

GMINA MIASTO USTKA



Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego
miasta Ustka pn. „ZABUDOWA PRZY PLACU WOLNOŚCI”
Etap: konsultacje społeczne

STYCZEŃ 2025 R.



Przestrzeń 2K Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością

ul. Brygadzystów 4A/7

41-717 Ruda Śląska

Zarejestrowana przez Sąd Rejonowy w Gliwicach – X Wydział Gospodarczy

KRS: 0000889474

REGON: 388429952

NIP: 6412553119

<https://przestrzen2k.pl/>

przestrzen2k@przestrzen2k.pl

ZAMAWIAJĄCY: GMINA MIASTO USTKA

UMOWA NR: GP/4/2023 Z DNIA 15 GRUDNIA 2023 R. Z ANEKSEM NR 1 Z DNIA 29.05.2024 R. I NR 2 Z DNIA 31.07.2024 R.

Zespół autorski:

dr Kamil Rysz – Główny Projektant – tel. +48 692214351

urbanista, specjalista z zakresu gospodarki nieruchomościami

doktor w dziedzinie nauk społecznych w dyscyplinie nauki o zarządzaniu i jakości,

uprawnienia na podstawie art. 5 pkt 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

dr Kinga Mazurek-Matuszewska – Projektant

urbanista

doktor w dziedzinie nauk ścisłych i przyrodniczych w dyscyplinie nauki o Ziemi i środowisku,

geografia fizyczna, specjalista kształtowanie i ochrona środowiska

uprawnienia na podstawie art. 5 pkt 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

uprawniona do sporządzania prognoz oddziaływania na środowisko, raportu o oddziaływania na środowisko oraz raportu o oddziaływaniu przedsięwzięcia na obszar natura 2000 w rozumieniu art. 74 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 3 października 2008 roku o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko.

**UCHWAŁA NR
RADY MIASTA USTKA**

z dnia 2025 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Ustka pn.
„ZABUDOWA PRZY PLACU WOLNOŚCI”**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5, ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1465, 1572, 1907, 1940), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130, 1907, 1940) oraz art. 64 ust. 2 i 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688), w związku z uchwałą Nr LXXXII/720/2023 Rady Miasta Ustka z dnia 26 października 2023 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Ustka pn. „ZABUDOWA PRZY PLACU WOLNOŚCI” oraz uchwałą Nr LXXXVIII/775/2024 Rady Miasta Ustka z dnia 28 marca 2024 r. w sprawie: zmiany uchwały Nr LXXXII/720/2023 Rady Miasta Ustka z dnia 26 października 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Ustka pn. „ZABUDOWA PRZY PLACU WOLNOŚCI”, po stwierdzeniu, że ustalenia planu są zgodne z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Ustka, zatwierdzonego uchwałą Nr XXX/266/2012 Rady Miasta Ustka z dnia 28 grudnia 2012 r.,

Rada Miasta Ustka uchwała, co następuje:

**Rozdział 1.
Przepisy ogólne**

§ 1. Stosownie do uchwały Nr LXXXII/720/2023 Rady Miasta Ustka z dnia 26 października 2023 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Ustka pn. „ZABUDOWA PRZY PLACU WOLNOŚCI” zmienioną uchwałą Nr LXXXVIII/775/2024 Rady Miasta Ustka z dnia 28 marca 2024 r. w sprawie: zmiany uchwały Nr LXXXII/720/2023 Rady Miasta Ustka z dnia 26 października 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Ustka pn. „ZABUDOWA PRZY PLACU WOLNOŚCI”, uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Ustka pn. „ZABUDOWA PRZY PLACU WOLNOŚCI”.

§ 2. Ustalenia planu wymienionego w §1 są zgodne z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Ustka.

§ 3. 1. Na miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Ustka pn. „ZABUDOWA PRZY PLACU WOLNOŚCI”, zwany dalej „planem” składają się ustalenia zawarte w treści niniejszej uchwały wraz z następującymi załącznikami będącymi jego integralną częścią:

- 1) załącznik nr 1 - część graficzna ustaleń planu, wykonana na mapie zasadniczej w skali 1:1000;
- 2) załącznik nr 2 - rozstrzygnięcie Rady Miasta Ustka o sposobie realizacji, zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych;
- 4) załącznik nr 3 - dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

2. Plan obejmuje obszar, w granicach określonych w części graficznej ustaleń planu, stanowiącej załącznik nr 1 do niniejszej uchwały, o powierzchni około 0,55 ha.

