

UCHWAŁA
RADY MIASTA USTKA
z dnia

w sprawie: **miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Ustka pn.**
„Westerplatte-kanal portowy”

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j.: Dz. U. z 2020 r., poz. 713) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm.)

w związku z uchwałą nr III/23/2018 Rady Miasta Ustka z dnia 20 grudnia 2018 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Ustka pn. „Westerplatte-kanal portowy”,

stwierdzając, że niniejszy plan miejscowy nie narusza ustaleń Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Ustka, przyjętego uchwałą Nr XXX/266/2012 Rady Miasta Ustka z dnia 28 grudnia 2012 r., Rada Miasta Ustka uchwala, co następuje:

§ 1.

1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Miasta Ustka pn. „Westerplatte-kanal portowy” zwany dalej „planem”

2. Załącznikami do uchwały są:

- 1) rysunek planu w skali 1:1000, stanowiący załącznik Nr 1 do uchwały;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag do projektu planu, stanowiące załącznik Nr 2 do uchwały;
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, stanowiące załącznik Nr 3 do uchwały.

§ 2.

Planem objęto obszar, którego granice przedstawia rysunek planu, sporządzony w skali 1 : 1000.

§ 3.

W planie 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) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków;
- 6) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc do parkowania w tym miejsca przeznaczone na

- parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;
- 7) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią;
 - 8) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
 - 9) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu;
 - 10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
 - 11) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
 - 12) kolorystykę obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów;
 - 13) minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych.

§ 4.

1. Załącznik graficzny nr 1 odnosi ustalenia uchwały do terenu objętego planem.
2. Następujące ustalenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:
 - 1) granice obszaru objętego planem,
 - 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu i różnym sposobie zagospodarowania,
 - 3) symbole literowe określające przeznaczenie terenów, wraz z ich kolejnymi numerami,
3. Następujące oznaczenia na rysunku planu obowiązują na mocy przepisów odrębnych w granicach obszaru objętego planem, będąc informacjami na rysunku planu:
 - 1) granica obszaru NATURA 2000 "Dolina rzeki Słupi",
 - 2) granica obszaru szczególnego zagrożenia powodzią: obszaru w którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi 1% (raz na 100 lat);
 - 3) granica obszaru, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi 0,2 % (raz na 500 lat);
 - 4) zabytki nieruchome ujęte w gminnej ewidencji zabytków jako inne zabytki nieruchome znajdujące się w wojewódzkiej ewidencji zabytków.
4. Pozostałe oznaczenie graficzne mają charakter informacyjny lub postulatywny.

§ 5.

Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) **teren** – należy przez to rozumieć fragment obszaru objętego planem o określonym przeznaczeniu lub sposobie zagospodarowania, wyznaczony w planie liniami rozgraniczającymi;
- 2) **karcie terenu** – rozumie się przez to zestaw zasad zagospodarowania dla danego terenu, wydzielonego liniami rozgraniczającymi i oznaczonego kolejnym numerem, które to zasady zawierają nakazy, zakazy i dopuszczenia w zagospodarowaniu terenu;
- 3) **przeznaczeniu terenu** – należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które możliwe jest na danym terenie, wyznaczonym liniami rozgraniczającymi, w sposób określony w przepisach szczegółowych dla terenów - kartach terenów;
- 4) **usługach morskich oraz obiektach i urządzeniach portu morskiego** – należy przez to rozumieć usługi przeładunkowe, produkcyjne, rybackie, transportu pasażerskiego oraz turystyczne, których świadczenie wyklucza realizację zaplecza noclegowego; ponadto są to

obiekty realizujące funkcje: administracji morskiej, żeglugi morskiej, służby ratownictwa morskiego SAR, obronności i bezpieczeństwa Państw wraz z infrastrukturą im towarzyszącą, żeglugi morskiej, gastronomii; do budowli morskich, obiektów i urządzeń portu morskiego należą obiekty takie jak falochrony, nabrzeża, baseny portowe, ścieżki cumownicze, stacje radarowe, stacje paliw dla jednostek pływających, falochrony oraz linie transportu szynowego; usługi morskie wykluczają realizację zabudowy mieszkaniowej i usługowej z zakresu hotelarstwa oraz usług czasowych.

