

GMINA MIASTO USTKA



**Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego
miasta Ustka pn. „TERENY WODONOŚNE”
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/3/2023 Z DNIA 15 GRUDNIA 2023 R. Z ANEKSEM NR 1 Z DNIA 29.05.2024 R.

Zespół autorski:

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

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

specjalista z zakresu gospodarki przestrzennej i nieruchomościami,

Uprawnienia na podstawie art. 5 pkt 4 ustawy z dnia 27 marca 2023 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

dr Kinga Mazurek-Matuszewska – zastępca głównego projektanta, specjalista ds. kształtowania i ochrony środowiska

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 5 ustawy z dnia 27 marca 2023 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.
„TERENY WODONOŚNE”

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 i art. 27 **ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym** (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/719/2023 Rady Miasta Ustka z dnia 26 października 2023 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Ustka pn. „TERENY WODONOŚNE”, 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 uchwala, co następuje:

Rozdział 1.
Przepisy ogólne

§ 1. Stosownie do uchwały Nr LXXXII/719/2023 Rady Miasta Ustka z dnia 26 października 2023 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Ustka pn. „TERENY WODONOŚNE”, uchwala się Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Ustka pn. „TERENY WODONOŚNE”.

§ 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. „TERENY WODONOŚNE”**, 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 2003 r. 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 2,2 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 tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) oznaczenia określające przeznaczenie terenów:

- a) **MN-U** – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług,
- b) **KR** – teren komunikacji drogowej wewnętrznej,
- c) **KP** – teren komunikacji pieszo-rowerowej,
- d) **IW** – teren wodociągów.

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

- 1) granice stref ochrony uzdrowiskowej Uzdrowiska Ustka:
 - a) granica strefy A,
 - b) granica strefy B;
- 2) granica złoża wód leczniczych "Ustka", ID 7946;
- 3) granica obszaru górniczego "Ustka 2";
- 4) granica terenu górniczego "Ustka 2";
- 5) cały obszar objęty planem miejscowym położony jest w:
 - a) granicach pasa ochronnego brzegu morskiego,
 - b) strefy ograniczonej wysokości zabudowy wynikającej z Porozumienia wykonawczego pomiędzy Rządem Rzeczypospolitej Polskiej a Rządem Stanów Zjednoczonych w sprawie użytkowania terenów oraz przestrzeni powietrznej,
 - c) 3 km strefie ochronnej kompleksu wojskowego nr 4175 Ustka.

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

- 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu;
- 4) zasady kształtowania krajobrazu;
- 5) granice i sposoby zagospodarowania terenów i obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych, w tym terenów górniczych;
- 6) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 7) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 8) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 9) 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;
- 10) 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. 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.

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

- 1) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej i zabytków;
- 2) obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planie zagospodarowania przestrzennego województwa;
- 3) sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 5) 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) **infrastrukturze technicznej** – należy przez to rozumieć sieci (podziemne, naziemne lub nadziemne), urządzenia i związane z nimi obiekty budowlane służące w szczególności do obsługi obszaru objętego planem w zakresie zaopatrzenia w wodę, ciepło, energię elektryczną i paliwa gazowe, odprowadzania ścieków, usuwania odpadów, telekomunikacji, radiokomunikacji i radiolokacji, a także inne przewody i urządzenia służące zaspokajaniu potrzeb bytowych użytkowników nieruchomości;
- 3) **obszarze planu** – należy przez to rozumieć obszar objęty granicami planu;
- 4) **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;
- 5) **przeznaczeniu terenu** – należy przez to rozumieć jedno przeznaczenie lub zbiór przeznaczeń, określonych dla danego terenu w ustaleniach szczegółowych;
- 6) **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 drogi, sieci i urządzenia sieciowe infrastruktury technicznej;
- 7) **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;
- 8) **usługach publicznych** – należy przez to rozumieć usługi będące celami publicznymi zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 9) **zieleni urządzonej** – należy przez to rozumieć urządzone i utrzymywane zespoły i grupy zieleni, w tym: drzewa, krzewy, pnącza, rabaty kwiatowe, łąki, trawniki, kwietniki lub rośliny w donicach, pełniące funkcję ozdobną oraz sprzyjające adaptacji przestrzeni do zmian klimatu: poprawiające bioróżnorodność, zagospodarowanie wód opadowych, komfort termiczny miejsca oraz jakość powietrza.

