



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA POMORSKIEGO

Gdańsk, dnia 29 maja 2025 r.

Poz. 2177

UCHWAŁA NR XVI/162/2025 RADY MIASTA USTKA

z dnia 30 kwietnia 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, z 2024 r. poz. 1824), 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 uchwala, 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”, uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Ustka pn. „ZABUDOWA PRZY PLACU WOLNOŚCI”.

§ 2. Ustalenia planu wymienionego w §1 nie naruszają ustaleń 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 o sposobie rozpatrzenia uwag złożonych do konsultowanego projektu aktu planowania przestrzennego;
- 3) załącznik nr 3 - 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 4 - 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) **blękitno-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;
- 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, położonego w granicach dzielnicy willowo-pensjonatowej II fazy rozwoju kurortu: stworzenie warunków dla rozwoju zespołu mieszkalno-usługowego położonego przy Placu Wolności, w sąsiedztwie dzielnicy willowej z zachowaną historyczną strukturą przestrzeni i szczególnymi walorami architektonicznymi i przyrodniczo – krajobrazowymi.

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, dojazdu,
- 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;**

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,
- 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. 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 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 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.
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, 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) 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 odpadowywalne 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 z zastrzeżeniem pkt 4;
- 4) w zabudowie mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej **nakaz** sytuowania lokali usługowych wyłącznie w parterach budynków.

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: 0,25 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 14,0 m;
- 6) kształt dachu: mansardowy;
- 7) kolorystyka elewacji: tonacje beżu i bieli.

§ 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 objętych 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 w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Ustka pn. CENTRUM 4B (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.

**Przewodniczący Rady Miasta Ustka
Krzysztof Korniluk**

Załącznik Nr 1 do uchwały Nr XVI/162/2025
Rady Miasta Ustka
z dnia 30 kwietnia 2025 r.



MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO MIASTA USTKA
PN. "ZABUDOWA PRZY PLACU WOLNOŚCI"

CZĘŚĆ GRAFICZNA USTALEŃ PLANU
SKALA 1 : 1 000

Legenda

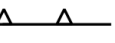
Oznaczenia graficzne elementów będących ustaleniami planu



Granica obszaru objętego planem miejscowym



Linie rozgraniczające teren o określonym przeznaczeniu i określonych zasadach zagospodarowania



Nieprzekraczalne linie zabudowy

Oznaczenia określające przeznaczenie terenów



MW-U - Teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług



KDL - Teren drogi lokalnej

Oznaczenia graficzne elementów obowiązujących na podstawie przepisów odrębnych

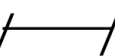
Granica strefy sanitarnej 150 m od cmentarza ograniczającej możliwość zagospodarowania i zainwestowania terenu



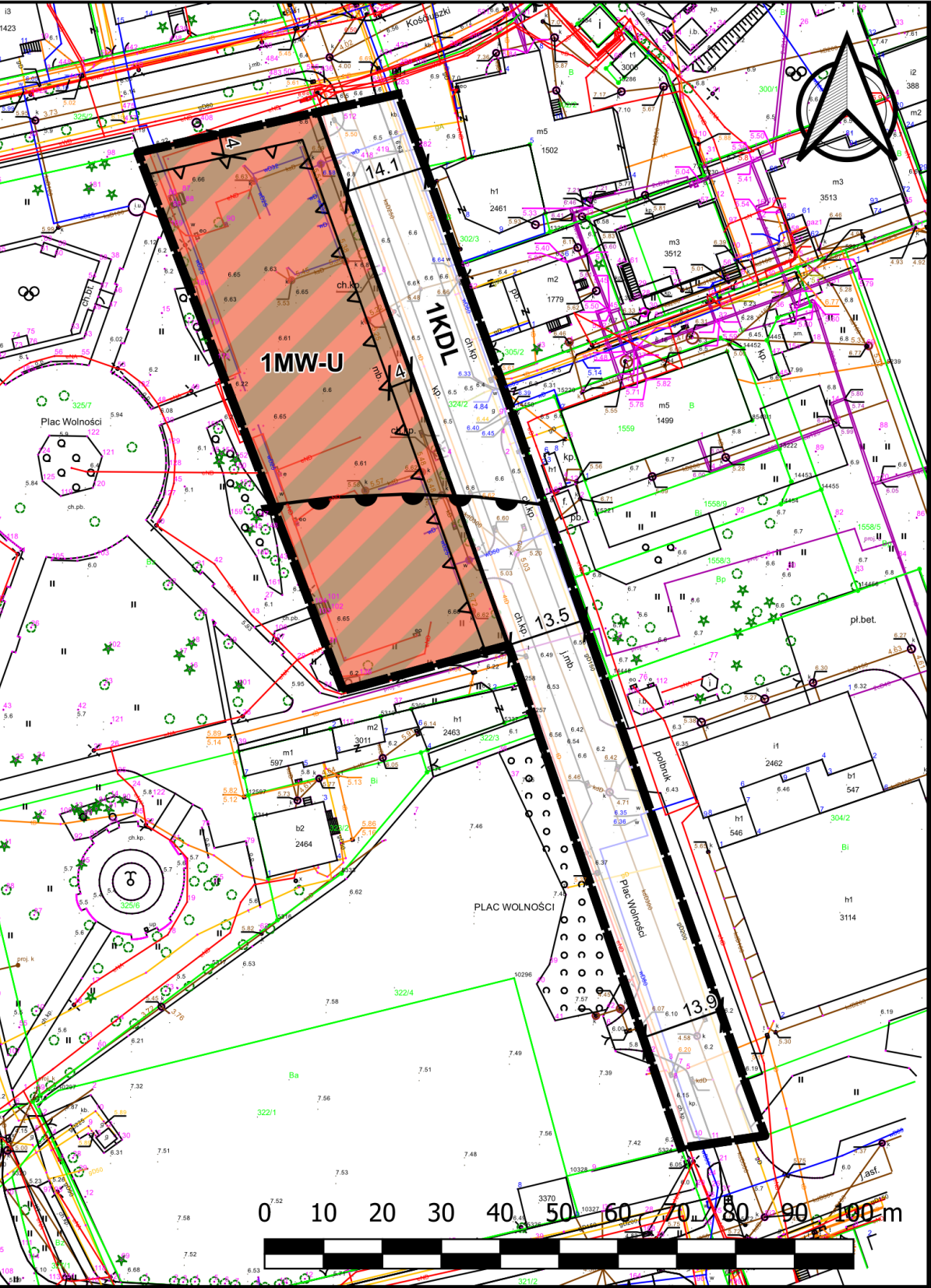
Cały obszar objęty planem miejscowym położony jest w:

- 1) strefie B ochrony uzdrowskiej Uzdrowiska Ustka;
- 2) granicach pasa ochronnego brzegu morskiego;
- 3) strefie ograniczonej wysokości zabudowy wynikającej z Porozumienia wykonawczego pomiędzy Rządem Rzeczypospolitej Polskiej a Rządem Stanów Zjednoczonych w sprawie użytkowania terenów oraz przestrzeni powietrznej;
- 4) 3 km strefie ochronnej kompleksu wojskowego nr 4175 Ustka;
- 5) strefie 500 m od cmentarza ograniczającej możliwość zagospodarowania i zainwestowania terenu.

