numeracji kart 44.E i 45.E.	Teren oznaczony symbolami 44.E i 45.E.	Teren oznaczony symbolami 44.E i 45.E.	Dokonano stosownych korekt w treści projektu planu.
	1.25. Wnioskujący wnosi o zmianę numeracji w § 28.12. 1	Teren oznaczony symbolami 44.E i 45.E.	Teren oznaczony symbolami 44.E i 45.E.	Dokonano stosownych korekt w treści projektu planu.
	1.26. Wnioskujący poddaje w wątpliwość sposób ustalania nieprzekraczalnej linii zabudowy.	Północny teren planu	Północny teren planu	Linie zabudowy wynikają z zasad ochrony ładu przestrzennego szanując obecne zainwestowanie, możliwości terenowe oraz wnioski Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w sprawie kształtowania i ochrony historycznej linii zabudowy pierzowej.
	1.27. Wnioskujący poddaje w wątpliwość sposób ustalania nieprzekraczalnej linii zabudowy między innymi od strony ulicy Puławskiego, Krasickiego, Akacyjowej, Lipowej i Słonecznej.	Północny teren planu	Północny teren planu	Linie zabudowy wynikają z zasad ochrony ładu przestrzennego szanując obecne zainwestowanie, możliwości terenowe oraz wnioski Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w sprawie kształtowania i ochrony historycznej linii zabudowy pierzowej.
	1.28. Wnioskujący stwierdza braki na stronie BIP Miasta Ustka, dotyczące załączników Prognozy Oddziaływania na Środowisko.	Cały teren planu	Cały teren planu	Prognoza Oddziaływania na Środowisko dotycząca miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Nowa Ustka 2 została zamieszczona w zakresie pozwalającym na kompleksowe zapoznanie się z oddziaływaniem ustaleń miejscowego planu na środowisko. Niezamieszczone załączniki dotyczyły uprawnień osoby sporządzającej prognozę oraz uzgodnienie jej zakresu wydane przez RDOŚ. Dokumenty te były i są do wglądu w siedzibie Urzędu Miasta Ustki. Brak ich zamieszczenia nie miało wpływu na możliwość zapoznania się z ustaleniami zawartymi w prognozie.

2.	Wnioskujący wnosi o zmianę dotyczącą parametrów zabudowy dotyczące umożliwienia realizacji zabudowy w II linii.	10.MN	10.MN	Realizacja zabudowy na granicy działki możliwa będzie jedynie po otrzymaniu zgody na odstępstwo od przepisów techniczno-budowlanych według art. 9 Prawa budowlanego.
3.	Wnioskujący wnosi o zmianę dotyczącą funkcji z zabudowy mieszkaniowej na usługową.	25.MN	25.MN	Realizacja zabudowy usługowej wymagałaby przebudowy niezbędnej infrastruktury technicznej, w tym zapewnienia niezbędnych dla tej funkcji miejsc postojowych. Ponadto w najbliższym sąsiedztwie zlokalizowana jest zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i obecna funkcja w planie powiela ją.
4.	Wnioskujący wnosi o zmianę dotyczącą parametrów zabudowy w tym między innymi dotyczące zmiany kąta nachylenia połaci dachu i podwyższenia wysokości zabudowy do 15 m.	17.MN	17.MN	Zmiana zaproponowana przez Wnioskodawcę byłaby w sprzeczności z charakterem zabudowy sąsiedniej pod względem jej gabarytów i proporcji. Tak wysoka zabudowa stanowiłaby niepotrzebną dominantę architektoniczną, co wpłynęłoby negatywnie na odbiór przestrzeni.
5.	5.1. Wnioskujący wnosi o uzupełnienie katalogu instalacji ekologicznych grzewczych o kominki opalane drewnem i węglem drzewnym.	Cały teren planu	Cały teren planu	Zapis o podobnym brzmieniu znajduje się w § 6.3. ustaleń projektu planu.
	5.2. Wnioskujący wnosi o podanie daty wpisania obiektów znajdujących się na terenie planu do Ewidencji Zabytków i weryfikację Ewidencji Zabytków.	Cały teren planu	Cały teren planu	Po uzyskaniu opinii Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków – Delegatura w Słupsku na wykreślenie przedmiotowego obiektu z wykazu „Inne zabytki nieruchome wyznaczone przez Burmistrza Miasta Ustka w porozumieniu z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków” ujętego w Gminnym Programie Opieki nad Zabytkami dla Miasta Ustka na lata 2016-2019, wprowadzono stosowne korekty w projekcie planu.
	5.3. Wnioskujący wnosi o wykreślenie zapisu o ograniczeniu długości styków garaży i obiektów gospodarczych do 7,20 m	Cały teren planu	Cały teren planu	Obecna forma zapisu została uzgodniona z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków w Słupsku.
	5.4. Wnioskujący wnosi	Cały teren planu	Cały teren planu	Zmiana zaproponowana przez Wnioskodawcę w stosunku do wysokości budynków