§ 6. Przeznaczeniu terenu wskazanemu w planie nadaje się następujące symbole literowe zgodnie z rysunkiem planu: teren usług morskich oraz urządzeń portu morskiego – oznaczony symbolem przeznaczenia **UM**.

Przepisy szczegółowe dla terenu 1.UM – karta terenu

§ 7. Dla terenu 1.UM wydzielonego liniami rozgraniczającymi ustala się następujące przeznaczenie i sposób zagospodarowania, przy czym powierzchnia terenu jest elementem informacyjnym planu:

- 1) oznaczenie / powierzchnia terenu: 1.UM / 0,53 ha;
- 2) przeznaczenie terenu: teren usług morskich oraz urządzeń portu morskiego;
- 3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy z prawem do działań remontowych, koniecznej wymiany, nadbudowy, przebudowy oraz rozbudowy oraz odbudowy,
 - b) obowiązuje lokalizowanie budynków na działce zgodnie z przepisami prawa budowlanego i przepisami o drogach publicznych, obowiązujących w dniu stosowania zapisu, z uwzględnieniem wszystkich pozostałych ustaleń planu;
 - c) realizacja urządzeń infrastruktury technicznej, dróg i parkingów wewnętrznych oraz miejsc selektywnej zbiórki odpadów według potrzeb oraz zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa budowlanego, ochrony przeciwpożarowej oraz ochrony przeciwpowodziowej,
 - d) kolorystyka budynków: stonowana, z wykluczeniem elewacji w odcieniach koloru niebieskiego, zielonego, fioletowego i różowego;
- 4) zasady ochrony i kształtowania środowiska:
 - a) wskazuje się obszar Natura 2000 "Dolina rzeki Słupi" PLH220052, w którym obowiązują przepisy odrębne z zakresu przepisów o ochronie przyrody,
 - b) zakazuje się realizacji inwestycji zaliczanych do zakładów o dużym lub zwiększonym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej;
- 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:
 - a) na terenie znajduje się zabytek nieruchomy: budynek przy ul. Bohaterów Westerplatte 6 - oznaczony na rysunku planu - wpisany do gminnej ewidencji zabytków jako inne zabytki nieruchome znajdujące się w wojewódzkiej ewidencji zabytków:
 - nakazuje się ochronę zachowanych historycznych cech budynku takich jak: wysokość budynku, kąt nachylenia połaci dachowych, forma elewacji (rozmieszczenie otworów okiennych i drzwiowych podziały historyczne elewacji), detal architektoniczny (kształt, wielkość okien, podziały stolarki okiennej i drzwiowej) – nie dopuszcza się nadbudowy budynku;
 - zakazuje się docieplania od zewnątrz budynku;

- dopuszcza się remont i rozbudowę budynku oraz przystosowanie obiektów do nowych, współczesnych wymogów technicznych i funkcjonalnych poprzez dopuszczenie przebudowy i rozbudowy budynku na elewacjach szczytowych;
 - zakazuje się zmianę wymiarów otworów okiennych i drzwiowych w elewacjach podłużnych (dopuszcza się przywrócenie historycznego kształtu otworów okiennych i drzwiowych);
 - nakazuje się zachowanie pierwotnych podziałów okiennych i drzwiowych w elewacjach podłużnych;
 - nakazuje się zachowanie istniejących, historycznych materiałów elewacyjnych na wszystkich elewacjach budynku;
- b) roboty remontowe lokali mieszkalnych lub usługowych oraz izolacji zewnętrznej ścian fundamentowych nie wymagają uzgodnienia z właściwym konserwatorem zabytków;
- 6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
- a) wysokość zabudowy: nie więcej niż 20 m, z zastrzeżeniem przepisów pkt. 5 dotyczącego zabudowy zabytkowej;
 - b) minimalna intensywność zabudowy - 0,01,
 - c) maksymalna intensywność zabudowy – 4,0,
 - d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 10%,
 - e) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej: 1.000 m², przy czym zapis ten nie dotyczy wydzielenia działek budowlanych pod obiekty infrastruktury technicznej oraz drogi wewnętrzne,
 - f) forma i geometria dachu – dachy o dowolnym kształcie i spadku połaci dachowych, z zastrzeżeniem przepisów dla obiektu zabytkowego według pkt. 5;
- 7) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych:
- a) obszar planu położony jest w granicach portu morskiego Ustka, w których obowiązują przepisy odrębne dotyczące portów,
 - b) obszar planu położony jest częściowo w granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią w którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi 1% (raz na 100 lat), w którym obowiązują przepisy odrębne z zakresu prawa wodnego- w tym obszarze zabudowa możliwa jest po uprzednim zabezpieczenia trenu lub inwestycji ponad rzeczną wodę stuletniej (sugeruje się wyniesienie posadzki parteru obiektów budowlanych powyżej rzędnej wody stuletniej i zabezpieczenie ich dodatkowo co najmniej na 0,7 m powyżej tej wody) oraz zapewnieniu bezpiecznych powodziowo dróg ewakuacji,
 - c) obszar planu położony jest częściowo w granicach obszaru, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat, w której obowiązują przepisy odrębne z zakresu prawa wodnego,
 - d) wskazuje się, że obszar planu położony jest w strefie „C” ochrony uzdrowiskowej Uzdrowiska Ustka obejmującą cały obszar objęty planem, w której to strefie obowiązują przepisy zawarte w statucie Uzdrowiska Ustka oraz przepisy odrębne z zakresu ochrony uzdrowiskowej;
- 8) nie wskazuje się granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości;
- 9) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:
- a) w granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią nakazuje się podniesienie