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:

- 1) zapewnienie terenu dla rozwoju infrastruktury technicznej wodociągów w nawiązaniu do występującej w sąsiedztwie infrastruktury technicznej wodociągów tj. stacji uzdatniania oraz ujęć wody przy ul. Rybackiej;
- 2) ochrona przed zainwestowaniem terenów zieleni położonych wzdłuż cieku Struga Przewłoka (Otocznica).

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) **nakaz:**

- a) respektowania wskazanych w części graficznej ustaleń planu nieprzekraczalnych linii zabudowy,
- b) respektowania parametrów i wskaźników urbanistycznych zabudowy i zagospodarowania terenu zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów,
- c) realizacji miejsc do parkowania dla samochodów zgodnie z ustaleniami szczegółowymi zawartymi w §11 ust. 2 i 3.

3. Dla istniejącej w dniu wejścia w życie planu zabudowy, wzniesionej zgodnie z przepisami prawa:

- 1) dopuszcza się zachowanie jej gabarytów, wysokości, formy zabudowy;
- 2) w przypadku rozbudowy, nadbudowy istniejących budynków o geometrii dachów (kształt, nachylenie) innej niż określona w ustaleniach szczegółowych dla nowej zabudowy, dopuszcza się realizację dachów o innym kształcie, dopasowanych, zharmonizowanych z dachami istniejącymi, o ile w ustaleniach szczegółowych nie zapisano inaczej;
- 3) w przypadku budynków o wysokości większej niż ustalona w ustaleniach szczegółowych, przy zmianie konstrukcji dachu dopuszcza się niezbędną zmianę wysokości wynikającą ze zmiany geometrii dachu (przy czym nie dopuszcza się podwyższania budynku o dodatkową kondygnację);
- 4) dopuszcza się rozbudowę budynków istniejących, przy czym w sytuacji, gdy na zabudowanej działce nie jest możliwe dotrzymanie wskaźników zagospodarowania terenu (maksymalnej powierzchni zabudowy i minimalnej powierzchni biologicznie czynnej) dopuszcza się rozbudowę istniejących budynków o powierzchnię zabudowy łącznie nie większą niż 50 m².

4. 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 **MN-U** jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych;
- 2) **nakaz** uwzględnienia ograniczeń, o których mowa w §9 ust. 1 i 2;

3) **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,
- budowl i przeciwpowodziowych,
- poszukiwania, rozpoznawania i wydobywania złóż kopalin.

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 **nakaz** kształtowania zagospodarowania z wykorzystaniem elementów błękitno-zielonej infrastruktury.

§ 9. 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. Obszar objęty planem położony jest częściowo w granicach:

- 1) złoża wód leczniczych "Ustka", ID 7946;
- 2) obszaru górniczego "Ustka 2";
- 3) terenu górniczego "Ustka 2".

§ 10. Szczególne 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:

- 1) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej związanych z zachowaniem bezpieczeństwa i dostępu do sieci, 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) wód powierzchniowych, zgodnie z przepisami ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne;
- 3) urządzeń melioracji wodnych zgodnie z przepisami ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne.

2. Przy rozbudowie systemów telekomunikacji i radiokomunikacji nakaz uwzględnienia ograniczeń w zagospodarowaniu, o których mowa w §9 ust. 1 do 6.

3. W granicach obszaru, o którym mowa w §9 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 przekaźnikowych 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;
- 2) dopuszcza się: remont, odbudowę, rozbudowę, nadbudowę oraz przebudowę istniejących obiektów budowlanych, z zastrzeżeniem ograniczeń, o których mowa w pkt 1 lit. a i b.
4. W celu ochrony zasobów eksploatacyjnych ujęcia wód podziemnych „Rybacka” w Ustce z utworów miocenkich i kredowych (studnie SW-8 i SW-9) ustala się **zakaz** lokalizacji otworów wiertniczych w celu wykorzystania ciepła Ziemi.