	o zmianę zapisu dotyczącego realizacji budynków garażowych z wysokości 3,0 do 6,0 m			gospodarczych byłaby w sprzeczności z charakterem zabudowy sąsiedniej pod względem jej gabarytów i proporcji.
6.	6.1. Wnioskujący wyrażają sprzeciw w stosunku do zaliczenia ich nieruchomości do budynków wpisanych do gminnej ewidencji zabytków oraz zgłaszają zarzut nieuprawnionego zatwierdzenia Gminnego Programu Opieki nad Zabytkami.	Teren planu objęty ochroną konserwatorską	Teren planu objęty ochroną konserwatorską	Po uzyskaniu opinii Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków – Delegatura w Słupsku na wykreślenie przedmiotowego obiektu z wykazu „Inne zabytki nieruchome wyznaczone przez Burmistrza Miasta Ustka w porozumieniu z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków” ujętego w Gminnym Programie Opieki nad Zabytkami dla Miasta Ustka na lata 2016-2019, wprowadzono stosowne korekty w projekcie planu.
	6.2. Wnioskujący wyrażają sprzeciw w stosunku do ustalenia stawki procentowej spowodowanej wzrostem wartości nieruchomości.	Cały teren planu	Cały teren planu	Tylko rzeczoznawca majątkowy w sporządzonym operacie szacunkowym jest osobą uprawnioną do oceny wzrostu lub spadku wartości nieruchomości.
7.	7.1. Wnioskujący wyraża sprzeciw w stosunku do zaliczenia ich nieruchomości do budynków wpisanych do gminnej ewidencji zabytków oraz zgłasza zarzut nieuprawnionego zatwierdzenia Gminnego Programu Opieki nad Zabytkami.	Teren planu objęty ochroną konserwatorską	Teren planu objęty ochroną konserwatorską	Po uzyskaniu opinii Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków – Delegatura w Słupsku na wykreślenie przedmiotowego obiektu z wykazu „Inne zabytki nieruchome wyznaczone przez Burmistrza Miasta Ustka w porozumieniu z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków” ujętego w Gminnym Programie Opieki nad Zabytkami dla Miasta Ustka na lata 2016-2019, wprowadzono stosowne korekty w projekcie planu.
	7.2. Wnioskujący wyraża sprzeciw w stosunku do ustalenia stawki procentowej spowodowanej wzrostem wartości nieruchomości.	Cały teren planu	Cały teren planu	Tylko rzeczoznawca majątkowy w sporządzonym operacie szacunkowym jest osobą uprawnioną do oceny wzrostu lub spadku wartości nieruchomości.
8.	8.1. Wnioskujący wyrażają sprzeciw w stosunku do zaliczenia ich nieruchomości do budynków wpisanych do gminnej ewidencji zabytków oraz zgłaszają zarzut nieuprawnionego	Teren planu objęty ochroną konserwatorską	Teren planu objęty ochroną konserwatorską	Po uzyskaniu opinii Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków – Delegatura w Słupsku na wykreślenie przedmiotowego obiektu z wykazu „Inne zabytki nieruchome wyznaczone przez Burmistrza Miasta Ustka w porozumieniu z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków” ujętego w Gminnym Programie Opieki nad Zabytkami

	zatwierdzenia Gminnego Programu Opieki nad Zabytkami.			dla Miasta Ustka na lata 2016-2019, wprowadzono stosowne korekty w projekcie planu.
	8.2. Wnioskujący wyrażają sprzeciw w stosunku do ustalenia stawki procentowej spowodowanej wzrostem wartości nieruchomości.	Cały teren planu	Cały teren planu	Tylko rzeczoznawca majątkowy w sporządzonym operacie szacunkowym jest osobą uprawnioną do oceny wzrostu lub spadku wartości nieruchomości.
9.	9.1. Wnioskujący wyraża sprzeciw w stosunku do zaliczenia ich nieruchomości do budynków wpisanych do gminnej ewidencji zabytków oraz zgłasza zarzut nieuprawnionego zatwierdzenia Gminnego Programu Opieki nad Zabytkami.	Teren planu objęty ochroną konserwatorską	Teren planu objęty ochroną konserwatorską	Po uzyskaniu opinii Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków – Delegatura w Słupsku na wykreślenie przedmiotowego obiektu z wykazu „Inne zabytki nieruchome wyznaczone przez Burmistrza Miasta Ustka w porozumieniu z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków” ujętego w Gminnym Programie Opieki nad Zabytkami dla Miasta Ustka na lata 2016-2019, wprowadzono stosowne korekty w projekcie planu.
	9.2. Wnioskujący wyraża sprzeciw w stosunku do ustalenia stawki procentowej spowodowanej wzrostem wartości nieruchomości.	Cały teren planu	Cały teren planu	Tylko rzeczoznawca majątkowy w sporządzonym operacie szacunkowym jest osobą uprawnioną do oceny wzrostu lub spadku wartości nieruchomości.
10.	10.1. Wnioskujący wyraża sprzeciw w stosunku do zaliczenia ich nieruchomości do budynków wpisanych do gminnej ewidencji zabytków oraz zgłasza zarzut nieuprawnionego zatwierdzenia Gminnego Programu Opieki nad Zabytkami.	Teren planu objęty ochroną konserwatorską	Teren planu objęty ochroną konserwatorską	Po uzyskaniu opinii Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków – Delegatura w Słupsku na wykreślenie przedmiotowego obiektu z wykazu „Inne zabytki nieruchome wyznaczone przez Burmistrza Miasta Ustka w porozumieniu z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków” ujętego w Gminnym Programie Opieki nad Zabytkami dla Miasta Ustka na lata 2016-2019, wprowadzono stosowne korekty w projekcie planu.
	10.2. Wnioskujący wyraża sprzeciw w stosunku do ustalenia stawki procentowej spowodowanej wzrostem wartości nieruchomości.	Cały teren planu	Cały teren planu	Tylko rzeczoznawca majątkowy w sporządzonym operacie szacunkowym jest osobą uprawnioną do oceny wzrostu lub spadku wartości nieruchomości.