Oznaczenia graficzne elementów informacyjnych niebędących ustaleniami planu

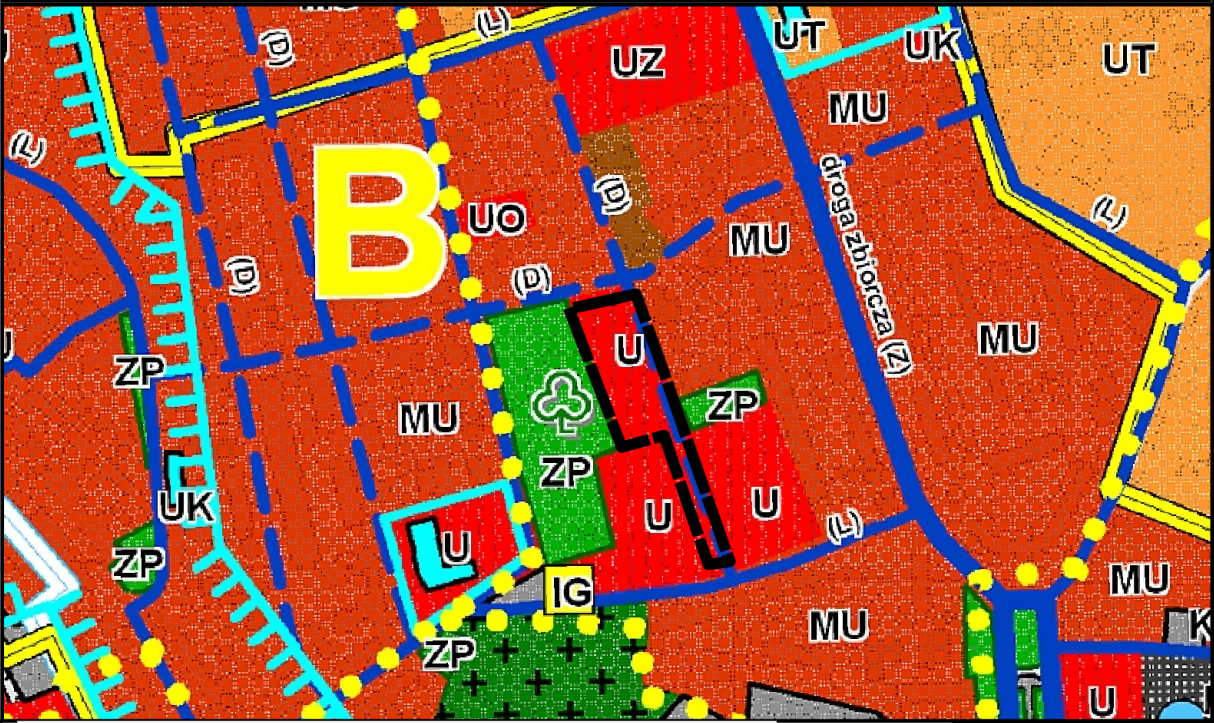


Pomocnicze linie wymiarowe



Wyrys ze Studium uwarunkowań i kierunków
zagospodarowania przestrzennego Miasta Ustka - zmiana,
zatwierdzonego uchwałą Nr XXX/266/2012 Rady Miastka
Ustka z dnia 28 grudnia 2012 roku

skala 1 : 5 000



Legenda



Granica obszaru objętego planem miejscowym

Struktura funkcjonalno-przestrzenna - kierunki zmian

3. Dominujące funkcje i formy użytkowania oraz zagospodarowania:



zabudowa usługowa

4. Główne dominujące funkcje obszarów:



- tereny usług komercyjnych oraz publicznych

5. Obszary uzdrowskowe - strefy ochrony uzdrowskowej:



granice stref ochrony uzdrowskowej:

- strefa "A"
- strefa "B"
- strefa "C"

8. Tereny i obiekty urządzeń komunikacyjnych:



ważniejsze drogi dojazdowe klasy D



główne ciągi piesze

Przestrzeń 2K Sp. z o.o. ul. Brygadzystów 4A/7 41-717 RUDA ŚLĄSKA tel. +48 692214351, +48 696690706 www.przestrzen2k.pl przestrzen2k@przestrzen2k.pl PRZESTRZEŃ 2K SPATIAL PLANNING - GIS - ENVIRONMENT			
ZAMAWIAJĄCY	Gmina Miasto Ustka ul. Ks. Kardynała Stefana Wyszyńskiego 3 76-270 USTKA		
NUMER UMOWY	GP/4/2023 z dnia 15 grudnia 2023 r.		
TEMAT	MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA USTKA PN. "ZABUDOWA PRZY PLACU WOLNOŚCI"		
RYSUNEK	Część graficzna ustaleń planu		
ZESPÓŁ AUTORSKI	dr Kamil Rysz		
	dr Kinga Mazurek-Matuszewska		
SKALA	1 : 1 000	DATA	Kwiecień 2025
UKŁAD WSPÓŁRZEDNYCH I ŹRÓDŁO PZGIK	Część graficzna ustaleń planu opracowano z wykorzystaniem danych PZGIK (Licencja nr GK.6642.2806.2023.XVII_2212_P z dnia 13 listopada 2023 r. wydana przez Starostę Słupskiego) w państwowym układzie współrzędnych płaskich prostokątnych PL-2000 6 strefa odwzorowawcza (kod EPSG: 2177)		

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr XVI/162/2025

Rady Miasta Ustka

z dnia 30 kwietnia 2025 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag zgłoszonych do konsultowanego projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Ustka pn. "ZABUDOWA PRZY PLACU WOLNOŚCI"

§ 1.

Na podstawie **art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym** (tj. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130, 1907 i 1940) oraz **art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych ustaw** (tj. Dz.U. z 2023 r. poz. 1688), po zapoznaniu się z raportem podsumowującym przebieg konsultacji społecznych dotyczących projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Ustka pn. "ZABUDOWA PRZY PLACU WOLNOŚCI", ustalono co następuje.

§ 2.

Konsultacje społeczne zostały przeprowadzone na podstawie art. 17 pkt 11 upizp i trwały od 21 stycznia 2025 r. do 18 lutego 2025 r. Mając na względzie przepisy art. 8h, 8i i 8j upizp ustalono następujące formy konsultacji:

- 1) zbieranie uwag do projektu planu miejscowego – od 21 stycznia 2025 r. do 18 lutego 2025 r.;
- 2) spotkanie otwarte poprzedzone prezentacją projektu planu miejscowego – 30 stycznia 2025 r. godz. 17:30 w Sali Konferencyjnej Urzędu Miasta Ustka (pokój nr 101) przy ul. Ks. Kardynała Stefana Wyszyńskiego 3;
- 3) dyżur telefoniczny projektanta – prowadzony był przez cały okres trwania konsultacji w godz. od 16:00 do 18:00.

§ 3.

W trakcie trwania konsultacji społecznych dotyczących projektu ww. planu miejscowego wpłynęło 9 (słownie: dziewięć) uwag. Wykaz uwag wraz z rozpatrzeniem znajduje się na kolejnych stronach.

**Wykaz uwag zgłoszonych do konsultowanego projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Ustka
pn. "ZABUDOWA PRZY PLACU WOLNOŚCI" wraz z ich rozpatrzeniem.**

Lp.	Data wpływu uwagi	Imię i nazwisko albo nazwa jednostki organizacyjnej	Oznaczenie obszaru, którego dotyczy uwaga	Sposób rozpatrzenia uwagi przez Radę Miasta Ustka		Treść uwagi	Stanowisko ws. rozpatrzenia uwag
				Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona		
1	2	3	4	5	6	7	8
1.	13.02.2025 r.	Osoba fizyczna*	Obszar objęty planem	x	x	„Celem sporządzenia mpzp „Zabudowa przy Placu Wolności jest w szczególności rozwój funkcji mieszkaniowo - usługowych na atrakcyjnym lokalizacyjnie obszarze starej Ustki. Wątpliwym wydaje się konieczność budowy nowych mieszkań, skoro w tym rejonie co drugi lokal nie jest zasiedlony na stałe i właściciele nie są mieszkańcami Ustki, a ponad to w sąsiedztwie budowany jest apartamentowiec. Teren objęty w/w mpzp zawsze był otwarty i użytkowany publicznie, korty tenisowe i targowisko. Nieuzasadnionym wydaje się zmiana funkcji na zabudowę wielomieszkaniową, która w żaden sposób nie uatrakcyjni tego miejsca i Ustki, a odbierze mieszkańcom i jej gościom przestrzeń publiczną. Na styczniowym spotkaniu konsultacyjnym w sprawie mpzp „Zabudowa przy Placu Wolności” stwierdzono, że nowy plan powstał na wniosek i wyraźny interes ekonomiczny właściciela większości terenu objętego planem UTBS-u, a nie	Uwaga jest sprzeczna z główną ideą sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Ustka pn. „ZABUDOWA PRZY PLACU WOLNOŚCI”, do którego przystąpiono Uchwałą nr LXXXII/720/2023 z dnia 26 października 2023 roku zmienioną uchwałą Nr LXXXVIII/775/2024 Rady Miasta Ustka z dnia 28 marca 2024 roku. W tym miejscu warto również zwrócić uwagę na fakt, iż proponowana zmiana dot. dz. nr 325/5 – teren po byłym targowisku oraz dz. nr 324/2 – teren przylegającej drogi gminnej. Obecnie obowiązujący plan miejscowy zatwierdzony uchwałą Nr XXXVI/329/2017 Rady Miasta Ustka z dnia 29 czerwca 2017 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Ustka pn. CENTRUM 4B przeznacza dz. nr 325/5 – teren po byłym targowisku na funkcję usługowo – mieszkalną lub usługową (symbol w planie 1.U/M) określoną jako funkcja podstawowa. Jako funkcje towarzyszące funkcji przeznaczenia podstawowego dopuszcza się obecnie wszystkie funkcje z bezwzględnym zakazem funkcji o charakterze produkcyjnym których realizacja powoduje: -przekroczenie dopuszczalnego poziomu hałasu, -wibracje o natężeniu oddziałującym szkodliwie na środowisko, a zwłaszcza na zdrowie ludzi oraz otaczające obiekty budowlane, -powstawanie promieniowania niejonizującego,