- poziomu posadzki kondygnacji parterowej oraz zakazuje się realizacji piwnic,
- b) nadajniki elektromagnetyczne, położone na zewnątrz granicy obiektu/instalacji nie mogą generować pola elektromagnetycznego przekraczającego natężenie 3 V/m wartości skutecznej dla wszystkich częstotliwości od 9 kHz do 300 GHz mierzonych 2 metry nad poziomem gruntu w Punkcie Centralnym o współrzędnych geograficznych: 54°28'46,354"N oraz 17°06'38,046"E, w układzie odniesienia WGS-84 i wysokości 64 m n.p.m;
- 10) dopuszcza się lokowanie obiektów infrastruktury technicznej takich jak stacje transformatorowe czy podziemne przepompownie ścieków na całym terenie;
- 11) w zakresie zaopatrzenia w wodę:
- a) ustala się zaopatrzenie w wodę z miejskiej sieci wodociągowej, istniejącej w drogach sąsiadujących z obszarem planu,
 - b) dopuszcza się realizację elementów sieci wodociągowej na terenie pod warunkiem zapewnienia dostępu do tej sieci;
- 12) w zakresie odprowadzania ścieków:
- a) ustala się podłączenie wszystkich budynków do miejskiej sieci kanalizacyjnej, istniejącej w drogach sąsiadujących z obszarem planu,
 - b) dopuszcza się realizację elementów sieci kanalizacyjnej na terenie pod warunkiem zapewnienia dostępu do tej sieci,
 - c) zakazuje się wprowadzania nieoczyszczonych ścieków do wód powierzchniowych lub do gruntu oraz tworzenia i utrzymywania otwartych kanałów ściekowych;
- 13) w zakresie odprowadzania wód opadowych lub roztopowych:
- a) ustala się, że wody opadowe lub roztopowe w pierwszej kolejności będą zagospodarowane w miejscu ich powstawania; wody te należy odprowadzać na własny teren nieutwardzony, w granicach działki budowlanej na warunkach określonych w przepisach odrębnych lub retencjonować w obrębie działki, z dopuszczeniem ich zbierania w celach przeciwpożarowych,
 - b) w przypadku braku możliwości technicznych odprowadzania wód opadowych i roztopowych do gruntu, dopuszcza się odprowadzanie wód opadowych lub roztopowych do miejskiej sieci kanalizacji deszczowej lub do kanału portowego, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - c) obowiązuje podczyszczanie wód opadowych i roztopowych z nawierzchni utwardzonych przed ich odprowadzeniem, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu podczyszczania i ochrony środowiska;
- 14) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:
- a) ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznych średniego i niskiego napięcia, położonych poza obszarem planu lub ze źródeł własnych,
 - b) dopuszcza się realizację urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii (OZE) takich jak mikroinstalacje oraz małe instalacje o mocy nie przekraczającej 100 kW,
 - c) dopuszcza się realizację elementów sieci elektroenergetycznej na terenach, pod warunkiem zapewnienia do nich dostępu;
- 15) w zakresie zaopatrzenia w gaz:
- a) ustala się, że zaopatrzenie w gaz odbywać się będzie z sieci gazowej niskiego lub średniego ciśnienia, położonych poza obszarem planu,
 - b) dopuszcza się realizację elementów sieci gazowej na terenie pod warunkiem