11.	11.1. Wnioskujący wyraża sprzeciw w stosunku do zaliczenia ich nieruchomości do budynków wpisanych do gminnej ewidencji zabytków oraz zgłasza zarzut nieuprawnionego zatwierdzenia Gminnego Programu Opieki nad Zabytkami.	Teren planu objęty ochroną konserwatorską	Teren planu objęty ochroną konserwatorską	Po uzyskaniu opinii Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków – Delegatura w Słupsku na wykreślenie przedmiotowego obiektu z wykazu „Inne zabytki nieruchome wyznaczone przez Burmistrza Miasta Ustka w porozumieniu z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków” ujętego w Gminnym Programie Opieki nad Zabytkami dla Miasta Ustka na lata 2016-2019, wprowadzono stosowne korekty w projekcie planu.
	11.2. Wnioskujący wyraża sprzeciw w stosunku do ustalenia stawki procentowej spowodowanej wzrostem wartości nieruchomości.	Cały teren planu	Cały teren planu	Tylko rzeczoznawca majątkowy w sporządzonym operacie szacunkowym jest osobą uprawnioną do oceny wzrostu lub spadku wartości nieruchomości.
12.	12.1. Wnioskujący wyrażają sprzeciw w stosunku do zaliczenia ich nieruchomości do budynków wpisanych do gminnej ewidencji zabytków oraz zgłaszają zarzut nieuprawnionego zatwierdzenia Gminnego Programu Opieki nad Zabytkami.	Teren planu objęty ochroną konserwatorską	Teren planu objęty ochroną konserwatorską	Po uzyskaniu opinii Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków – Delegatura w Słupsku na wykreślenie przedmiotowego obiektu z wykazu „Inne zabytki nieruchome wyznaczone przez Burmistrza Miasta Ustka w porozumieniu z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków” ujętego w Gminnym Programie Opieki nad Zabytkami dla Miasta Ustka na lata 2016-2019, wprowadzono stosowne korekty w projekcie planu.
	12.2. Wnioskujący wyrażają sprzeciw w stosunku do ustalenia stawki procentowej spowodowanej wzrostem wartości nieruchomości.	Cały teren planu	Cały teren planu	Tylko rzeczoznawca majątkowy w sporządzonym operacie szacunkowym jest osobą uprawnioną do oceny wzrostu lub spadku wartości nieruchomości.
13.	13.1. Wnioskujący wyrażają sprzeciw w stosunku do zaliczenia ich nieruchomości do budynków wpisanych do gminnej ewidencji zabytków oraz zgłaszają zarzut nieuprawnionego zatwierdzenia Gminnego Programu Opieki nad Zabytkami.	Teren planu objęty ochroną konserwatorską	Teren planu objęty ochroną konserwatorską	Po uzyskaniu opinii Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków – Delegatura w Słupsku na wykreślenie przedmiotowego obiektu z wykazu „Inne zabytki nieruchome wyznaczone przez Burmistrza Miasta Ustka w porozumieniu z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków” ujętego w Gminnym Programie Opieki nad Zabytkami dla Miasta Ustka na lata 2016-2019, wprowadzono stosowne korekty w projekcie planu.

	13.2. Wnioskujący wyrażają sprzeciw w stosunku do ustalenia stawki procentowej spowodowanej wzrostem wartości nieruchomości.	Cały teren planu	Cały teren planu	Tylko rzeczoznawca majątkowy w sporządzonym operacie szacunkowym jest osobą uprawnioną do oceny wzrostu lub spadku wartości nieruchomości.
14.	14.1. Wnioskujący wyraża sprzeciw w stosunku do zaliczenia ich nieruchomości do budynków wpisanych do gminnej ewidencji zabytków oraz zgłasza zarzut nieuprawnionego zatwierdzenia Gminnego Programu Opieki nad Zabytkami.	Teren planu objęty ochroną konserwatorską	Teren planu objęty ochroną konserwatorską	Po uzyskaniu opinii Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków – Delegatura w Słupsku na wykreślenie przedmiotowego obiektu z wykazu „Inne zabytki nieruchome wyznaczone przez Burmistrza Miasta Ustka w porozumieniu z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków” ujętego w Gminnym Programie Opieki nad Zabytkami dla Miasta Ustka na lata 2016-2019, wprowadzono stosowne korekty w projekcie planu.
	14.2. Wnioskujący wyraża sprzeciw w stosunku do ustalenia stawki procentowej spowodowanej wzrostem wartości nieruchomości.	Cały teren planu	Cały teren planu	Tylko rzeczoznawca majątkowy w sporządzonym operacie szacunkowym jest osobą uprawnioną do oceny wzrostu lub spadku wartości nieruchomości.
15.	15.1. Wnioskujący wyrażają sprzeciw w stosunku do zaliczenia ich nieruchomości do budynków wpisanych do gminnej ewidencji zabytków oraz zgłaszają zarzut nieuprawnionego zatwierdzenia Gminnego Programu Opieki nad Zabytkami.	Teren planu objęty ochroną konserwatorską	Teren planu objęty ochroną konserwatorską	Po uzyskaniu opinii Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków – Delegatura w Słupsku na wykreślenie przedmiotowego obiektu z wykazu „Inne zabytki nieruchome wyznaczone przez Burmistrza Miasta Ustka w porozumieniu z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków” ujętego w Gminnym Programie Opieki nad Zabytkami dla Miasta Ustka na lata 2016-2019, wprowadzono stosowne korekty w projekcie planu.
	15.2. Wnioskujący wyrażają sprzeciw w stosunku do ustalenia stawki procentowej spowodowanej wzrostem wartości nieruchomości.	Cały teren planu	Cały teren planu	Tylko rzeczoznawca majątkowy w sporządzonym operacie szacunkowym jest osobą uprawnioną do oceny wzrostu lub spadku wartości nieruchomości.
16.	16.1. Wnioskujący wyrażają sprzeciw w stosunku do zaliczenia ich nieruchomości do budynków wpisanych do gminnej ewidencji	Teren planu objęty ochroną konserwatorską	Teren planu objęty ochroną konserwatorską	Po uzyskaniu opinii Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków – Delegatura w Słupsku na wykreślenie przedmiotowego obiektu z wykazu „Inne zabytki nieruchome wyznaczone przez Burmistrza Miasta Ustka w porozumieniu z Wojewódzkim