						wobec oczekiwań mieszkańców. Proponowana funkcja zabudowy - wielomieszkaniowej, oraz zmienione warunki zabudowy w istocie spełniłyby oczekiwania inwestora co do rentowności inwestycji. Powstałaby możliwość budowy kolejnego bloku. Dla mieszkańców Ustki byłoby to jednak jak już wspomniałam, odebranie przestrzeni publicznej. Wcześniejsze konsultacje na temat zagospodarowania Placu Wolności szły w kierunku funkcji usługowo mieszkaniowej, niskiej zabudowy nawiązującej do starej Ustki i pozostawienia maksymalnej, ogólnodostępnej przestrzeni zielonej. Biorąc pod uwagę budowę w sąsiedztwie Centrum Kultury tereny zielone zostaną znacznie pomniejszone i z placu pozostanie skwer. Następnym problemem pozostaną miejsca parkingowe dla obu tych inwestycji. Proponuję więc pozostawienie terenu otwartego, ogólnie dostępnego z przeznaczeniem dla działalności Centrum Kultury, usług i miejsc parkingowych. Stanowczy sprzeciw wobec zapisów dotyczących funkcji wielomieszkaniowej, wysokości zabudowy do 16 m oraz dowolnego kształtu dachu.”	stwarzającego zagrożenie zdrowia i życia ludzi, uszkodzenie albo zniszczenie środowiska. Funkcje bezwzględnie zakazane w jednostce planu to z kolei funkcje o charakterze produkcyjnym oraz wszelkie funkcje niezwiązane z funkcją przeznaczenia podstawowego bądź związane z użytkowaniem obiektów funkcji przeznaczenia podstawowego mogące naruszyć przepisy szczegółowe określone w obowiązujących, w okresie stosowania zapisu, przepisach szczegółowych dotyczących ochrony środowiska w szczególności normy jakości środowiska określające dopuszczalne wartości stężeń substancji zanieczyszczających w powietrzu. Zważywszy na powyższe należy zwrócić uwagę, iż w przedłożonym do konsultacji społecznych projekcie planu miejscowego nie nastąpiła zmiana funkcji na zabudowę wielomieszkaniową, gdyż: 1) zgodnie z §3 ust. 4 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2022 r. poz. 1225 ze zm.) przez budynek mieszkalny należy rozumieć budynek mieszkalny wielorodzinny oraz budynek mieszkalny jednorodzinny, ponadto; 2) zgodnie z załącznikiem nr 1 do Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2021 r. poz. 2404) teren zabudowy mieszkaniowej dzieli się na: a) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, który z kolei dzieli się na: - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej,
--	--	--	--	--	--	--	--

						- teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej lub grupowej, b)teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, c) teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, który z kolei dzieli się na: - teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej pierzejowej, -teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej wolnostojącej. Mając na uwadze powyższe należy stwierdzić, iż na podstawie obecnie obowiązującego planu miejscowego można zrealizować wszystkie typy zabudowy wymienione powyżej, a nowela planu miejscowego zgodnie z uchwałą intencyjną dotyczy zasad kształtowania zabudowy, gabarytów zabudowy i wskaźników zagospodarowania terenu oraz doprecyzowuje jaki konkretnie rodzaj zabudowy ma być zrealizowany na terenie dz. nr 325/5 – teren po byłym targowisku. Odnosząc się z kolei do problematyki miejsc postojowych należy przytoczyć treść §18 ust. 1 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2022 r. poz. 1225 ze zm.), który stanowi, iż zagospodarowując działkę budowlaną, należy urządzić, stosownie do jej przeznaczenia i sposobu zabudowy, stanowiska postojowe dla samochodów użytkowników stałych i przebywających okresowo, w tym również stanowiska postojowe dla samochodów, z których korzystają osoby niepełnosprawne. Zatem przy realizacji jakiegokolwiek inwestycji Inwestor ma obowiązek zaprojektować budynek w taki sposób, aby miejsca postojowe zostały zlokalizowane w granicach nieruchomości, do której posiada tytuł prawny. W konsultowanym projekcie planu miejscowego zmieniono zapisy:
--	--	--	--	--	--	--

							-§16 ust. 2 pkt 5 w zakresie wysokości zabudowy z „maksymalna wysokość zabudowy: do 4 kondygnacji nadziemnych, nie więcej niż 16,0 m” na „maksymalna wysokość zabudowy: do 4 kondygnacji nadziemnych, nie więcej niż 14,0 m, -§16 ust. 2 pkt 6 w zakresie kształtu dachu z „dowolny” na „mansardowy”. Uwzględniono uwagę w zakresie kształtu dachu oraz maksymalnej wysokości zabudowy.
2.	17.02.2025 r.	Osoba fizyczna*	Obszar objęty planem	x		<i>„Plan zagospodarowania Placu Wolności w Ustce przewiduje tereny zielone na dachu budowanego obiektu. Uważam, że na takim dachu będzie siedlisko i gniazdowanie mew, które będą tam wysiadywać jaja i pielęgnować pisklęta. Zgodnie z przepisami o ochronie ptaków w okresie od kwietnia do sierpnia (okres wykluwania piskląt) na dach nie będzie można wchodzić zarówno ze względu ochrony jak i bezpieczeństwa przez atakujące mewy chroniące swoje gniazda.”</i>	W konsultowanym projekcie planu miejscowego zmieniono zapisy §16 ust. 2 pkt 6 w zakresie kształtu dachu z „dowolny” na „mansardowy”. Uwagę uwzględniono w całości.
3.	17.02.2025 r.	Osoba fizyczna*	Obszar objęty planem	x	x	<i>„Jestem przeciwna zmianom mpzp ponieważ: Zwiększony teren zabudowy ograniczy chłonność terenu-brak uzasadnienia ekologicznego, przeciwpowodziowego. Zmniejszony teren biologicznie czynny godzi w statut uzdrowiska i nie jest z nim zgodny. Miasto Ustka utraci wpływy do budżetu z racji wysokości podatku od nieruchomości z terenów usługowych-brak uzasadnienia ekonomicznego. Miasto Ustka wprowadza chaos architektoniczny</i>	Uwaga jest sprzeczna z główną ideą sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Ustka pn. „ZABUDOWA PRZY PLACU WOLNOŚCI”, do którego przystąpiono Uchwałą nr LXXXII/720/2023 z dnia 26 października 2023 roku zmienioną uchwałą Nr LXXXVIII/775/2024 Rady Miasta Ustka z dnia 28 marca 2024 roku. Na podstawie art. 17 pkt 6 lit. b i art. 24 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.) projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Ustka pn. „ZABUDOWA PRZY PLACU WOLNOŚCI” został przesłany do uzgodnień do