3. Treść niniejszej uchwały zawarta jest w następujących rozdziałach:

- 1) Rozdział 1 – Przepisy ogólne;
- 2) Rozdział 2 – Ustalenia obowiązujące dla całego obszaru objętego planem;

- 3) Rozdział 3 – Ustalenia szczegółowe dla terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 4) Rozdział 4 – Przepisy końcowe.

§ 4. 1. Część graficzna ustaleń planu zawiera następujące oznaczenia graficzne elementów będących ustaleniami planu:

- 1) granica obszaru objętego planem miejscowym;
- 2) linie rozgraniczające teren o określonym przeznaczeniu i określonych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) oznaczenie określające przeznaczenie terenu:
 - a) **MW-U** – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług,
 - b) **KDL** – teren drogi lokalnej.

2. Część graficzna ustaleń planu zawiera oznaczenia graficzne elementów obowiązujących na podstawie przepisów odrębnych:

- 1) granica strefy sanitarnej 150 m od cmentarza ograniczającej możliwość zagospodarowania i zainwestowania terenu;
- 2) cały obszar objęty planem miejscowym położony jest w:
 - a) strefie B ochrony uzdrowiskowej Uzdrowiska Ustka,
 - b) granicach pasa ochronnego brzegu morskiego,
 - c) strefie ograniczonej wysokości zabudowy wynikającej z Porozumienia wykonawczego pomiędzy Rządem Rzeczypospolitej Polskiej a Rządem Stanów Zjednoczonych w sprawie użytkowania terenów oraz przestrzeni powietrznej,
 - d) 3 km strefy ochronnej kompleksu wojskowego nr 4175 Ustka,
 - e) strefie 500 m od cmentarza ograniczającej możliwość zagospodarowania i zainwestowania terenu.

3. Część graficzna ustaleń planu zawiera oznaczenia graficzne elementów informacyjnych niebędących ustaleniami planu: pomocnicze linie wymiarowe.

§ 5. 1. Dla obszaru objętego granicami określonymi w części graficznej ustaleń planu w niniejszej uchwale określa się:

- 1) przeznaczenie terenu oraz linie rozgraniczające teren o określonym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu;
- 4) zasady kształtowania krajobrazu;
- 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej;
- 6) granice i sposoby zagospodarowania terenów i obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych;
- 7) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 8) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 9) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 10) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;

- 11) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną nadziemną intensywność zabudowy, minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej, maksymalny udział powierzchni zabudowy, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę i sposób realizacji miejsc do parkowania, w tym miejsc przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;

2. Dla obszaru objętego granicami określonymi w części graficznej ustaleń planu nie zachodzą przesłanki do określenia:

- 1) granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planie zagospodarowania przestrzennego województwa;
- 2) sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 3) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym.

§ 6. Ilekroć w dalszych ustaleniach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) **błękitno-zielonej infrastrukturze** – należy przez to rozumieć naturalne i częściowo naturalne rozwiązania, które mają na celu: poprawę retencji, zwiększenie bioróżnorodności, poprawę estetyki krajobrazu, regulowanie klimatu, w szczególności stawy, niecki, zagłębienia terenu, ogrody deszczowe, nawierzchnie przepuszczalne, zbiorniki podziemne, naziemne, tereny zielone, mokradła, zielone dachy i ogrody wertykalne;
- 2) **obszarze planu** – należy przez to rozumieć obszar objęty granicami planu;
- 3) **przepisach odrębnych** – należy przez to rozumieć przepisy ustaw innych niż ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, wraz z ich aktami wykonawczymi;
- 4) **przeznaczeniu terenu** – należy przez to rozumieć jedno przeznaczenie lub zbiór przeznaczeń, określonych dla danego terenu w ustaleniach szczegółowych;
- 5) **terenie** – należy przez to rozumieć część obszaru planu wyznaczoną liniami rozgraniczającymi i oznaczoną symbolem cyfrowo-literowym służącym identyfikacji ustaleń w tekście planu o ustalonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, przeznaczony także pod uzbrojenie terenu;
- 6) **usługach** – należy przez to rozumieć miejsca i samodzielne obiekty budowlane lub pomieszczenia w budynkach o innych funkcjach niż mieszkalne, w których prowadzona jest działalność służąca zaspokajaniu potrzeb ludności, niezwiązana z wytwarzaniem dóbr materialnych metodami przemysłowymi;
- 7) **usługach publicznych** – należy przez to rozumieć usługi będące celami publicznymi zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 2.