	zabytków oraz zgłaszają zarzut nieuprawnionego zatwierdzenia Gminnego Programu Opieki nad Zabytkami.			Konserwatorem Zabytków” ujętego w Gminnym Programie Opieki nad Zabytkami dla Miasta Ustka na lata 2016-2019, wprowadzono stosowne korekty w projekcie planu.
	16.2. Wnioskujący wyrażają sprzeciw w stosunku do ustalenia stawki procentowej spowodowanej wzrostem wartości nieruchomości.	Cały teren planu	Cały teren planu	Tylko rzeczoznawca majątkowy w sporządzonym operacie szacunkowym jest osobą uprawnioną do oceny wzrostu lub spadku wartości nieruchomości.
17.	17.1. Wnioskujący wyraża sprzeciw w stosunku do zaliczenia ich nieruchomości do budynków wpisanych do gminnej ewidencji zabytków oraz zgłasza zarzut nieuprawnionego zatwierdzenia Gminnego Programu Opieki nad Zabytkami.	Teren planu objęty ochroną konserwatorską	Teren planu objęty ochroną konserwatorską	Po uzyskaniu opinii Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków – Delegatura w Słupsku na wykreślenie przedmiotowego obiektu z wykazu „Inne zabytki nieruchome wyznaczone przez Burmistrza Miasta Ustka w porozumieniu z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków” ujętego w Gminnym Programie Opieki nad Zabytkami dla Miasta Ustka na lata 2016-2019, wprowadzono stosowne korekty w projekcie planu.
	17.2. Wnioskujący wyraża sprzeciw w stosunku do ustalenia stawki procentowej spowodowanej wzrostem wartości nieruchomości.	Cały teren planu	Cały teren planu	Tylko rzeczoznawca majątkowy w sporządzonym operacie szacunkowym jest osobą uprawnioną do oceny wzrostu lub spadku wartości nieruchomości.
18.	18.1. Wnioskujący wyraża sprzeciw w stosunku do zaliczenia ich nieruchomości do budynków wpisanych do gminnej ewidencji zabytków oraz zgłasza zarzut nieuprawnionego zatwierdzenia Gminnego Programu Opieki nad Zabytkami.	Teren planu objęty ochroną konserwatorską	Teren planu objęty ochroną konserwatorską	Po uzyskaniu opinii Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków – Delegatura w Słupsku na wykreślenie przedmiotowego obiektu z wykazu „Inne zabytki nieruchome wyznaczone przez Burmistrza Miasta Ustka w porozumieniu z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków” ujętego w Gminnym Programie Opieki nad Zabytkami dla Miasta Ustka na lata 2016-2019, wprowadzono stosowne korekty w projekcie planu.
	18.2. Wnioskujący wyraża sprzeciw w stosunku do ustalenia stawki procentowej spowodowanej wzrostem wartości nieruchomości.	Cały teren planu	Cały teren planu	Tylko rzeczoznawca majątkowy w sporządzonym operacie szacunkowym jest osobą uprawnioną do oceny wzrostu lub spadku wartości nieruchomości.