					<i>i wysoką zabudowę w miejscu, w którym nigdy go nie było. Miasto Ustka w projekcie zaprzecza przeprowadzonym badaniom i ekspertyzom, które zleciło potwierdzające: spadek liczy urodzeń, odpływ ludności do sąsiednich gmin, zmiana preferencji z zabudowy wielorodzinnej na jednorodzinną-brak uzasadnienia demograficznego. Miasto Ustka jako jedyny współudziałowiec UTBS Sp. z o. o, która jest inwestorem na przedmiotowym terenie działa w interesie własnym, a nie społecznym. Zabudowa wielorodzinna na przedmiotowym terenie godzi w interesy mieszkańców, którzy prowadzą działalność noclegową, placą podatki i pobierają opłatę uzdrowską, co może doprowadzić do pogorszenia ich statusu życiowego. Teren Placu Wolności jest zabudową historyczną, z którą mieszkańcy są związani. Miasto poprzez zmianę tzw mpztów na ww. terenie zmniejsza atrakcyjność Ustki.”</i>	Ministra Zdrowia. Zgodnie z art. 25 ust. 2 ww. ustawy projekt planu został uzgodniony milcząco. Mając na względzie powyższe brak jest podstaw do twierdzenia, iż zawarty w projekcie planu miejscowego wskaźnik dot. min. powierzchni biologicznie czynnej godzi w Statut Uzdrowiska Ustka oraz że jest z nim niezgodny. Należy w tym miejscu podkreślić, iż zgodnie z art. 15 pkt 6 obligatoryjnym elementem planu miejscowego jest ustalenie minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej – co zostało poczynione w konsultowanym projekcie planu miejscowego. W związku z tym faktem zostało zawarte również odwołanie do §10 ust. 1 i 2, który informuje, iż teren objęty zmianą planu miejscowego znajduje się w Strefie B ochrony Uzdrowiska Ustka oraz nakazuje uwzględnienie przepisów Statutu Uzdrowiska Ustka oraz przepisów ustawy o lecznictwie uzdrowskowym, uzdrowskich i obszarach ochrony uzdrowskowej oraz gminach uzdrowskowych. Niemniej jednak Statut Uzdrowiska Ustka odnosi się do udziału terenów zieleni w całej Strefie B, nie zaś do pojedynczej działki budowlanej. W konsultowanym projekcie planu miejscowego zmieniono zapisy: -§16 ust. 2 pkt 3 w zakresie minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej z „minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,2 z zastrzeżeniem ograniczeń, o których mowa w §10 ust. 1 i 2” na „minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,25 z zastrzeżeniem ograniczeń, o których mowa w §10 ust. 1 i 2”, -§16 ust. 2 pkt 5 w zakresie wysokości zabudowy z „maksymalna wysokość zabudowy: do 4 kondygnacji nadziemnych, nie więcej niż 16,0 m” na „maksymalna wysokość zabudowy: do 4 kondygnacji nadziemnych, nie więcej niż 14,0 m,
--	--	--	--	--	--	--

							-§16 ust. 2 pkt 6 w zakresie kształtu dachu z „dowolny” na „mansardowy”, -§16 ust. 2 pkt 7 w zakresie kolorystyki elewacji z „kolorystyka elewacji: tonacja beżu czerwieni, brązu, szarości i czerni” na „kolorystyka elewacji: tonacje beżu i bieli”. Częściowo uwzględniono uwagę w zakresie udziału powierzchni biologicznie czynnej, maksymalnej wysokości zabudowy, kształtu dachu oraz kolorystyki elewacji.
4.	18.02.2025 r.	Osoba fizyczna*	Obszar objęty planem	x	x	„1) Wnoszę o odrzucenie zapisów w zakresie zasad kształtowania zabudowy, gabarytów zabudowy i wskaźników zagospodarowania terenu (§ 16, pkt 2 projektu uchwały). Nowopowstająca zabudowa powinna nawiązywać do już istniejącej zabudowy willowej. Zapisy planu powinny stać na straży ładu przestrzennego i zabezpieczać przed jego degradacją. Proponuję następujące zapisy: - dachy spadziste lub mansardowe (dachy płaskie typowe dla bloków nie powinny być dopuszczone), - powierzchnia zabudowy, biologicznie czynna i intensywność zabudowy warunkowana powinna być Ustawą o lecznictwie uzdrowiskowym i Statusem Uzdrowiska -ciemna kolorystyka elewacji powinna być dopuszczalna tylko w jej elementach, 2) Wnoszę o zachowanie dotychczasowej funkcji przeznaczenia usługowo-mieszkalnej lub usługowej.	Odpowiedź dot. powierzchni biologicznie czynnej oraz powierzchni zabudowy zawarta została w pkt 3. Odpowiedź dot. zachowania dotychczasowej funkcji przeznaczenia usługowo-mieszkalnego lub usługowego została zawarta w pkt 1. W tym miejscu należy podkreślić, że konsultowany projekt planu miejscowego obejmował dz. nr 325/5 – teren po byłym targowisku oraz dz. nr 324/2 – teren przylegającej drogi, nie zaś cały obszar Placu Wolności. Dodatkowo zarówno na podstawie obecnie obowiązujących zapisów planu miejscowego jak i na podstawie konsultowanego projektu planu miejscowego istnieje możliwość budowy Centrum Kultury wraz z biblioteką. Funkcja nie ulega zmianie, a jedynie zostaje dookreślony rodzaj zabudowy mieszkaniowej możliwy do zrealizowania na terenie dz. nr 325/5 – teren po byłym targowisku. Jeśli chodzi o przyjęty przez Radę Miasta Ustka „Gminny program opieki nad zabytkami dla miasta Ustka na lata 2024-2027” (uchwała Nr LXXXVII/771/2024 Rady Miasta Ustka z dnia 29 lutego 2024 r.) należy mieć na uwadze, iż nie jest to dokument będący aktem prawa miejscowego. Zatem plan miejscowy nie musi być z nim zgodny. Ponadto program opieki nad zabytkami nie jest formą ochrony zabytków,

						<i>Ponieważ Plac Wolności jest terenem strategicznym dla miasta i o dużym znaczeniu dla mieszkańców, powinien służyć jako miejsce dla Centrum Kultury wraz z biblioteką. Plac Wolności stanowi przestrzeń o znaczeniu historycznym. W przyjętym przez Radę Miasta „Gminnym programie opieki nad zabytkami dla miasta Ustka na lata 2024-2027” obszar ten jest ujęty w „dzielnicy willowo-pensjonatowej 2-fazy rozwoju kurortu”, w której „została zachowana historyczna struktura przestrzeni, układ urbanistyczny oraz szczególne walory architektoniczne i przyrodniczo-krajobrazowe.” W tym samym programie sąsiadujące w Placem budynki pochodzące w okresie PRL oznaczono jako obiekty „dysharmonijne”. Niezrozumiałe jest dla mnie, wobec tego wprowadzanie takich zmian w Miejscowym Planie Zagospodarowania, które miałyby tą dysharmonię powiększać.”</i>	o których mowa w art. 7 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz.U. z 2024 r. poz. 1292 ze zm.). Dodatkowo w judykaturze podnosi się, że żaden przepis prawa nie nakazuje organowi administracji publicznej brać pod uwagę ustaleń zawartych w tego rodzaju programie. W tym miejscu należy dodać, że zgodnie z art. 15 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. jednym z obligatoryjnych elementów planu miejscowego jest określenie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej. Mając na uwadze powyższe na podstawie art. 17 pkt 6 lit. b i art. 24 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j.: Dz. U. z 2024 r. poz. 1130) Burmistrz Miasta Ustka zwrócił się do Pomorskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków o uzgodnienie projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Ustka pn. „ZABUDOWA PRZY PLACU WOLNOŚCI”. Postanowieniem z dnia 3 stycznia 2025 r. znak: ZND.5150.20-4.2024.MK Pomorski Wojewódzki Konserwator Zabytków uzgodnił projekt planu miejscowego. W konsultowanym projekcie planu miejscowego zmieniono zapisy: -§7 ust. 1: „Ustala się następujące ogólne zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego dla obszaru objętego planem, położonego w granicach dzielnicy willowo - pensjonatowej II fazy rozwoju kurortu: stworzenie warunków dla rozwoju zespołu mieszkalno-usługowego położonego przy Placu Wolności, w sąsiedztwie dzielnicy willowej z zachowaną historyczną strukturą przestrzeni i szczególnymi walorami architektonicznymi i przyrodniczo – krajobrazowymi”, -§16 ust. 2 pkt 3 w zakresie minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej z „minimalny
--	--	--	--	--	--	---	--

							udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,2 z zastrzeżeniem ograniczeń, o których mowa w §10 ust. 1 i 2” na „minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,25 z zastrzeżeniem ograniczeń, o których mowa w §10 ust. 1 i 2”, –§16 ust. 2 pkt 5 w zakresie wysokości zabudowy z „maksymalna wysokość zabudowy: do 4 kondygnacji nadziemnych, nie więcej niż 16,0 m” na „maksymalna wysokość zabudowy: do 4 kondygnacji nadziemnych, nie więcej niż 14,0 m, –§16 ust. 2 pkt 6 w zakresie kształtu dachu z „dowolny” na „mansardowy”, –§16 ust. 2 pkt 7 w zakresie kolorystyki elewacji z „kolorystyka elewacji: tonacja beżu czerwieni, brązu, szarości i czerni” na „kolorystyka elewacji: tonacje beżu i bieli”. Częściowo uwzględniono uwagę w zakresie udziału powierzchni biologicznie czynnej, maksymalnej wysokości zabudowy, kształtu dachu, kolorystyki elewacji oraz ochrony i kształtowania ład przestrzennego.
5.	18.02.2025 r.	Osoba fizyczna*	Obszar objęty planem		x	„Zgłaszam uwagę odnośnie zasadności wprowadzonej zmiany dotyczącej wskazania terenu przy Placu Wolności pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną. Plac Wolności stanowi przestrzeń publiczną o historycznym znaczeniu dla mieszkańców naszego miasta. Jest to miejsce prestiżowe które zgodnie z ustaleniami Studium uwarunkowań kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Ustka z dnia 28 grudnia 2012r. jest wskazane pod zagospodarowanie zielenią parkową oraz pod realizację usług	Uwaga dot. „zasadności wprowadzenia zmiany dotyczącej wskazania terenu przy Placu Wolności pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną” jest bezprzedmiotowa – wyjaśnienie zawiera odpowiedź udzielona w pkt 1. Dla dz. nr 325/5 – teren po byłym targowisku (oznaczonej w konsultowanym projekcie planu miejscowego symbolem 1MW-U) obowiązuje Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Ustka zatwierdzone Uchwałą Nr XXX/266/2012 Rady Miasta Ustka z dnia 28 grudnia 2012 r. Zgodnie z obowiązującym Studium dz. nr 325/5 – teren po byłym targowisku ma symbol U - tereny usług komercyjnych oraz publicznych. Studium nie wprowadza definicji usług publicznych ani

					publicznych. Projekt planu wskazuje na niedopuszczalną troskę o interes ekonomiczny inwestora, kosztem mieszkańców oraz społecznych potrzeb. Pod potrzeby inwestora wprowadzano nie tylko przebudowę bądź rozbudowę infrastruktury technicznej a także dopuszczono odstępstwa od reżimów inwestycyjnych określonych w Statucie Uzdrowiska Miasta Ustka (uchwała Nr XLII/369/2014 z dnia 29 grudnia 2011r). Plan dopuszcza maksymalną powierzchnię zabudowy w stosunku do powierzchni działki w wielkości 70% zamiast 40%, a powierzchnię biologicznie zamiast 50% określono na 20%. Budownictwo mieszkaniowe wielorodzinne w naszym mieście nie stanowi celu publicznego. To stwierdzenie dokumentują materiały strategicznego rozwoju miasta w których czytamy, że, nie wskazuje się na brak deficytu ilości mieszkań dla mieszkańców naszego miasta". Wprowadzenie budownictwa mieszkaniowego wielorodzinnego zniszczy bezpowrotnie charakter i znaczenie Placu Wolności. Uważa się, że Plac Wolności to miejsce predysponowane do realizacji usług publicznych o charakterze społecznym typu Centrum Kultury, Biblioteka wraz z Czytelnią i funkcjonalnie z tymi obiektami zaprojektowaną zielenią parkową jako teren rekreacyjny oraz miejscem do realizacji imprez	usług komercyjnych. W tym miejscu należy zatem wskazać na sentencję wyroku WSA w Krakowie z 8.07.2016 r., II SA/Kr 445/16, zgodnie z którym: "Zgodnie z językiem potocznym pojęcie "usługi publiczne" oznacza zwykle działalność służącą do zaspokajania potrzeb ludzkich, dotyczących ogółu ludzi, służących ogółowi, dostępnych dla wszystkich. Przymiotnik "publiczny" jest związany często z jakimś urzędem, z jakąś instytucją i znaczy również - powszechny, społeczny nieprywatny. Z kolei przymiotnik "komercyjny" oznacza przynoszący dochód, obliczony na zysk, uzależniający działanie od ekwiwalentu pieniężnego, towarowego, handlowy, kupiecki. Zatem usługikomercyjne charakteryzują takie właśnie cechy". Mając na uwadze powyższe należy stwierdzić, że proponowane przeznaczenie terenu jest zgodne ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Ustka. Odpowiedź dot. powierzchni biologicznie czynnej oraz powierzchni zabudowy zawarta została w pkt 3. W konsultowanym projekcie planu miejscowego zmieniono zapisy: -§16 ust. 2 pkt 3 w zakresie minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej z „minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,2 z zastrzeżeniem ograniczeń, o których mowa w §10 ust. 1 i 2” na „minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,25 z zastrzeżeniem ograniczeń, o których mowa w §10 ust. 1 i 2”. Nie uwzględniono uwagi.
--	--	--	--	--	--	---

						<i>kulturalnych w plenerze. Rozwiązaniem w/w problemu może być propozycję przekazania Właścicielowi działki zamiennej na której będzie mógł realizować cały swój program inwestycyjny, np. w rejonie ul. Darłowskiej.”</i>	
6.	18.02.2025 r.	Osoba fizyczna*	Obszar objęty planem/Plac Wolności (teren zieleni poza planem)		x	<i>„Jestem mieszkanką kamienicy przy ul. Piłsudskiego. Z okien mam widok na piękny tętniący życiem park. Bawią się w nim dzieci spacerując ludzie z psami. Ławeczki latem oblegają ludzie starsi i turyści. Po raz kolejny chce nam się to miejsce odebrać, zniszczyć stary klimat Ustki, zabetonować. Nie zgadzam się z tym jako mieszkaniec tego terenu”</i>	Konsultowany projekt planu miejscowego objął swoimi granicami dz. nr 325/5 – teren po byłym targowisku oraz dz. nr 324/2 – teren przylegającej drogi gminnej . Teren Placu Wolności pozostaje bez zmian. Nie uwzględniono uwagi.
7.	18.02.2025 r.	Osoba fizyczna*	Cały obszar objęty planem /Plac Wolności (teren zieleni poza planem)		x	<i>„Jest przeciwna zabudowanie Placu Wolności blokami.”</i>	Konsultowany projekt planu miejscowego objął swoimi granicami dz. nr 325/5 – teren po byłym targowisku oraz dz. nr 324/2 – teren przylegającej drogi gminnej . Teren Placu Wolności pozostaje bez zmian. W tym miejscu należy zwrócić uwagę na fakt, iż obecnie obowiązujący plan miejscowy również zezwala na zabudowę mieszkaniową wielorodzinną w graniach dz. nr 324/2 – teren po byłym targowisku . Nie uwzględniono uwagi.
8.	18.02.2025 r.	Osoba fizyczna*	Obszar objęty planem	x	x	<i>„Do przedstawionego MPZP pn. „ZABUDOWA PRZY PLACU WOLNOŚCI”, a tym samym do projektu Uchwały Rady Miasta Ustka w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Ustka pn. „ZABUDOWA PRZY PLACU WOLNOŚCI”, wnoszę poniżej obszernie przedstawione uwagi, ZAWARTE WRAZ Z UZASADNIENIEM NA</i>	I. Minimalna liczba i sposób realizacji miejsc do parkowania jest obligatoryjnym elementem planu miejscowego – zgodnie z art. 15 ust. 2 pkt 6 upizp. Jak stanowi §18 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2022 r. poz. 1225 ze zm.): „I. Zagospodarowując działkę budowlaną, należy urządzić, stosownie do jej przeznaczenia i sposobu zabudowy, stanowiska postojowe dla samochodów użytkowników stałych i przebywających okresowo,