- zapewnienia dostępu do tej sieci,
- c) wokół gazociągów obowiązują strefy kontrolowane i odległości, zgodne z warunkami wynikającymi z przepisów odrębnych;
- 16) w zakresie usuwania odpadów stałych: ustala się obowiązek zapewnienia odpowiedniej ilości miejsca dla pojemników na odpady w granicach działki budowlanej;
- 17) w zakresie zaopatrzenia w ciepło:
- a) ustala się stosowanie własnych, indywidualnych źródeł energii, z wykluczeniem kotłów węglowych, lub z miejskiej sieci ciepłowniczej;
- b) dopuszcza się zaopatrzenie w ciepło z urządzeń kogeneracji rozproszonej;
- 18) w zakresie zaopatrzenia w usługi telekomunikacyjne: w zakresie infrastruktury technicznej z zakresu łączności publicznej dopuszcza się realizację urządzeń i sieci, z uwzględnieniem przepisów odrębnych dotyczących w szczególności ochrony środowiska i ochrony przyrody;
- 19) zasady obsługi komunikacyjnej:
- a) ustala się obsługę komunikacyjną od strony dróg publicznych sąsiadujących z terenem oraz poprzez system dróg wewnętrznych ;
- b) ilość miejsc parkingowych dla obiektów nowo realizowanych oraz istniejących rozbudowywanych lub zmieniających sposób użytkowania będą zbilansowane i zrealizowane w obrębie działki budowlanej, na której te obiekty się znajdują;
- c) wskaźniki miejsc postojowych dla parkingów i garaży:
- dla zabudowy produkcyjnej, magazynów i składów: nie mniej niż 1 miejsce postojowe na 4 zatrudnionych,
 - dla usług: nie mniej niż 2 miejsca postojowe na każde 100 m² powierzchni użytkowej, jednak nie mniej niż 2 miejsca postojowe na każdy lokal usługowy,
- z uwzględnieniem miejsc postojowych przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, według przepisów odrębnych z zakresu prawa o drogach publicznych oraz o ruchu drogowym.
- 20) ustala się stawkę jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 30%.

Przepisy końcowe

§ 8.

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Ustki.

§ 9.

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

Uzasadnienie

do uchwały Nr Rady Miasta Ustka z dnia
w sprawie: miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta
Ustka pn. „Westerplatte – kanał portowy”

1. WSTĘP.

Celem opracowania w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego **miasta Ustka pn. „Westerplatte-kanał portowy”** jest uszczegółowienie ustaleń *Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Ustka* poprzez określenie przeznaczenia terenów oraz warunków ich wykorzystania i zabudowy. Dostosowanie do zapisów "Studium..." polega na wskazaniu terenów związanych z rozwojem, obsługą i funkcjonowaniem portu Ustka.

*W Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Ustka działki będące w granicach planu miejscowego należą do obszarów przeznaczonych do zabudowy i zagospodarowania: tereny **P** – tereny funkcji techniczno-produkcyjnych, przemysłowych, gospodarczych, składowych itp. czyli wielofunkcyjne tereny gospodarcze związane z portem. Każdorazowo wskaźnik intensywności zabudowy, pow. zabudowy i wskaźnik wymaganej zieleni powinien być przyjmowany po analizie szczegółowych uwarunkowań lokalizacyjnych, m. in. w planach miejscowych lub w decyzjach administracyjnych indywidualnych.*

Studium wskazuje możliwość rozbudowy dawnej bocznicy kolejowej przebiegającej po zachodnim obrzeżu obszaru planu.

Ogółem powierzchnia terenu objętego planem wynosi około 3,74 ha. Plan określa przeznaczenie terenów jak następuje: tereny usług morskich oraz urządzeń portu morskiego – oznaczone symbolem przeznaczenia UM.