Ustalenia obowiązujące dla całego obszaru objętego planem

§ 7. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

1. Ustala się następujące ogólne zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego dla obszaru objętego planem: stworzenie warunków dla rozwoju zespołu mieszkalno-usługowego położonego przy Placu Wolności.

2. W zakresie szczegółowych zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się:

1) **zakaz:**

- a) stosowania na elewacjach materiałów wykończeniowych, takich jak: listwy plastikowe, blacha trapezowa i falista, siding,
- b) lokalizacji usług handlu o powierzchni użytkowej powyżej 400 m²,
- c) lokalizacji wolnostojących wiat i garaży blaszanych,
- d) lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych za wyjątkiem:
 - obiektów kontenerowych na cele prowadzenia robót budowlanych, wyłącznie na czas trwania tych robót,

- pawilonów sprzedażowych i wystawowych oraz przekryć namiotowych związanych z wydarzeniami kulturalnymi, sportowymi i rekreacyjnymi,

2) w ramach przeznaczenia terenu **dopuszcza się**:

- a) urządzenia sportu i rekreacji,
- b) uzbrojenie terenu,
- c) dojścia, dojazdy,
- d) budowle i urządzenia wodne związane z gospodarką wodami opadowymi i roztopowymi.

§ 8. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu

1. W zakresie ochrony środowiska ustala się:

1) standardy akustyczne określone przepisami odrębnymi z zakresu ochrony środowiska, dla terenów oznaczonych symbolem **MW-U** jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych;

2) **nakaz** uwzględnienia ograniczeń, o których mowa w **§10 ust. 1 i 2**;

2) **zakaz**:

a) realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu 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, za wyjątkiem inwestycji celu publicznego.

b) zagospodarowania i użytkowania terenów w sposób stwarzający ponadnormatywne uciążliwości dla sąsiednich nieruchomości, w szczególności w zakresie emisji zanieczyszczeń powietrza, wytwarzania hałasu i wibracji, emisji pola elektromagnetycznego, w tym lokalizacji i eksploatacji instalacji i urządzeń powodujących ponadnormatywną emisję substancji i energii;

2. W zakresie **ochrony i kształtowania krajobrazu** ustala się **dopuszczenie** kształtowania zagospodarowania z wykorzystaniem elementów błękitno-zielonej infrastruktury.

§9. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej.

W dniu uchwalenia planu na terenie objętym opracowaniem nie stwierdzono występowania obszarów oraz obiektów objętych ochroną konserwatorską na podstawie ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami, tj. stanowisk archeologicznych, i innych obiektów nieruchomych ujętych w ewidencji zabytków oraz wpisanych do rejestru zabytków.

§ 10. Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, w tym obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych

1. Obszar objęty planem położony jest w granicach strefy B ochrony uzdrowiskowej Uzdrowiska Ustka.

2. W granicach strefy, o której mowa w ust. 1 ustala się nakaz uwzględnienia przepisów Statutu Uzdrowiska Ustka oraz przepisów ustawy o lecznictwie uzdrowiskowym, uzdrowiskach i obszarach ochrony uzdrowiskowej oraz gminach uzdrowiskowych.

3. Cały obszar objęty planem położony jest w granicach pasa ochronnego brzegu morskiego, w którym obowiązują ograniczenia zgodnie z przepisami odrębnymi.

4. W granicach obszaru, o którym mowa w ust. 3 ustala się nakaz uzgodnienia zmian użytkowania i zagospodarowania terenu z właściwym terytorialnie organem administracji morskiej.

5. Cały obszar objęty planem położony jest w granicach strefy ograniczonego użytkowania wynikającej z zapisów Porozumienia wykonawczego między Rządem Rzeczypospolitej Polskiej a Rządem Stanów Zjednoczonych Ameryki do Umowy między Rządem Rzeczypospolitej Polskiej a Rządem Stanów Zjednoczonych Ameryki dotyczącej rozmieszczenia na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej systemu obrony przed rakietami balistycznymi w sprawie użytkowania terenów oraz przestrzeni powietrznej wokół Bazy systemu obrony przed rakietami balistycznymi (Dz. U. z 2016 r. poz. 234), w granicach którego obowiązują ograniczenia zgodnie z przepisami wyżej wymienionego porozumienia.