					DODATKOWYCH KARTACH STANOWIĄCYCH INTEGRALNĄ CZĘŚĆ FORMULARZA (celem zachowania transparentności poszczególnych uwag). W szczególności uwagi dotyczą projektowanego brzmienia: §13 ust. 2 pkt 2; § 16 ust. 1 pkt 3; § 16 ust. 2 pkt 3; § 16 ust. 2 pkt 6; § 16 ust. 2 pkt 7; dodania jednostki § 16 ust. 3 oraz § 8 ust. 1 pkt 3; § 8; § 9 projektu mpzp. Do przedstawionego MPZP pn. „ZABUDOWA PRZY PLACU WOLNOŚCI”, a tym samym do projektu Uchwały Rady Miasta Ustka w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Ustka pn. „ZABUDOWA PRZY PLACU WOLNOŚCI”, wnoszę poniżej przedstawione uwagi. Wskazać potrzeba już na wstępie, iż na mocy Uchwały nr XXVIII/268/2016 Rady Miasta Ustka z dnia 29.12.2016 r. w sprawie przyjęcia „Gminnego programu opieki nad zabytkami dla miasta Ustka na lata 2016-2019” przyjęto ww. program. W treści tegoż wskazano w pkt 7.3 Zadania programu - Priorytet I- Intensyfikacja ochrony zabytków i krajobrazu kulturowego. Tamże w: pkt 19 wskazano na: „ochronę zabytkowego krajobrazu miasta oraz portu w Ustce i zastosowanie odpowiednich zapisów w mpzp, które nie dopuszczają do budowy obiektów, które mogą naruszyć zabytkowy charakter miasta oraz	w tym również stanowiska postojowe dla samochodów, z których korzystają osoby niepełnosprawnych. 2. Liczbę stanowisk postojowych i sposób urządzenia parkingów należy dostosować do wymagań ustalonych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego albo w decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, z uwzględnieniem potrzebnej liczby stanowisk, z których korzystają osoby niepełnosprawne.” Brak jest przepisów wskazujących na konkretne wskaźniki. Nie ma jednej ustawowej wartości dla wszystkich inwestycji - każda gmina może przyjąć własne normy. W miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego przepisy zwykle określają liczbę miejsc postojowych w przeliczeniu na powierzchnię użytkową usług i taki wskaźnik zastosowano w konsultowanym projekcie planu miejscowego i określono go w następujący sposób: „1 miejsce na 250 m² powierzchni użytkowej usług.” Projektant opracowujący projekt konsultowanego planu miejscowego stwierdza jednoznacznie, że 1 miejsce postojowe na 250 m² odnosi się do ogólnej powierzchni usług w ewentualnie zaprojektowanym budynku - nie zaś do lokalu usługowego. Jednocześnie należy podkreślić, że zgodnie z §18 ust.1 miejsca te winny być bilansowane w granicach nieruchomości, na której ma zostać w przyszłości zrealizowana inwestycja, do której inwestor posiada tytuł prawny. Nie uwzględniono uwagi. II. W §16 w ust. 1 dodaje się pkt 4 o brzmieniu: „w zabudowie mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej nakaz sytuowania lokali usługowych wyłącznie w parterach budynków.” Uwzględniono uwagę. III. Odpowiedź zawarta w pkt 3. W konsultowanym projekcie planu miejscowego zmieniono zapisy: -§16 ust. 2 pkt 3 w zakresie minimalnego udział
--	--	--	--	--	--	---

					zabytkowy krajobraz portu". Założenia te przecież (a zatem i zadania) są nadal aktualne. Ochrona zabytkowego krajobrazu miasta jest przecież wartością nadrzędną. Zabytkowy krajobraz Ustki - wartością unikatową. I. § 13 ust. 2 pkt 2 zapis zdaje się niefunkcjonalny i nieprzemyślany, nie wiadomo czym podyktowane założenie, że lokale będą miały zatem min. 250 m², co można wywnioskować z treści takich zapisów. Celem zapewnienia konkurencyjności oferty najmu lub sprzedaży lokali usługowych w planowanej zabudowie niezbędny jest zapis: „dla zabudowy usługowej: 1 miejsce na 1 lokal usługowy". Powyższe stanowiło będzie zachowanie tej samej metodologii, jak w przypadku lokali mieszkalnych z pkt I. Mając na względzie aspekt konieczności rozwoju miasta Ustka oraz aspekt coraz mniejszej liczby młodych w mieście, to przede wszystkim Ustczanie powinni mieć szansę na wynajem takich lokali usługowych i rozwijać tam swe przedsiębiorstwa z zakresu szeroko pojętych usług. Nie każdy będzie w stanie wynająć lub kupić i nie każdy potrzebuje lokalu o powierzchni 250 mkw. Biorąc pod wzgląd położenie planowanej zabudowy, w tym oczywistą trudność w znalezieniu miejsca do parkowania w ścisłym centrum bez opłat parkometrowych, niezbędne	powierzchni biologicznie czynnej z „minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,2 z zastrzeżeniem ograniczeń, o których mowa w §10 ust. 1 i 2” na „minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,25 z zastrzeżeniem ograniczeń, o których mowa w §10 ust. 1 i 2”, -§16 ust. 2 pkt 6 w zakresie kształtu dachu z „dowolny” na „mansardowy”. Ponadto wskazany w projekcie planu miejscowego minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – obecnie na poziomie 0,25 został określony w celu poprawy warunków zagospodarowania dz. nr 325/5 – teren po byłym targowisku. Częściowo uwzględniono uwagę w zakresie udziału powierzchni biologicznie czynnej oraz kształtu dachu. IV. W konsultowanym projekcie planu miejscowego zmieniono zapisy: -§16 ust. 2 pkt 6 w zakresie kształtu dachu z „dowolny” na „mansardowy”, -§16 ust. 2 pkt 7 w zakresie kolorystyki elewacji z „kolorystyka elewacji: tonacja beżu, czerwieni, brązu, szarości i czerni” na „kolorystyka elewacji: tonacje beżu i bieli”. Uwzględniono uwagę w całości w zakresie kształtu dachu oraz kolorystyki elewacji. V. Uzasadnienie jak w pkt 4. Podkreślić należy jeszcze raz, że obszar objęty planem nie znajduje się w strefie ochrony konserwatorskiej. Ponadto z procedowanego przez Zarząd Województwa Pomorskiego Audytu krajobrazowego nie wynika również by obszar objęty planem znajdował się w krajobrazie priorytetowym. W konsultowanym projekcie planu miejscowego zmieniono zapisy: -§7 ust. 1: „Ustala się następujące ogólne zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego dla obszaru objętego planem, położonego w granicach
--	--	--	--	--	---	--

					wydać się zapisanie i zagwarantowanie przyszłym najemcom lokali usługowych, że będą mieli możliwość parkowania przynajmniej 1 pojazdu przy miejscu prowadzenia działalności. Aktualne brzmienie tego punktu oznaczałoby, że mniejszy lokal usługowy zostanie pozbawiony miejsca do parkowania przy budynku, w którym prowadzona jest dana działalność usługowa. Takie zapisy stanowią dyskryminację mniejszych przedsiębiorców i już uwidaczniające się nastawienie wyłącznie na duże przedsiębiorstwa, którym oferuje się istotnie lepsze warunki. Dotychczas nikt z przedstawicieli Władz Miasta, ani nawet Inwestora nie wskazywał, że ww. lokale usługowe będą o tak wielkich powierzchniach, czyli sam zamiar stwarza jedynie warunki dla dużych przedsiębiorstw lub już prężnie działających na rynku. To zaś pozostaje w rażącej sprzeczności z planem rozwoju miasta, w tym z podkreślaną wielokrotnie koniecznością stwarzania warunków rozwoju i osiedlania się młodych (a zatem również przedsiębiorców), biorąc pod względ aspekt, że w Ustce zakładów pracy jest tak niewiele (poza branżą hotelarską funkcjonującą de facto wyłącznie w sezonie letnim). II. § 16 ust. 1 pkt 3 Aktualne brzmienie projektu: dopuszcza się	dzielnicy willowo - pensjonatowej II fazy rozwoju kurortu: stworzenie warunków dla rozwoju zespołu mieszkalno-usługowego położonego przy Placu Wolności, w sąsiedztwie dzielnicy willowej z zachowaną historyczną strukturą przestrzeni i szczególnymi walorami architektonicznymi i przyrodniczo – krajobrazowymi”. Częściowo uwzględniono uwagę w zakresie ochrony i kształtowania ład przestrzennego. VI. Uwzględniono uwagę w całości. VII. W 2022 r. nastąpiła nowelizacja przepisów dotyczących katalogu przedsięwzięć mogących potencjalnie lub zawsze znacząco oddziaływać na środowisko. Nowelizacja ta została wprowadzona Rozporządzeniem Rady Ministrów z 5 maja 2022 roku zmieniającym rozporządzenie w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko. W wyniku powyżej nowelizacji z dniem 4 czerwca 2022 roku uchylono zapisy § 2 ust. 1 pkt 7 i § 3 ust. 1 pkt 8 ww. Rozporządzenia, dotyczące instalacji radiokomunikacyjnych, radionawigacyjnych i radiolokacyjnych, z wyłączeniem radiolinii, emitujących pola elektromagnetyczne o częstotliwościach od 0,03 MHz do 300 000 MHz. Tym samym ww. inwestycje, do których należą stacje bazowe telefonii komórkowych, wyłączone zostały z katalogu przedsięwzięć mogących zawsze lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko. Wprowadzona nowelizacja ustala, iż budowa stacji bazowej telefonii komórkowej (która jest instalacją radiokomunikacyjną) nie wymaga uzyskania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach realizacji przedsięwzięcia. Dodatkowo treść art. 46 ust. 1 i 1a o wspieraniu rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych (Dz.U. z 2024 poz. 606 ze zm.), wskazuje, iż miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, nie może ustanawiać zakazów, a przyjmowane nim
--	--	--	--	--	--	---

lokalizację budynków o funkcji mieszanej tj. mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej, przy czym nie ustala się proporcji pomiędzy funkcją mieszkaniową i usługową. Proponowana treść tegoż pkt.: dopuszcza się lokalizację budynków o funkcji mieszanej tj. mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej, przy czym ustala się, że całkowita powierzchnia lokali znajdujących się na parterze budynków będzie przeznaczona wyłącznie na działalność usługową".