19.	19.1. Wnioskujący wyrażają sprzeciw w stosunku do zaliczenia ich nieruchomości do budynków wpisanych do gminnej ewidencji zabytków oraz zgłaszają zarzut nieuprawnionego zatwierdzenia Gminnego Programu Opieki nad Zabytkami.	Teren planu objęty ochroną konserwatorską	Teren planu objęty ochroną konserwatorską	Po uzyskaniu opinii Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków – Delegatura w Słupsku na wykreślenie przedmiotowego obiektu z wykazu „Inne zabytki nieruchome wyznaczone przez Burmistrza Miasta Ustka w porozumieniu z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków” ujętego w Gminnym Programie Opieki nad Zabytkami dla Miasta Ustka na lata 2016-2019, wprowadzono stosowne korekty w projekcie planu.
	19.2. Wnioskujący wyrażają sprzeciw w stosunku do ustalenia stawki procentowej spowodowanej wzrostem wartości nieruchomości.	Cały teren planu	Cały teren planu	Tylko rzeczoznawca majątkowy w sporządzonym operacie szacunkowym jest osobą uprawnioną do oceny wzrostu lub spadku wartości nieruchomości.
20.	20.1. Wnioskujący wyrażają sprzeciw w stosunku do zaliczenia ich nieruchomości do budynków wpisanych do gminnej ewidencji zabytków oraz zgłaszają zarzut nieuprawnionego zatwierdzenia Gminnego Programu Opieki nad Zabytkami.	Teren planu objęty ochroną konserwatorską	Teren planu objęty ochroną konserwatorską	Po uzyskaniu opinii Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków – Delegatura w Słupsku na wykreślenie przedmiotowego obiektu z wykazu „Inne zabytki nieruchome wyznaczone przez Burmistrza Miasta Ustka w porozumieniu z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków” ujętego w Gminnym Programie Opieki nad Zabytkami dla Miasta Ustka na lata 2016-2019, wprowadzono stosowne korekty w projekcie planu.
	20.2. Wnioskujący wyrażają sprzeciw w stosunku do ustalenia stawki procentowej spowodowanej wzrostem wartości nieruchomości.	Cały teren planu	Cały teren planu	Tylko rzeczoznawca majątkowy w sporządzonym operacie szacunkowym jest osobą uprawnioną do oceny wzrostu lub spadku wartości nieruchomości.
21.	21.1. Wnioskujący wyraża sprzeciw w stosunku do zaliczenia ich nieruchomości do budynków wpisanych do gminnej ewidencji zabytków oraz zgłasza zarzut nieuprawnionego zatwierdzenia Gminnego Programu Opieki nad Zabytkami.	Teren planu objęty ochroną konserwatorską	Teren planu objęty ochroną konserwatorską	Po uzyskaniu opinii Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków – Delegatura w Słupsku na wykreślenie przedmiotowego obiektu z wykazu „Inne zabytki nieruchome wyznaczone przez Burmistrza Miasta Ustka w porozumieniu z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków” ujętego w Gminnym Programie Opieki nad Zabytkami dla Miasta Ustka na lata 2016-2019, wprowadzono stosowne korekty w projekcie planu.

	21.2. Wnioskujący wyraża sprzeciw w stosunku do ustalenia stawki procentowej spowodowanej wzrostem wartości nieruchomości.	Cały teren planu	Cały teren planu	Tylko rzeczoznawca majątkowy w sporządzonym operacie szacunkowym jest osobą uprawnioną do oceny wzrostu lub spadku wartości nieruchomości.
22.	22.1. Wnioskujący wyrażają sprzeciw w stosunku do zaliczenia ich nieruchomości do budynków wpisanych do gminnej ewidencji zabytków oraz zgłaszają zarzut nieuprawnionego zatwierdzenia Gminnego Programu Opieki nad Zabytkami.	Teren planu objęty ochroną konserwatorską	Teren planu objęty ochroną konserwatorską	Po uzyskaniu opinii Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków – Delegatura w Słupsku na wykreślenie przedmiotowego obiektu z wykazu „Inne zabytki nieruchome wyznaczone przez Burmistrza Miasta Ustka w porozumieniu z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków” ujętego w Gminnym Programie Opieki nad Zabytkami dla Miasta Ustka na lata 2016-2019, wprowadzono stosowne korekty w projekcie planu.
	22.2. Wnioskujący wyrażają sprzeciw w stosunku do ustalenia stawki procentowej spowodowanej wzrostem wartości nieruchomości.	Cały teren planu	Cały teren planu	Tylko rzeczoznawca majątkowy w sporządzonym operacie szacunkowym jest osobą uprawnioną do oceny wzrostu lub spadku wartości nieruchomości.
23.	23.1. Wnioskujący wyrażają sprzeciw w stosunku do zaliczenia ich nieruchomości do budynków wpisanych do gminnej ewidencji zabytków.	47.MN	47.MN	Po uzyskaniu opinii Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków – Delegatura w Słupsku na wykreślenie przedmiotowego obiektu z wykazu „Inne zabytki nieruchome wyznaczone przez Burmistrza Miasta Ustka w porozumieniu z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków” ujętego w Gminnym Programie Opieki nad Zabytkami dla Miasta Ustka na lata 2016-2019, wprowadzono stosowne korekty w projekcie planu.
	23.2. Wnioskujący wnoszą o zmianę zapisów dotyczącą możliwości rozbiórki obiektów po utracie ich wartości historycznych oraz niektórych parametrów zabudowy.	47.MN	47.MN	W stosunku do części uwagi dotyczącej rozbiórki obiektów po utracie ich wartości historycznych to władztwo to wykracza poza ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Natomiast w stosunku do zmiany parametrów zabudowy to zmiany zaproponowane przez Wnioskodawcę byłyby w sprzeczności z charakterem zabudowy sąsiedniej pod względem jej gabarytów i proporcji.