§ 11. 1. Ustala się obszar przestrzeni publicznej, na który składają się tereny oznaczone symbolem **KR** i **KP**.

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 infrastruktury technicznej w przypadku konieczności lokalizacji jako obiektów wolnostojących.

§ 12. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji

1. Obsługa terenów objętych planem oraz powiązanie z układem zewnętrznym z drogi publicznej klasy „dojazdowa” (ul. Rybacka) położonej wzdłuż północnej granicy obszaru objętego planem.

2. Ustala się dla obszaru objętego planem następujące minimalne wskaźniki miejsc do parkowania:

- 1) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej: minimum 2 miejsca na lokal mieszkalny, w tym miejsca w garażach;
- 2) dla zabudowy usługowej: 1 miejsce na 25 m² powierzchni użytkowej usług;
- 3) dla terenów infrastruktury wodociągów: minimum 1 miejsce na 5 zatrudnionych.

3. W zakresie określonych w ust. 2 miejsc do parkowania 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 §9 ust. 1 i 2.

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

§ 13. 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, rozbiórki, 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) nakaz zagospodarowania wód opadowych i roztopowych przy zastosowaniu elementów błękitno-zielonej infrastruktury i zbiorników retencyjnych;
- 2) wody opadowe i roztopowe należy odprowadzać w sposób uniemożliwiający przedostawanie się ich do urządzeń służących do poboru wód podziemnych;
- 3) dopuszcza się:
 - a) odprowadzanie nadmiaru wód do systemu kanalizacji deszczowej;
 - b) retencjonowanie wód opadowych i roztopowych na działce, do której inwestor posiada prawo do dysponowania nieruchomością na cele budowlane, z możliwością ich wtórnego wykorzystania.

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.

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:

- 1) lokalizację urządzeń wykorzystujących energię ze źródeł odnawialnych za wyjątkiem energii wiatru i biogazu;
- 2) mikroinstalacje wykorzystujące energię słońca lub wiatru.

§ 14. 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

§ 15. 1. Dla terenów oznaczonych w części graficznej ustaleń planu symbolem **1MN-U** określonych jako teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub teren usług ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub,
 - b) teren usług, w tym usług publicznych;
- 2) przeznaczenie wykluczone: teren usług handlu wielkopowierzchniowego

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: 0,4;
- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,4 z zastrzeżeniem ograniczeń, o których mowa w §9 ust. 1 i 2.
- 4) nadziemna intensywność zabudowy:
 - a) minimalna: 0,01,
 - b) maksymalna: 1,6;
- 5) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i mieszkaniowo-usługowej jednorodzinnej: do 2 kondygnacji nadziemnych, nie więcej niż 8,0 m;
 - a) dla zabudowy usługowej: do 4 kondygnacji nadziemnych, nie więcej niż 15,0 m;
- 6) kształt dachu: dwuspadowy lub wielospadowy o nachyleniu połaci w granicach 35-50°.

§ 16. 1. Dla terenów oznaczonych w części graficznej ustaleń planu symbolem **1KR** ustala się przeznaczenie terenu: teren komunikacji drogowej wewnętrznej;

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

§ 17. 1. Dla terenów oznaczonych w części graficznej ustaleń planu symbolem **1KP** ustala się przeznaczenie terenu: teren komunikacji pieszo-rowerowej;

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

§ 18. 1. Dla terenów oznaczonych w części graficznej ustaleń planu symbolem od **1IW** do **3IW** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: teren wodociągów, w tym:
 - a) tereny infrastruktury wodociągowej takiej jak obiekty i urządzenia służące do poboru wód podziemnych oraz zaopatrzenia w wodę w oparciu o zatwierdzone zasoby eksploatacyjne,
 - b) tereny przeznaczone pod nowe studnie głębinowe wraz ze strefami bezpośredniej ochrony,
- 2) **dopuszcza się** możliwość realizacji zabudowy gospodarczo-garażowej, w tym wiat po zrealizowaniu funkcji podstawowej

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: 0,3;
- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,4; z zastrzeżeniem ograniczeń, o których mowa w §9 ust. 1 i 2.