6. Cały obszar objęty planem miejscowym położony jest w 3 km strefie ochronnej kompleksu wojskowego nr 4175 Ustka (obszarze o promieniu 3 km od punktu odniesienia o współrzędnych $X=6051095,73$; $Y=6425414,24$ w państwowym układzie odniesienia 2000 strefa 6).

7. W obszarze objętym planem wskazuje się strefę 150 metrów od cmentarza ograniczającą możliwość zainwestowania i zagospodarowania terenu.

8. Cały obszar objęty planem położony jest w strefie 500 m od cmentarza ograniczającej możliwość zainwestowania i zagospodarowania terenu.

§ 11. Szczegółne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy

1. W obszarze objętym planem ustala się nakaz przestrzegania ograniczeń w zagospodarowaniu terenów położonych w sąsiedztwie uzbrojenia terenu związanych z zachowaniem bezpieczeństwa i dostępu do sieci i urządzeń, zgodnie z warunkami technicznymi usytuowania danej sieci oraz zagospodarowania terenu i usytuowania obiektów budowlanych w sąsiedztwie danej sieci w zależności od jej rodzaju i parametrów zgodnie z obowiązującymi wymaganiami przepisów ustawy Prawo budowlane i przepisami wykonawczymi do tej ustawy.

2. Przy rozbudowie systemów telekomunikacji i radiokomunikacji nakaz uwzględnienia ograniczeń w zagospodarowaniu, o których mowa w **§10 ust. 1 do 6**.

3. W granicach obszaru, o którym mowa w **§10 ust. 6** ustala się następujące ograniczenia w zagospodarowaniu terenu:

1) zakaz:

- a) wznoszenia nowych obiektów budowlanych powyżej 34 m n.p.m., w szczególności: napowietrznych linii elektroenergetycznych, masztów radiostacji, elektrowni wiatrowych, stacji bazowych telefonii komórkowej, stacji przekąźnikowych i innych, których wysokość lub oddziaływanie może ograniczyć możliwości pracy bojowej obiektu,
- b) wznoszenia wielkogabarytowych konstrukcji i instalacji stalowych, krytych blachodachówką, wykonanych z płyt warstwowych i innych materiałów będących źródłem odbicia fal elektromagnetycznych;

4. W granicach strefy, o której mowa w **§10 ust. 7** ustala się zakaz:

- 1) realizacji studzien i innych ujęć do czerpania wody do picia i potrzeb gospodarczych;
- 2) poboru wody do picia i potrzeb gospodarczych z istniejących ujęć.

5. W strefie o szerokości 500 m od granic cmentarza, o której mowa w **§10 ust. 8** ustala się zakaz budowy ujęć wody o charakterze zbiorników wodnych służących, jako źródło zaopatrzenia sieci wodociągowej w wodę do picia i potrzeb gospodarczych z ujęć.

§ 12. 1. Ustala się obszar przestrzeni publicznej, na który składają się tereny oznaczone symbolem **1KDL**.

2. W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, o których mowa w ust. 1, ustala się następujące zasady zagospodarowania przestrzeni publicznych:

1) **zakaz** tworzenia barier przestrzennych utrudniających poruszanie się osobom ze szczególnymi potrzebami;

2) nakaz:

a) wyposażenia w obiekty i urządzenia ułatwiające poruszanie się osobom ze szczególnymi potrzebami, w szczególności: pochylnie, nawierzchnie fakturowe,

b) przesłonięcia pergolami kubaturowych urządzeń związanych z uzbrojeniem terenu w przypadku konieczności lokalizacji jako obiektów wolnostojących.

§ 13. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji

1. Obsługa terenów objętych planem oraz powiązanie z układem zewnętrznym z dróg publicznych klasy „dojazdowa” położonych wzdłuż północnej i wschodniej granicy obszaru objętego planem (ul. Plac Wolności),

2. Ustala się dla obszaru objętego planem następującą minimalną liczbę i sposób realizacji miejsc do parkowania:

1) dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej minimum 1 miejsce na lokal mieszkalny, w tym miejsca w garażach;

2) dla zabudowy usługowej: 1 miejsce na 250 m² powierzchni użytkowej usług.