24.	24.1. Wnioskujący wyraża sprzeciw w stosunku do zaliczenia ich nieruchomości do budynków wpisanych do gminnej ewidencji zabytków oraz zgłasza zarzut nieuprawnionego zatwierdzenia Gminnego Programu Opieki nad Zabytkami.	Teren planu objęty ochroną konserwatorską	Teren planu objęty ochroną konserwatorską	Po uzyskaniu opinii Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków – Delegatura w Słupsku na wykreślenie przedmiotowego obiektu z wykazu „Inne zabytki nieruchome wyznaczone przez Burmistrza Miasta Ustka w porozumieniu z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków” ujętego w Gminnym Programie Opieki nad Zabytkami dla Miasta Ustka na lata 2016-2019, wprowadzono stosowne korekty w projekcie planu.
	24.2. Wnioskujący wnosi o zmianę opłaty planistycznej z 30% na 0%	Cały teren planu	Cały teren planu	Oplata planistyczna jest jednym ze sposobów kompensacji kosztów związanych z uchwaleniem i realizacją miejscowego planu. Przyjęto zasadę ustalenia jej na maksymalną wielkość tj. 30%.
25.	25.1. Wnioskujący wyrażają sprzeciw w stosunku do zaliczenia ich nieruchomości do budynków wpisanych do gminnej ewidencji zabytków oraz zgłaszają zarzut nieuprawnionego zatwierdzenia Gminnego Programu Opieki nad Zabytkami.	Teren planu objęty ochroną konserwatorską	Teren planu objęty ochroną konserwatorską	Po uzyskaniu opinii Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków – Delegatura w Słupsku na wykreślenie przedmiotowego obiektu z wykazu „Inne zabytki nieruchome wyznaczone przez Burmistrza Miasta Ustka w porozumieniu z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków” ujętego w Gminnym Programie Opieki nad Zabytkami dla Miasta Ustka na lata 2016-2019, wprowadzono stosowne korekty w projekcie planu.
	25.2. Wnioskujący wnoszą o zmianę opłaty planistycznej z 30% na 5%	Cały teren planu	Cały teren planu	Oplata planistyczna jest jednym ze sposobów kompensacji kosztów związanych z uchwaleniem i realizacją miejscowego planu. Przyjęto zasadę ustalenia jej na maksymalną wielkość tj. 30%.
26.	Wnioskujący wnoszą o wykreślenie zapisu w pkt 12 w poszczególnych kartach terenu, dot. stawki procentowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości i zastąpienie go nowym brzmieniem: „nie ma uzasadnienia dla ustalania stawki, gdyż nie następuje zmiana przeznaczenia terenu	Cały teren planu	Cały teren planu	Tylko rzeczoznawca majątkowy w sporządzonym operacie szacunkowym jest osobą uprawnioną do oceny wzrostu lub spadku wartości nieruchomości.

	powodująca wzrost wartości nieruchomości”.			
--	--	--	--	--

- drugie wyłożenie projektu planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko:

Lp.	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Uwagi
1	4	5	6	9
1	1.1. Wnioskujący wnosi o zmiany w parametrach zabudowy, określenie kąta nachylenia połaci dachu w nadbudowanych budynkach 25-45 stopni	17.MN	17.MN	Zgodnie z polityką przestrzenną prowadzoną przez Gminę Miasto Ustka, szanując walory estetyczne, uzdrowski charakter zabudowy, dobrosąsiedztwo oraz zasady ładu przestrzennego na terenie objętym miejscowym planem przyjęto parametry urbanistyczne spełniające ww. wymagania. Zmiany zaproponowane przez Wnioskodawcę byłyby w sprzeczności z charakterem zabudowy sąsiedniej pod względem jej gabarytów i proporcji.
	1.2. Wnioskujący wnosi o zmiany w parametrach zabudowy, dopuszczającą maksymalną wysokość kalenicy do 15,0 m	17.MN	17.MN	Zgodnie z polityką przestrzenną prowadzoną przez Gminę Miasto Ustka, szanując walory estetyczne, uzdrowski charakter zabudowy, dobrosąsiedztwo oraz zasady ładu przestrzennego na terenie objętym miejscowym planem przyjęto parametry urbanistyczne spełniające ww. wymagania. Zmiany zaproponowane przez Wnioskodawcę byłyby w sprzeczności z charakterem zabudowy sąsiedniej pod względem jej gabarytów i proporcji.
2	2.1. Wnioskujący wnosi o zmiany w parametrach zabudowy, określenie kąta nachylenia połaci dachu w nadbudowanych budynkach 25-45 stopni	17.MN	17.MN	Zgodnie z polityką przestrzenną prowadzoną przez Gminę Miasto Ustka, szanując walory estetyczne, uzdrowski charakter zabudowy, dobrosąsiedztwo oraz zasady ładu przestrzennego na terenie objętym miejscowym planem przyjęto parametry urbanistyczne spełniające ww. wymagania. Zmiany zaproponowane przez Wnioskodawcę byłyby w sprzeczności z charakterem zabudowy sąsiedniej pod względem jej gabarytów i proporcji.