Taki zapis stanowi niejako gwarant dla Mieszkańców, że częściowo budynki te będą im służyły i będą im potrzebne. Jest to bardzo istotne zabezpieczenie interesu Mieszkańców Ustki -również z punktu widzenia rozlicznych kontrowersyjnych stanowisk w zakresie faktycznej utraty przez Mieszkańców tak cennego dla nich obszaru miasta, z którym wiąże się historia pokoleń Ustczan i z którym są związani".

Pomimo zatem przeznaczenia tego terenu na zabudowę mieszkaniową, przy uwzględnieniu proponowanego zapisu powstałe budynki będą stanowiły dla Ustczan swoistą gwarancję rozszerzenia oferty usługowej (to zaś z pewnością poprawi też komfort zamieszkiwania w Ustce), zaś dla władz miasta - pierwiastek wzmagający planowany i konieczny rozwój miasta, ożywienie usług, poszerzenie oferty w tym zakresie -

rozwiązania nie mogą uniemożliwiać lokalizowania inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, w rozumieniu przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami (tj. Dz. U. 2024. 1145 ze zm.), jeżeli taka inwestycja jest zgodna z przepisami odrębnymi.

Nie uwzględniono uwagi.

VIII. Odpowiedź zawarta w pkt 4. Zwrócić należy również uwagę, iż pojęcie dzielnicy willowej jest niejasne, albowiem nie ma ścisłej delimitacji tego obszaru w przytoczonych dokumentach, zachodzi zatem pytanie czy każda willa/budynek mieszkalny jednorodzinny o większych gabarytach powiązany z ogrodem stanowi fragment dzielnicy willowej, czy też nie. Gminny program opieki nad zabytkami dla miasta Ustka na lata 2024-2027 przyjęty uchwałą nr LXXXVII/771/2024 r. Rady Miasta Ustka z dnia 29 lutego 2024 r. (Dz. Urz. Woj. Pom. Z 2024 r. poz. 1607) odnosi się tylko i wyłącznie w tym zakresie do obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego i wskazuje, że jest to obszar fazy rozwoju związanej z dzielnicą kuracyjno-pensjonatową oraz że jest to obszar o szczególnych cechach przestrzennych identyfikujących „klimat urbanistyczny” Ustki. W tym zakresie wytyczne te należy uwzględnić na etapie projektowania konkretnego zamierzenia inwestycyjnego plan w swym zakresie nie może odnosić się do tak detalicznych rozwiązań, gdyż jako element prawa miejscowego wyznacza ogólne założenia co do zasad kształtowania zabudowy i jej gabarytów. Powyższe wynika właśnie ze skali opracowania, plan miejscowy opracowywany w obecnych przepisach na podstawie Studium, czyli dokumencie kształtującym politykę przestrzenną całej gminy doprecyzowuje zapisy Studium i dostosowuje je do obszaru objętego planem. Z kolei architekt/projektant konkretnego

					co służyć będzie zarówno Mieszkańcom, jak i turystom odwiedzającym Ustkę. Również zatem lokalne biznesy będą miały szansę się tu lokować i funkcjonować. III. § 16 ust. 2 pkt 3 aktualne brzmienie projektu: minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,2 z zastrzeżeniem ograniczeń, o których mowa w §10 ust. 1 i 2" proponowana treść tegoż pkt.: minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,5 z zastrzeżeniem ograniczeń, o których mowa w §10 ust. 1 i 2". Nie zostało niczym de facto uzasadnione przez projektantów planu również na skutek zapytań mieszkańców podczas spotkania z mieszkańcami w trakcie prowadzonych konsultacji społecznych czym podyktowana została wskazana wielkość udziału powierzchni biologicznie czynnej na poziomie jedynie 0,2. Nie wydaje się też trafną, ani zasadną, a już na pewno nie merytoryczną argumentacją, iż aktualnie ten wskaźnik jest i tak bardzo niski. Warto wspomnieć, że nawet aktualnie, teren ten nie jest pozbawiony zieleni - powierzchni biologicznie czynnej. Celem wykazania tegoż, przedstawiam w załączeniu poglądowe fotografie obszaru objętego projektowanym MPZP gdzie jednoznacznie widać, iż bez jakichkolwiek zmian, aktualnie na obszarze tym	zamierzenia inwestycyjnego w zgodności z zapisami planu miejscowego i z uwzględnieniem kontekstu otoczenia i funkcji budynku wpisuje dany obiekt w przestrzeń projektując jego detal architektoniczny. Pod tym względem niezachowanie pewnej elastyczności planu miejscowego doprowadziło by do sytuacji, w której powstają tylko jednakowe obiekty (typizacja) bądź też nie powstają żadne obiekty, bo plan miejscowy nie pozwala na wykreowanie funkcjonalnych obiektów. Niemniej jednak w konsultowanym projekcie planu miejscowego w celach informacyjnych zmieniono zapisy: -§7 ust. 1: „Ustala się następujące ogólne zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego dla obszaru objętego planem, położonego w granicach dzielnicy willowo - pensjonatowej II fazy rozwoju kurortu: stworzenie warunków dla rozwoju zespołu mieszkalno-usługowego położonego przy Placu Wolności, w sąsiedztwie dzielnicy willowej z zachowaną historyczną strukturą przestrzeni i szczególnymi walorami architektonicznymi i przyrodniczo – krajobrazowymi”. Uwzględniono uwagę w całości w zakresie ochrony i kształtowania ładu przestrzennego.
--	--	--	--	--	--	---

					roślinność występuje, w tym drzewa. Oby nie okazało się, że po zrealizowaniu inwestycji ilość tych roślin - jeszcze ulegnie zmniejszeniu. Należy zważyć na aspekt: jest to ściśle centrum naszego miasta; jest to piękna dawniej zielona-okolica willowa miasta; jest to centrum miejscowości o statusie uzdrowiska. Wielokrotnie pojawia się głos, że aktualnie to całkowicie zabetonowany plac. Skoro zatem podjęto działania, aby realnie poprawić ten stan rzeczy, to niech to będzie kompleksowe i przemyślane oraz efektywne działanie. Zważywszy na aspekt uzdrowiskowego charakteru miasta oraz szeroko poruszanego w świecie gospodarki i polityki trendu maksymalizacji przestrzeni zielonych i realizacji aspektów ekologicznych, to niezbędnym wydaje się podniesienie omawianego wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej na przynajmniej 0,5. Dodatkowy, istotny asumpt za wskazaniem wyższego wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej stanowi okoliczność, iż planowana w sąsiedztwie inwestycja polegająca na budowie tzw. Centrum Kultury została zaprojektowana w terenie aktualnie stanowiącym obszar o najwyższym poziomie powierzchni biologicznie czynnej. To teren z największą ilością drzew i krzewów w tym	
--	--	--	--	--	--	--