3. W zakresie określonych w ust. 2 miejsc do parkowania oraz w terenach dróg publicznych oznaczonych w części graficznej planu symbolem **1KDL** nakazuje się zapewnić miejsca na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z ustawą o drogach publicznych.

4. Przy realizacji miejsc do parkowania, o których mowa w ust. 2 i 3 **nakazuje się** uwzględnienie ograniczeń, o których mowa w **§10 ust. 1 i 2**.

5. Miejsca do parkowania mogą być realizowane w formie parkingów terenowych oraz garaży, w tym garaży podziemnych.

§ 14. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej

1. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej ustala się: utrzymanie istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej z możliwością rozbudowy, przebudowy, rozbioru, wymiany oraz zmiany ich przebiegu w sposób nieograniczający przeznaczenia podstawowego terenów.

2. W zakresie **zaopatrzenia w wodę** ustala się:

1) obsługę z istniejącej i rozbudowywanej sieci wodociągowej;

2) dopuszcza się możliwość rozbudowy i przebudowy funkcjonującego systemu zaopatrzenia w wodę dla pokrycia potrzeb bytowych, użytkowych i przeciwpożarowych.

3. W zakresie **zaopatrzenia w energię cieplną** ustala się zaopatrzenie z indywidualnych lub grupowych systemów grzewczych.

4. W zakresie **zaopatrzenia w gaz** ustala się zaopatrzenie z istniejącej i rozbudowywanej sieci gazowej.

5. W zakresie **zaopatrzenia w energię elektryczną** ustala się:

1) dostawę energii elektrycznej w oparciu o istniejącą i rozbudowywaną sieć elektroenergetyczną;

2) dopuszcza się rozbudowę i przebudowę funkcjonującego systemu zaopatrzenia w energię elektryczną, dla pokrycia potrzeb bytowych i użytkowych.

6. W zakresie **odprowadzenia ścieków bytowych** ustala się:

1) odprowadzanie ścieków bytowych poprzez istniejący i rozbudowywany system kanalizacji;

2) dopuszcza się rozbudowę i przebudowę funkcjonującego systemu odprowadzania ścieków.

7. W zakresie **odprowadzenia wód opadowych i roztopowych** ustala się:

1) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do systemu kanalizacji deszczowej z wykorzystaniem miejskiej systemowej sieci kanalizacji deszczowej;

2) **zakaz** powierzchniowego odprowadzenia wód opadowych i roztopowych w sposób niezorganizowany z terenów utwardzonych o powierzchniach większych niż 30m²;

3) **dopuszcza się**: odprowadzenie wód opadowych na tereny zielone w obrębie granic działek, do których posiada się tytuł prawny, dopuszcza się odprowadzanie wód opadowych z połąci dachowych i nawierzchni nieprzepuszczalnych poprzez indywidualne rozwiązania umożliwiające jej zagospodarowanie w granicach działki, do której posiada się tytuł prawny (błękitno-zielona infrastruktura, urządzenia retencyjne odparowywalne lub infiltracyjne oraz studnie chłonne).

8. W zakresie **obsługi systemami infrastruktury telekomunikacyjnej i radiokomunikacyjnej** ustala się:

- 1) obsługę z istniejącej i rozbudowywanej sieci telekomunikacyjnej,
- 2) dopuszcza się możliwość rozbudowy i przebudowy funkcjonującego systemu obsługi telekomunikacyjnej;
- 3) przy rozbudowie systemów telekomunikacji i radiokomunikacji nakazuje się uwzględnienie ograniczeń w zagospodarowaniu, o których mowa w **§10 ust. 1 do 6**.

9. W zakresie **postępowania z odpadami** ustala się postępowanie zgodnie z przepisami ustawy o odpadach, przepisami ustawy prawo ochrony środowiska oraz przepisami ustawy o utrzymaniu czystości i porządku w gminach.

10. W zakresie **odnawialnych źródeł energii** dopuszcza się lokalizację urządzeń wykorzystujących energię ze źródeł odnawialnych za wyjątkiem energii wiatru i biogazu.