	2.2. Wnioskujący wnosi o zmiany w parametrach zabudowy, dopuszczającą maksymalną wysokość kalenicy do 14,0 m	17.MN	17.MN	Zgodnie z polityką przestrzenną prowadzoną przez Gminę Miasto Ustka, szanując walory estetyczne, uzdrowski charakter zabudowy, dobrosąsiedztwo oraz zasady ładu przestrzennego na terenie objętym miejscowym planem przyjęto parametry urbanistyczne spełniające ww. wymagania. Zmiany zaproponowane przez Wnioskodawcę byłyby w sprzeczności z charakterem zabudowy sąsiedniej pod względem jej gabarytów i proporcji.
3	3.1. Wnioskujący wnosi o zmiany w parametrach zabudowy, określenie kąta nachylenia połaci dachu w nadbudowanych budynkach 25-45 stopni	17.MN	17.MN	Zgodnie z polityką przestrzenną prowadzoną przez Gminę Miasto Ustka, szanując walory estetyczne, uzdrowski charakter zabudowy, dobrosąsiedztwo oraz zasady ładu przestrzennego na terenie objętym miejscowym planem przyjęto parametry urbanistyczne spełniające ww. wymagania. Zmiany zaproponowane przez Wnioskodawcę byłyby w sprzeczności z charakterem zabudowy sąsiedniej pod względem jej gabarytów i proporcji.
	3.2. Wnioskujący wnosi o zmiany w parametrach zabudowy, dopuszczającą maksymalną wysokość kalenicy do 14,0 m	17.MN	17.MN	Zgodnie z polityką przestrzenną prowadzoną przez Gminę Miasto Ustka, szanując walory estetyczne, uzdrowski charakter zabudowy, dobrosąsiedztwo oraz zasady ładu przestrzennego na terenie objętym miejscowym planem przyjęto parametry urbanistyczne spełniające ww. wymagania. Zmiany zaproponowane przez Wnioskodawcę byłyby w sprzeczności z charakterem zabudowy sąsiedniej pod względem jej gabarytów i proporcji.
4	4.1. Wnioskujący wnosi o zmianę dotyczącą opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości 30 % - skreślić w całości i wprowadzić zapis „stawka procentowa: nie ma uzasadnienia dla ustalenia stawki, gdyż nie następuje zmiana przeznaczenia terenu powodująca wzrost wartości nieruchomości	cały teren planu	cały teren planu	Stawka procentowa opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, będzie miała zastosowanie jedynie w przypadku zaistnienia różnicy pomiędzy wartością nieruchomości przed i po uchwaleniu miejscowego planu. Będzie ona określana na podstawie operatu sporządzonego przez uprawnionego rzeczoznawcę majątkowego. W przypadku, kiedy wzrost wartości nie nastąpi opłaty nie będzie.
5	5.1. Wnioskujący wnosi o pozostawienie ulicy Cisowej, na odcinku od ulicy Dunina do posesji przy ulicy Cisowej 34 włącznie, ulicą zamkniętą	0.4.KDL	0.4.KDL	Dopiero projekt techniczny opracowany na potrzeby przebudowy ulicy 04.KDL będzie rozwiązywał kwestie wymienione w uwadze.

	5.2. Wnioskujący wnosi o zachowanie istniejącego skweru zieleni publicznej, ciągnącego się wzdłuż ulicy Cisowej od ulicy Dunina do posesji przy ulicy Cisowej 34 włącznie.	0.4.KDL	0.4.KDL	Dopiero projekt techniczny opracowany na potrzeby przebudowy ulicy 04.KDL będzie rozwiązywał kwestie wymienione w uwadze.
6	6.1. Wnioskujący wnosi o zmiany w parametrach zabudowy, określenie kąta nachylenia połaci dachu w nadbudowanych budynkach 25-45 stopni	17.MN	17.MN	Zgodnie z polityką przestrzenną prowadzoną przez Gminę Miasto Ustka, w porozumieniu z Wojewódzkim konserwatorem Zabytków Delegatura w Słupsku, szanując walory estetyczne, historyczny charakter zabudowy oraz zasady ładu przestrzennego na terenie objętym miejscowym planem przyjęto parametry urbanistyczne spełniające ww. wymagania.
	6.2. Wnioskujący wnosi o zmiany w parametrach zabudowy, dopuszczającą maksymalną wysokość kalenicy do 15,0 m	17.MN	17.MN	Zgodnie z polityką przestrzenną prowadzoną przez Gminę Miasto Ustka, w porozumieniu z Wojewódzkim konserwatorem Zabytków Delegatura w Słupsku, szanując walory estetyczne, historyczny charakter zabudowy oraz zasady ładu przestrzennego na terenie objętym miejscowym planem przyjęto parametry urbanistyczne spełniające ww. wymagania.
7	7.1. Wnioskujący wnosi o możliwość rozbudowy istniejącego byłego budynku w głąb działki (z zachowaniem ustawowej odległości od sąsiada 3m) do wysokości byłego budynku istniejącego. Rozbudowa realizowana byłaby w obrysie istniejącego budynku.	47.MN	47.MN	Zgodnie z polityką przestrzenną prowadzoną przez Gminę Miasto Ustka, w porozumieniu z Wojewódzkim konserwatorem Zabytków Delegatura w Słupsku, szanując walory estetyczne, historyczny charakter zabudowy oraz zasady ładu przestrzennego na terenie objętym miejscowym planem przyjęto parametry urbanistyczne spełniające ww. wymagania.
	7.2. Wnioskujący wnosi o dopuszczenie maksymalnej wysokości kalenicy do 15,0 m oraz kąta nachylenia połaci dachowej o rozbudowanej	47.MN	47.MN	Zgodnie z polityką przestrzenną prowadzoną przez Gminę Miasto Ustka, w porozumieniu z Wojewódzkim konserwatorem Zabytków Delegatura w Słupsku, szanując walory estetyczne, historyczny charakter zabudowy oraz zasady ładu przestrzennego na terenie objętym miejscowym planem przyjęto

	kondygnacji poddasza w przedziale 25-45 stopni, a następnie poddasza użytkowego.			parametry urbanistyczne spełniające ww. wymagania.
--	--	--	--	--

Większość uwag zostało odrzuconych przez Burmistrza Miasta Ustka.