4) nadziemna intensywność zabudowy:

a) minimalna: 0,01,

b) maksymalna: 1,2;

5) maksymalna wysokość zabudowy:

a) do 2 kondygnacji nadziemnych, nie więcej niż 15,0 m z zastrzeżeniem lit. b,

b) dla zabudowy gospodarczo-garażowej, o której mowa w ust. 1 pkt 2: nie więcej niż 8,0m;

6) kształt dachu: dowolny.

Rozdział 4. Przepisy końcowe

§ 19. W granicach objętym niniejszym planem tracą moc ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego "Wczasowa i okolice" w Ustce, przyjętego uchwałą nr XLI/357/2013 Rady Miasta Ustka z dnia 30 grudnia 2013 roku (Dz. Urz. Woj. Pomorskiego z 2014 r. poz. 320 z dnia 30 stycznia 2014 r.).

§ 20. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Ustka.

§ 21. 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 graficzną, zgodnie z zapisami studium oraz z przepisami odrębnymi, odnoszącymi się do obszaru objętego planem, wraz z uzasadnieniem. 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 **uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Ustka pn. „TERENY WODONOŚNE”** sporządzono na podstawie uchwały Nr LXXXII/719/2023 Rady Miasta Ustka z dnia 26 października 2023 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Ustka pn. „TERENY WODONOŚNE”.

Ogółem teren objęty przystąpieniem do opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zajmuje powierzchnię około 2,20 ha, co stanowi 0,22% powierzchni miasta Ustka. Obszar objęty opracowaniem położony jest we wschodniej części miasta, bezpośrednio na pograniczu miasta Ustka i gminy Ustka, obręb Ustka.

Obecne zagospodarowanie przedmiotowego terenu to przede wszystkim tereny biologicznie czynne z niewielkim udziałem powierzchni utwardzonych.

Obszar opracowania od północy sąsiaduje z lasem oraz terenem infrastruktury technicznej wodociągów (ujęcia wody w formie studni). Przedmiotowy teren od morza oddalony jest o ok. 850 m do 900 m. Od wschodu obszar przylega do terenów leśnych oraz otwartych, w tym położonych na obszarze gminy Ustka. Od południa wskazuje się otoczenie cieką Otocznica (struga Przewłoka) i dalej tereny częściowo zainwestowane - Ośrodek Sportu i Rozwoju Sp. z o.o. (OSiR ul. Grunwaldzka 35). Na zachód od granic opracowania zlokalizowane są tereny zainwestowane – Ośrodek Rehabilitacyjno-Wczasowy, teren i obiekty infrastruktury technicznej wodociągów, a dalej zabudowa mieszkaniowa i usługowa (handlowa).

Obsługę komunikacyjną obszaru zapewnia ul. Rybacka przyległa do północnej granicy obszaru objętego planem.

Celem sporządzenia wyżej wymienionego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest istotny interes społeczny oraz gospodarczy mieszkańców miasta Ustka, zmiany planu i przeznaczone obszarów na tereny infrastruktury wodociągowej, które jednocześnie w swym zakresie będą obejmować obszary stref bezpośredniej ochrony ujęć wody stanowić będzie zabezpieczenie dla przedsiębiorstwa prowadzącego działalność w zakresie dostawy wody i odprowadzania ścieków na terenie miasta Ustka oraz przyczyni się do zwiększenia zdolności wydobywczych oraz dostawczych wody..