§ 15. Ustala się stawkę procentową służącą naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości na skutek uchwalenia planu, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości: 30%, słownie: trzydzieści procent, dla wszystkich terenów objętych planem.

Rozdział 3.

Ustalenia szczegółowe dla terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania

§ 16. 1. Dla terenów oznaczonych w części graficznej ustaleń planu symbolem **1MW-U** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
 - b) teren usług, w tym usług publicznych;
- 2) przeznaczenie wykluczone: teren usług handlu wielkopowierzchniowego;
- 3) dopuszcza się lokalizację budynków o funkcji mieszanej tj. mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej, przy czym nie ustala się proporcji pomiędzy funkcją mieszkaniową i usługową.

2. W zakresie **zasad kształtowania zabudowy, gabarytów zabudowy i wskaźników zagospodarowania terenu** ustala się dla terenów, o których mowa w ust. 1:

- 1) nieprzekraczalna linia zabudowy, zgodnie z częścią graficzną ustaleń planu;
- 2) maksymalny udział powierzchni zabudowy 0,7;
- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,2 z zastrzeżeniem ograniczeń, o których mowa w **§10 ust. 1 i 2**.
- 4) nadziemna intensywność zabudowy:
 - a) minimalna: 0,01,
 - b) maksymalna 1,5;
- 5) maksymalna wysokość zabudowy: do 4 kondygnacji nadziemnych, nie więcej niż 16,0 m;
- 6) kształt dachu: dowolny;
- 7) kolorystyka elewacji: tonacja beżu, czerwieni, brązu, szarości i czerni.

§ 17. 1. Dla terenów oznaczonych w części graficznej ustaleń planu symbolem **1KDL** ustala się przeznaczenie terenu: droga lokalna;

2. Ustala się szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z częścią graficzną ustaleń planu.

Rozdział 4.
Przepisy końcowe

§ 18. W granicach objętym niniejszym planem tracą moc ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego "Centrum 4B" w Ustce, przyjętego uchwałą nr XXXVI/329/2017 Rady Miasta Ustka z dnia 29 czerwca 2017 roku (Dz. Urz. Woj. Pomorskiego z 2017 r. poz. 2749).

§ 19. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Ustka.

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

UZASADNIENIE

1. Podstawa prawna

Art. 15 ust. 1 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym tj.: Wójt, burmistrz albo prezydent miasta sporządza projekt planu miejscowego, zawierający część tekstową i część graficzną, wraz z uzasadnieniem, uwzględniając politykę przestrzenną gminy określoną w strategii rozwoju gminy lub strategii rozwoju ponadlokalnego. W uzasadnieniu przedstawia się w szczególności:

- 1) sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4;
- 2) zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1, wraz z datą uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2, oraz sposób uwzględnienia uniwersalnego projektowania;
- 3) wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy.

2. Wstęp

Projekt **miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Ustka pn. „ZABUDOWA PRZY PLACU WOLNOŚCI”**, sporządzono na podstawie uchwały Nr LXXXII/720/2023 Rady Miasta Ustka z dnia 26 października 2023 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Ustka pn. „ZABUDOWA PRZY PLACU WOLNOŚCI” oraz uchwały Nr LXXXVIII/775/2024 Rady Miasta Ustka z dnia 28 marca 2024 r. w sprawie: zmiany uchwały Nr LXXXII/720/2023 Rady Miasta Ustka z dnia 26 października 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Ustka pn. „ZABUDOWA PRZY PLACU WOLNOŚCI”.

Ogółem teren objęty przystąpieniem do opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zajmuje powierzchnię około 0,55 ha, co stanowi 0,056% powierzchni miasta Ustka. Obszar objęty opracowaniem położony jest w północnej części miasta, która stanowi główną (centralną) część miasta Ustka pod względem funkcji administracyjnych, usługowych i mieszkaniowych.

W stanie istniejącym przeważająca część obszaru to teren przekształcony antropogenicznie, nieprzepuszczalny, pokryty asfaltem i pełniący funkcję parkingu (dawne targowisko) oraz teren istniejącej drogi publicznej..

Celem sporządzenia wyżej wymienionego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest w szczególności rozwój funkcji mieszkaniowo-usługowych, w tym ukształtowanie wielofunkcyjnego zespołu zabudowy mieszkaniowo-usługowej w rejonie Placu Wolności oraz ustalenie nowych zasad zagospodarowania terenu w zgodności z obowiązującymi przepisami.

3. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

3.1. W związku z art. 1 ust. 2 uwzględniono:

a) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury, potrzeby zrównoważonego rozwoju oraz walory architektoniczne i krajobrazowe poprzez ustalenie:

- zasad lokalizacji obiektów, w tym wyznaczenie nieprzekraczalnych linii zabudowy oraz wysokości obiektów i wskaźników regulujących powierzchnię zabudowy terenu;

- uwzględnienie położenia obszaru objętego planem w granicach strefy B ochrony uzdrowskiej uzdrowiska Ustka;

b) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych poprzez ustalenie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu,

c) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

- w obszarze objętym planem na dzień uchwalenia planu nie występują obiekty wpisane do rejestru zabytków województwa pomorskiego, stanowiska archeologicznych oraz inne obiekty ujęte w ewidencji zabytków;

d) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeb osób niepełnosprawnych poprzez:

- określenie dopuszczonego katalogu przedsięwzięć mogących oddziaływać na środowisko;

- ustalenie zasad zagospodarowania przestrzeni publicznych, w tym w szczególności poprzez zakaz tworzenia trwałych barier przestrzennych, w tym barier utrudniających poruszanie się osobom ze szczególnymi potrzebami;

- wprowadzenie konieczności realizacji miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z ustawą o drogach publicznych;

- nakaz uwzględnienia ograniczeń wynikających z położenia obszaru objętego planem w granicach strefy B ochrony uzdrowskiej uzdrowiska Ustka;

e) walory ekonomiczne przestrzeni poprzez:

- ustalenie korzystnych wskaźników zagospodarowania terenów, z zachowaniem ustaleń studium oraz Statutu Uzdrowiska Ustka, podnoszących efektywność ekonomiczną przedsięwzięć lokalizowanych w obszarze planu. Zgodnie ze stanem istniejącym i Statutem teren objęty opracowaniem stanowi teren po dawnym targowisku - obecnie nie posiadający terenów biologicznie czynnych, zagospodarowany w formie urządzonych miejsc parkingowych. Tym samym ze względu na powyższe ustalono minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 0,2, a udział powierzchni zabudowy na poziomie 0,7

f) prawo własności poprzez: analizę i uwzględnienie stanu istniejącego zagospodarowania terenów w szczególności przy wyznaczaniu terenów przeznaczonych pod drogi publiczne;

g) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa poprzez:

- w obszarze planu nie występują tereny zamknięte o charakterze zastrzeżonym ze względu na obronność państwa;

- w obszarze planu nie występują tereny zamknięte, przez które przebiegają linie kolejowe ustalone przez ministra właściwego do spraw transportu;

- w obszarze objętym planem uwzględniono położenie w granicach:

- granicach pasa ochronnego brzegu morskiego,

- strefy ograniczonej wysokości zabudowy wynikającej z Porozumienia wykonawczego pomiędzy Rządem Rzeczypospolitej Polskiej a Rządem Stanów Zjednoczonych w sprawie użytkowania terenów oraz przestrzeni powietrznej,

- 3 km strefy ochronnej kompleksu wojskowego nr 4175 Ustka,

h) potrzeby interesu publicznego poprzez:

- zapewnienie obsługi komunikacyjnej terenów istniejącymi drogami;

i) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych poprzez:

- ustalenie zasad w zakresie modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;

- obszar objęty planem obejmuje tereny z możliwością włączenia nowych obiektów zarówno do sieci drogowej, jak i infrastruktury technicznej, z możliwością rozbudowy i przebudowy tych układów według potrzeb wynikających z przeznaczenia terenu;

j) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad sporządzaniem aktów planowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej został zapewniony zgodnie z wymogami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym poprzez:

- ogłoszenie/obwieszczenie Burmistrza Miasta Ustka z dnia 29 maja 2024 r. o przystąpieniu do sporządzenia planu i możliwości składania wniosków (w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej), z wyznaczonym terminem składania wniosków w terminie do dnia 24 czerwca 2024 roku. Ogłoszenie opublikowano w prasie, na stronie internetowej Urzędu Miasta w Biuletynie Informacji Publicznej, na tablicach ogłoszeń w Urzędzie Miasta. W odpowiedzi na ogłoszenie i obwieszczenie w wyznaczonym terminie złożono cztery wnioski;