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

Plan uwzględnia, zgodnie z art. 1 ust. 2-4 w związku z art. 15 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

1. wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury - poprzez wskazanie zasad ochrony zabudowy zabytkowej oraz zapisy dotyczące układu zabudowy w stosunku do linii nabrzeża oraz zasad kolorystyki zabudowy;
2. walory architektoniczne i krajobrazowe - poprzez ustalenie przeznaczenia terenu oraz wskaźników jego zagospodarowania adekwatnych do jego położenia w granicach portu;
3. wymagania ochrony środowiska - poprzez ustalenie minimalnego wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej oraz ustalenie zasad odprowadzania wód opadowych i roztopowych, a także uszanowanie zasad zagospodarowania obszarów w granicach stref uzdrowiskowych;

4. wymagania dotyczące granic i sposobów zagospodarowania obszarów szczególnego zagrożenia powodzią poprzez uszanowanie i odwzorowanie w ustaleniach planu wymogów przepisów odrębnych dotyczących tych stref;
5. wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz wymagania ochrony dóbr kultury współczesnej poprzez wskazanie obiektów zabytkowych i ustalenie zasad ochrony obiektów wpisanych do gminnej ewidencji zabytków;
6. wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych - poprzez ustalenie zasad zabudowy w strefach zagrożenia powodziowego oraz ustalenie wskaźników miejsc do parkowania samochodów dla osób z karta parkingową;
7. walory ekonomiczne przestrzeni - poprzez ustalenie przeznaczenia terenów oraz wskaźników ich zagospodarowania adekwatnych do położenia w strefie centralnej średniej wielkości miasta będącego z jednej strony istotnym ośrodkiem uzdrowiskowym i turystycznym w skali regionu i kraju, a z drugiej posiadającego w swojej strefie centralnej port morski, który jest szczególnie istotny dla rozwoju miasta;
8. prawo własności - poprzez wytyczenie terenu w sposób umożliwiający jego podział na działki zgodne z ustaleniami planu;
9. potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa – poprzez uwzględnienie sąsiedztwa bazy rakietowej w Redzikowie;
10. potrzeby interesu publicznego - poprzez wskazanie możliwości zachowania i rozwoju portu morskiego u ujścia rzeki Słupi;
11. potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych - poprzez szczegółowe zapisy ustalające zasady obsługi zabudowy od systemów infrastruktury technicznej;
12. zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej - poprzez przeprowadzenie procedury wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu w dniach od do r.;
13. zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych - poprzez zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, kompletowanie dokumentacji planistycznej - na każdym etapie sporządzania projektu planu była zapewniona możliwość zapoznania się z aktami sprawy w trybie dostępu do informacji publicznej, obwieszczenia dotyczące poszczególnych czynności były publikowane w prasie miejscowej, Biuletynie Informacji Publicznej oraz na tablicy ogłoszeń Urzędu Miasta;
14. potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności - poprzez ustalenie zasad obsługi obszaru planu od istniejących w sąsiedztwie sieci wodociągowej.

Plan nie uwzględnia:

1. wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych,
2. granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, obszarów narażonych na osuwanie się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa,
3. sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów,

4. zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji z zakresu dróg publicznych, ze względu na brak tych zagadnień w obszarze objętym planem.

Ustalając przeznaczenie terenu i określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu wyważono interes publiczny i interesy prywatne - poprzez wprowadzanie zabudowy o funkcjach nawiązujących do tradycyjnej, istniejącej w tym obszarze historycznej funkcji portu morskiego, w nawiązaniu do planu obowiązującego.

Przeprowadzono analizy:

1. ekonomiczne - opracowano prognozę skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego - analiza ta wykazała, że w pierwszych 5-ciu latach wielkość nakładów, jakie gmina będzie musiała ponieść na realizację inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej (należące do zadań własnych gminy) będzie mniejsza niż przewidywane dochody do budżetu z tytułu podatków lokalnych uzyskanych z obszaru objętego planem, przy czym założono, że w latach kolejnych nakłady na inwestycje będą zerowe, zaś przychody będą rosły wraz z podnoszeniem kwoty podatków lokalnych;
2. środowiskowe - opracowano prognozę oddziaływania na środowisko wykazującą, że planowane przeznaczenie gruntów nie będzie powodowało trwałego negatywnego wpływu na środowisko - jednocześnie przeprowadzono procedurę strategicznej oceny oddziaływania na środowisko, zgodnie z trybem ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko (t.j.: Dz.U. z 2018r. poz. 2081 ze zm.);
3. społeczne - dokonano analizy istniejących po sąsiedzku usług społecznych jak i dokonano bilansów przewidywanej liczby użytkowników w celu określenia potrzeb realizacji usług społecznych - z analizy wynika, że nie istnieje w rejonie objętym planem potrzeba realizacji usług oświaty, opieki społecznej czy usług zdrowia.