PODSUMOWANIE I UZASADNIENIE WYBORU PRZYJĘTEGO DOKUMENTU MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

Teren miejscowego planu położony jest w południowej części miasta Ustki w okolicach ulicy Wróblewskiego, Grunwaldzkiej i Dunina. Obszar miejscowego planu jest już zainwestowany, na terenie objętym opracowaniem znajdują się budynki mieszkalne, usługowe oraz tereny sportowy. Celem planu (określonym w uzasadnieniu do uchwały inicjacyjnej) jest stworzenie możliwości rozwoju usług sportu oraz uporządkowanie istniejącej zabudowy.

Wg. dokumentu Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Ustka przyjętego uchwałą nr XXX / 266 / 2012 Rady Miasta Ustka z dnia 28.12.2012 r., obszar opracowania znajduje się w zasięgu terenów, dla których dominującą funkcją i formą użytkowania oraz zagospodarowania są tereny mieszkaniowo – usługowe, w tym tereny sportu. Opracowanie będące przedmiotem niniejszego uzasadnienia precyzuje, uszczegóławia propozycje funkcjonalne wynikające ze Studium, uwzględniając także inne jego zapisy odnoszące się do zasad ochrony środowiska kulturowego i przyrodniczego oraz wskaźniki, parametry i standardy zagospodarowania. Spełniony został wymóg art. 20 ust 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym - przedkładany do uchwalenia plan miejscowy nie narusza ustaleń obowiązującego Studium miasta.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego przedkładany do uchwalenia jest realizacją Uchwały inicjacyjnej Nr XIV/127/2011 z dnia 27 października 2011 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Ustka pn. „NOWA USTKA 2”.

Ingerencje w struktury przyrodnicze, związane z etapem inwestycyjnym (realizacja budowy) będą posiadały niekorzystny, często kumulujący się charakter. Jednak etap inwestycyjny będzie ograniczony przestrzennie do terenów budowy. Jego oddziaływanie cechować będzie znaczne natężenie i względnie krótki okres oddziaływania, a częściowo także odwracalny charakter poprzez zachowanie i odbudowę powierzchni biologicznie czynnych.

Rozłożona w czasie realizacja przedsięwzięć związanych z poszczególnymi funkcjami przyczyni się do czasowego i przestrzennego ograniczenia niekorzystnych wpływów etapu inwestycyjnego.

Ochrona przed potencjalnymi zagrożeniami czy też uciążliwościami została uwzględniona w projekcie planu, w ustaleniach zwłaszcza dotyczących zasad zagospodarowania na terenach strefy ochronnej uzdrowiska. Obowiązujące w planie, którego dotyczy przedmiotowa zmiana ustalenia ochrony środowiska łagodzą potencjalne, niekorzystne oddziaływania na środowisko tak etapu inwestycyjnego jak i eksploatacyjnego funkcji mieszkaniowych i nie pozostają bez pozytywnego znaczenia w dłuższej perspektywie czasu. Fakt ten wynika z ustaleń planu, zakładających całościowe wyposażenie terenu w infrastrukturę techniczną, związaną z systemem kanalizacji sanitarnej skierowującej ścieki do oczyszczalni, przez co umożliwiona zostanie minimalizacja negatywnego oddziaływania związanego z wytwarzaniem ścieków.

Uciążliwości dla środowiska występujące na etapie zagospodarowania terenu (przekształcenia litosfery, hałas, modyfikacje lub ubytek powierzchni biologicznie czynnych, zmiany warunków siedliskowych) przy stosowaniu się do ustawowych wskazań ochronnych oraz do wytycznych zawartych w obowiązujących ustaleniach planu, nie powinny pogarszać w znaczący sposób stanu środowiska, ani ekologicznych warunków życia ludzi.

Ustalenia projektu planu wywierają widoczny wpływ na elementy środowiska przyrodniczego z niekorzystnie ocenianym ubytkiem powierzchni biologicznie czynnych i modyfikacją siedliskową oraz pozytywnym aspektem zachowania istniejących elementów zieleni naturalnej i kształtowania nowych terenów zieleni.

Uwzględnienie w ustaleniach projektu planu konieczności ochrony powierzchni biologicznie czynnych posiada pozytywny, pośredni wpływ na stan wód powierzchniowych i podziemnych, gleby oraz powietrza.

Brak istotnych przeciwwskazań w realizacji funkcji planu pod względem warunków fizjograficznych, brak w granicach przedmiotowego obszaru terenów zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych, bezpośrednio zagrożonych powodzią oraz uwzględnione zasady ochrony środowiska przyrodniczego, stanowione prawnymi aktami, kształtują podstawę zrównoważonego gospodarowania wpisującego się w ustalenia projektu planu.