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 oraz walory architektoniczne i krajobrazowe poprzez ustalenie zasad lokalizacji obiektów, w tym wyznaczenie nieprzekraczalnych linii zabudowy oraz wysokości obiektów i wskaźników regulujących udział powierzchni zabudowy terenu,
- b) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych poprzez:
 - ustalenie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego poprzez ustalenie standardów akustycznych dla terenów mieszkaniowo-usługowych oraz zawężenie katalogu przedsięwzięć mogących oddziaływać na środowisko;
- c) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:
 - w obszarze objętym planem nie występują tereny i obiekty objęte ochroną na podstawie ustawy o ochronie zabytków, dla których należało by ustalić zasady zagospodarowania terenu oraz prowadzenia robót budowlanych;
- d) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeb osób niepełnosprawnych poprzez:
 - ograniczenie przedsięwzięć mogących oddziaływać na środowisko,

- wprowadzenie konieczności realizacji miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z ustawą o drogach publicznych;
- e) walory ekonomiczne przestrzeni poprzez
 - ustalenie korzystnych wskaźników zagospodarowania terenów, z zachowaniem ustaleń studium, podnoszących efektywność ekonomiczną przedsięwzięć lokalizowanych w obszarze planu,
- f) prawo własności poprzez: analizę i uwzględnienie stanu istniejącego zagospodarowania terenów;
- g) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa
 - w obszarze objętym planem uwzględniono położenie w granicach obszaru wynikającego z 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,
 - w obszarze objętym planem uwzględniono położenie w granicach 3 km strefy ochronnej kompleksu wojskowego nr 4175 Ustka,
 - 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;
- h) potrzeby interesu publicznego poprzez: zapewnienie obsługi komunikacyjnej terenów drogami istniejącymi;
- 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 miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej został zapewniony zgodnie z wymogami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, poprzez:
 - ogłoszenie/obwieszczenie z dnia 29 maja 2024 roku o przystąpieniu do sporządzenia planu i możliwości składania wniosków (w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej), z wyznaczonym terminem składania wniosków w terminie do 24 czerwca 2024 roku. Ogłoszenie opublikowano w prasie, na stronie internetowej Urzędu Miasta, w tym w Biuletynie Informacji Publicznej, na tablicach ogłoszeń w Urzędzie Miasta. W odpowiedzi na ogłoszenie i obwieszczenie w wyznaczonym terminie wniosków nie złożono,
 - 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, 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, uzyskano odstąpienie od przeprowadzenia 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 mają na celu zwiększenie możliwości zaopatrzenia w wodę miasta, gdyż związane są z przeznaczeniem terenów pod realizację nowych ujęć wody.

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

- utrzymanie przeznaczenia terenów pod zabudowę mieszkaniowo – usługową biorąc pod uwagę zgodność 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.

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,
- 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:

Wyniki Oceny aktualności dokumentów planistycznych oraz analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym miasta Ustka za lata 2019-2023, przyjętej Uchwałą Rady Miasta Ustka Nr LXXXV/752/2023 z dnia 21 grudnia 2023 r. wskazują jednoznacznie, że w uzasadnionych przypadkach, kierując się interesem społecznym i interesem obywateli, wskazane jest podjęcie uchwał w sprawie przystąpienia do sporządzenia planów o charakterze interwencyjnym bądź też naprawczym, zwłaszcza w przypadku, gdy odnoszą się do realizacji inwestycji związanych z działalnością samorządową bądź realizacją celów strategicznych i gospodarczych miasta. Niewątpliwie plan wyznaczający tereny infrastruktury technicznej wodociągów związany z realizacją nowych ujęć wody spełnia przedmiotowe kryteria i jest zatem zgodny z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy.

4. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obejmuje w całości tereny gminne, tym samym powoduje określone skutki związane z możliwością uzyskania dochodów z tytułu zbicia nieruchomości przeznaczonych pod tereny mieszkaniowo-usługowe, a tym samym podatku od nieruchomości w przypadku zagospodarowania terenów zgodnie z planem.

5. 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 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, uzyskano zgodę na odstępnie od przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko zgodę wyraził Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Gdańsku (pismo znak: RDOŚ-Gd-WZP.410.15.12.2024.AP.1 z dnia 23 kwietnia 2024 roku) oraz Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w Słupsku (pismo znak: ZNS.9022.1.06.2024 z dnia 16 kwietnia 2024 r.).

6. 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.