Przy sytuowaniu nowej zabudowy (i poszczególnych rodzajów przeznaczeń) uwzględniono wymagania ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni poprzez:

1. kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego - tj. wskazując pod zabudowę tereny już w znacznym stopniu zainwestowane, położone w strefie centralnej miasta, w strefie dojścia pieszego do istniejącej stacji kolejowej (max. 0,8 km) oraz przystanków autobusowych, otoczone urządzonymi drogami publicznymi, zarówno gminnymi, wojewódzkimi jak i krajową, po których częściowo prowadzony jest transport autobusowy;
2. planowanie i lokalizowanie nowej zabudowy na obszarach w najwyższym stopniu przygotowanych do zabudowy, charakteryzujących się najlepszym dostępem do sieci komunikacyjnej (linia kolejowa Ustka-Słupsk, system dróg krajowych, wojewódzkich, powiatowych i miejskich) oraz najlepszym (w skali gminy) stopniem wyposażenia w sieci wodociągowe, kanalizacyjne, elektroenergetyczne, gazowe oraz sieci i urządzenia telekomunikacyjne, adekwatnych dla nowej, planowanej zabudowy - istniejące sieci

w drogach otaczających obszar objęty planem pozwalają na obsługę zabudowy bez konieczności istotnej rozbudowy.

3. Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1, wraz datą uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2.

Sporządzenie niniejszego planu jest zgodne z wynikami "Oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego miasta Ustka" opracowanej stosownie do art. 32 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, sporządzonej w 2019 r. i przyjętej uchwałą Rady Miasta Ustka Nr IX/87/2019 z dnia 30 maja 2019r. uznano za właściwe podjęte działania w zakresie sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

4. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy:

Z prognozy skutków finansowych wynika, że realizacja ustaleń planu będzie miała istotny wpływ na budżet gminy. Obliczenia dla perspektywy 5-ciu lat od dnia wejście w życie ustaleń planu zakładają przewidywane koszty i dochody do budżetu, co zostało szczegółowo wykazane w prognozie finansowej wykonanej na potrzeby planu.

W projekcie planu ustalono wysokość stawki jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości jako 30% - dla terenów wskazanych jako budowlane.

5. Istniejący stan prawny i faktyczny oraz wyjaśnienie potrzeby i celu wydania aktu prawnego.

Dotychczas na przedmiotowym terenie Gmina Miasto Ustka posiada miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego pn. „Westerplatte 2” zatwierdzony uchwałą Nr XXI/178/2004 Rady Miejskiej w Ustce z dnia 26 maja 2004 roku (opublikowany w Dz. Urz. Woj. Pomorskiego Nr 91, poz. 1651 z dnia 29.07.2004r. Plan ten dopuszcza między innymi funkcje hotelarskie. Nowe przeznaczenie terenu jest kompatybilne z zapisami zawartymi w przyjętym planie miejscowym „Tereny Portu” i przeznaczeniem pożądanym w granicach portu morskiego.

6. Wykazanie różnic pomiędzy dotychczasowym, a projektowanym stanem prawnym.

Ustalenia planu miejscowego pn. „Westerplatte – kanał portowy” wykluczają możliwość realizacji na tym obszarze funkcji hotelowej.

7. Przewidywane skutki społeczne i gospodarcze, a także finansowe związane z wejściem w życie uchwały.

Wejście w życie ustaleń planu pozwoli na kontynuowanie w granicach portu morskiego funkcji tożsamyh z funkcjami przyjętymi miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego miasta Ustka pn. „Tereny Portu”. Wejście w życie ustaleń przedmiotowego planu nie poniesie za sobą wydatków inwestycyjnych z budżetu miasta.

8. Inne informacje przewidziane przepisami prawa.

Brak.

Reasumując: obszar objęty planem, położony w centralnej części miasta Ustka, będący fragmentem portu morskiego, w rejonie terenów od ponad 100 lat zainwestowanych, jest szczególnie atrakcyjny do projektowania zabudowy i zagospodarowania charakterystycznego dla funkcji portowych, to jest: usług i drobnej wytwórczości, przeładunków, magazynów i składów, obsługi ruchu w porcie i działalności rybackiej, basenów i nabrzeży portowych.