- ogłoszenie/obwieszczenie o rozpoczęciu konsultacji społecznych opublikowano w dniu 21.01.2025 r. w Gazecie Wyborczej, na stronie internetowej Urzędu Miasta Ustka, w tym w Biuletynie Informacji Publicznej oraz na tablicach ogłoszeń Urzędu Miasta Ustka;

k) zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych poprzez:

- procedura formalno-prawna sporządzenia ww. projektu planu została przeprowadzona zgodnie z art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 977 z późn. zm.) w związku z art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688), natomiast na podstawie ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2022 r. poz. 1029 z późn. zm.), uzgodniono z Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska w Gdańsku oraz Powiatowym Inspektorem Sanitarnym w Słupsku odstąpienie od przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko. Prowadzone procedury zachowywały wymagane przepisami prawa terminy i okresy, a także formy informowania społeczeństwa oraz organów uzgadniających i opiniujących;

l) potrzeba zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności poprzez:

- w zakresie istniejącej i projektowanej nowej zabudowy, obszar objęty planem posiada dostęp do sieci wodociągowej. Ustalenia planu umożliwiają rozbudowę tej sieci. Plan umożliwia zaopatrzenie w wodę w oparciu

o systemy miejskiej sieci i urządzeń wodociągowych, jak i indywidualne ujęcia wody dla potrzeb procesów technologicznych.

- l) potrzeby zapobiegania poważnym awariom i ograniczenia ich skutków dla zdrowia ludzkiego i środowiska
- m) potrzeby związane z kształtowaniem rolniczej przestrzeni produkcyjnej i rozwoju produkcji rolniczej.

3.2. W związku z art. 1, ust. 3 ważenie interesu publicznego i interesów prywatnych w tym zgłaszanych w postaci wniosków i uwag uwzględniono poprzez:

- utrzymanie i ustalenie przeznaczenia terenów pod zabudowę mieszkaniowo-usługową, biorąc pod uwagę zgodność z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Ustka

3.3. W związku z art. 1, ust. 4 uwzględniono:

a) kształtowanie struktur przestrzennych, przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego uwzględniono, poprzez:

- ukształtowanie prawidłowej struktury przestrzennej obszaru objętej planem korzystnymi wskaźnikami zabudowy;

- ustalenie parametrów dróg publicznych z uwzględnieniem możliwości obsługi transportem publicznym;

b) zapewnianie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów uwzględniono poprzez:

- pozostawienie obszarów wzdłuż ciągów komunikacyjnych, bez prawa zabudowy obiektami kubaturowymi poprzez wyznaczenie nieprzekraczalnych linii zabudowy;

c) dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy, na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, w granicach jednostki osadniczej w rozumieniu art. 2 pkt 1 ustawy z dn. 29 sierpnia 2003 r. o urzędowych nazwach miejscowości i obiektów fizjograficznych (Dz. U. 2019 poz. 1443), w szczególności uzupełnianie istniejącej zabudowy, uwzględniono poprzez: rozwój zabudowy w oparciu o istniejące ciągi komunikacyjne zapewniające jej integrację funkcjonalno- przestrzenną.

3.4. Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

Projekt planu jest zgodny z wynikami Analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym przyjętej uchwałą Nr LXXXV/752/2023 z dnia 21 grudnia 2023 r. w sprawie: aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Ustka oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego w Ustce, zgodnie z którą zasadne przyjmuje się sporządzanie planów o charakterze interwencyjnym służących realizacji aktualnych potrzeb miasta.

3.5. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmuje grunty UTBS sp. z o.o. w Ustce, tym samym ewentualne dochody pochodzą z tytułu podatku od nieruchomości w przypadku zagospodarowania terenów zgodnie z planem.

3.6. Procedura formalno-prawna sporządzenia ww. projektu planu została przeprowadzona zgodnie z art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977 ze zm.) w związku z art. 64 ust. 2 i 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688), natomiast na podstawie ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2022 r. poz. 1029 ze zm.), odstąpiono od przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko.

3.7. Rozwiązania projektu planu nie naruszają ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Ustka, zatwierdzonego uchwałą Nr XXX/266/2012 Rady Miasta Ustka z dnia 28 grudnia 2012 r.