						<i>obszarze, które niestety zostaną usunięte podczas realizacji budowy tegoż Centrum Kultury. Tym bardziej w obszarze objętym przedmiotowym MPZP, powierzchnia biologicznie czynna winna bezwzględnie zostać zwiększona, uwzględniając powyżej wskazane planowane działania. Bez zmiany w ww. zakresie nastąpi bowiem całkowite zabetonowanie tego terenu (bloki oraz nawierzchnia chodników, dojazdów, parkingów), który nawet aktualnie zawiera roślinność, a dodatkowo w sąsiedztwie budowa Centrum Kultury na miejscu aktualnie pięknej roślinności i wysokiego zadrzewienia. Bez dokonania ww. zmian, po zrealizowaniu budowy bloków oraz Centrum Kultury, finalnie obszar ten będzie zawierał znacznie mniej powierzchni biologicznie czynnej, aniżeli aktualnie, bez jakichkolwiek inwestycji. Istnieje zatem słuszna i zasadna obawa pogorszenia się warunków w kontekście ilości zieleni (tak cennej w dzisiejszych czasach) w ścisłym centrum miasta. Zupełnym ominięciem konieczności zapewnienia w tym miejscu realnych terenów zieleni, jest pojawiający się pomysł z realizacją trawników umiejscowionych na dachu planowanych budynków mieszkalnych. Oczywistym jest, że to koncepcja przyszłościowo całkowicie fikcyjna, bowiem</i>	
--	--	--	--	--	--	--	--

					w rzeczywistości i praktyce nikt nie będzie zieleni tej pielęgnował, o nią dbał oraz inwestował w jej należyte utrzymanie. Kto z tej zieleni miałby nadto korzystać? Zatem w dokumentacji pojawi się konkretny obszar (powierzchnia) trawnika wskazanego na dachu, który de facto w rzeczywistości istniał będzie najdalej przez 2 miesiące (bez wysokiej dbałości o ten teren, bez dostępu do wody, w tym wód powierzchniowych). To pomysł pozostający w całkowitej sprzeczności z elementarną chociażby wiedzą o utrzymaniu zieleni, utrzymaniu trawnika. To całkowicie fikcyjne rozwiązanie, które pokazuje, że planowana realizacja kompletnie rozmija się Należy zważyć na aspekt: jest to ściśle centrum naszego miasta; jest to piękna dawniej zielona-okolica willowa miasta; jest to centrum miejscowości o statusie uzdrowiska. Wielokrotnie pojawia się głos, że aktualnie to całkowicie zabetonowany plac. Skoro zatem podjęto działania, aby realnie poprawić ten stan rzeczy, to niech to będzie kompleksowe i przemyślane oraz efektywne działanie. Zważywszy na aspekt uzdrowiskowego charakteru miasta oraz szeroko poruszanego w świecie gospodarki i polityki trendu maksymalizacji przestrzeni zielonych i realizacji aspektów ekologicznych, to niezbędnym	
--	--	--	--	--	---	--

					wyduje się podniesienie omawianego wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej na przynajmniej 0,5. Dodatkowy, istotny asumpt za wskazaniem wyższego wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej stanowi okoliczność, iż planowana w sąsiedztwie inwestycja polegająca na budowie tzw. Centrum Kultury została zaprojektowana w terenie aktualnie stanowiącym obszar o najwyższym poziomie powierzchni biologicznie czynnej. To teren z największą ilością drzew i krzewów w tym obszarze, które niestety zostaną usunięte podczas realizacji budowy tegoż Centrum Kultury. Tym bardziej w obszarze objętym przedmiotowym MPZP, powierzchnia biologicznie czynna winna bezwzględnie zostać zwiększona, uwzględniając powyżej wskazane planowane działania. Bez zmiany w ww. zakresie nastąpi bowiem całkowite zabetonowanie tego terenu (bloki oraz nawierzchnia chodników, dojazdów, parkingów), który nawet aktualnie zawiera roślinność, a dodatkowo w sąsiedztwie budowa Centrum Kultury na miejscu aktualnie pięknej roślinności i wysokiego zadrzewienia. Bez dokonania ww. zmian, po zrealizowaniu budowy bloków oraz Centrum Kultury, finalnie obszar ten będzie zawierał znacznie mniej powierzchni biologicznie czynnej, aniżeli aktualnie, bez jakichkolwiek	
--	--	--	--	--	--	--

					<i>inwestycji. Istnieje zatem słuszną i zasadną obawę pogorszenia się warunków w kontekście ilości zieleni (tak cennej w dzisiejszych czasach) w ścisłym centrum miasta. Zupełnym ominięciem konieczności zapewnienia w tym miejscu realnych terenów zieleni, jest pojawiający się pomysł z realizacją trawników umiejscowionych na dachu planowanych budynków mieszkalnych. Oczywiście jest, że to koncepcja przyszłościowo całkowicie fikcyjna, bowiem w rzeczywistości i praktyce nikt nie będzie zieleni tej pielęgnował, o nią dbał oraz inwestował w jej należyte utrzymanie. Kto z tej zieleni miałby nadto korzystać? Zatem w dokumentacji pojawi się konkretny obszar (powierzchnia) trawnika wskazanego na dachu, który de facto w rzeczywistości istniał będzie najdalej przez 2 miesiące (bez wysokiej dbałości o ten teren, bez dostępu do wody, w tym wód powierzchniowych). To pomysł pozostający w całkowitej sprzeczności z elementarną chociażby wiedzą o utrzymaniu zieleni, utrzymaniu trawnika. To całkowicie fikcyjne rozwiązanie, które pokazuje, że planowana realizacja kompletnie rozmija się z utrzymaniem wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej, oraz że projektant oraz inwestor nie wykazuje dbałości o tereny zielone naszego miasta, a już tym</i>	
--	--	--	--	--	--	--

						bardziej w tak cennym obszarze Ustki. IV. § 16 ust. 2 pkt 6 Aktualne brzmienie projektu: „kształt dachu: dowolny”, proponowana treść tegoż pkt.: kształt dachu: mansardowy” § 16 ust. 2 pkt 7 Aktualne brzmienie projektu: kolorystyka elewacji: tonacja beżu, czerwieni, brązu, szarości i czerni”, proponowana treść tegoż pkt.: jasna kolorystyka elewacji: tonacja beżu, bieli”. Aktualnie pojawia się wiele głosów, że sam sposób zagospodarowania Placu Wolności (terenu dawnego targowiska) poprzez wybudowanie budynków mieszkalnych-to jedno, natomiast proponowany styl tych budynków oraz ich architektura to drugi niezwykle istotny aspekt. Analizując zaproponowaną treść MPZP ZABUDOWA PRZY PLACU WOLNOŚCI oraz PRZEDSTAWIONY MIESZKAŃCOM WSTĘPNY PROJEKT BUDYNKÓW W TYM TERENIE PLANOWANYCH można mieć nieodparte wrażenie, że zakres i kształt projektowanych i konsultowanych aktualnie zmian w mpzp jest dostosowany do istniejącego już projektu budynków. Kolejność winna jednak być z goła odwrotna (1). Pojawia się zatem pytanie: 1. czy na pewno zaproponowany przez Władze Miasta projekt i zatem projekt MPZP zasługuje na realizację w tak kluczowym dla	
--	--	--	--	--	--	--	--

					<i>miasta miejscu?</i> <i>2. w jaki sposób ma on nawiązywać do historii naszego Miasta?</i> <i>3. jak wpłynie na estetykę tej części Ustki oraz na zachowanie zabytkowego krajobrazu miasta?</i> <i>Skoro jak niektórzy twierdzą istnieje konieczność budowy w tym miejscu budynków mieszkalnych - powinnością jest rozważenie nawiązania do uroczego stylu pozostałych budynków sąsiadujących, a związanych historycznie z miastem, Istotne jest wyeksponowanie walorów krajobrazu kulturowego. Co istotne, omawiany MPZP dotyczy miejsca o wysokich i wyjątkowych wartościach, gdzie została zachowana historyczna struktura przestrzeni. Należy przede wszystkim pamiętać, że aktualnie-po raz kolejny-Władze Miasta podejmują usilną próbę wkomponowania budynków mieszkalnych w dawnej okolicy willowej miasta, z którą wiąże się piękna historia Ustki. Ten obszar powinien być (i mam nadzieję, że jest) naszą dumą i o to powinniśmy dbać. To niejako wizytówka naszego Miasta. Mówi o historii, ale też mówi o nas. Nadaje niepowtarzalnego klimatu Ustce. Niegdyś stylowej, niewielkiej, lecz bardzo eleganckiej nadmorskiej miejscowości.</i> <i>Nie wydaje się zatem odpowiednim projektowanie aktualnie budynków zupełnie oderwanych od historycznej zabudowy willowej.</i>	
--	--	--	--	--	---	--

						<i>Czy styl nazywany przez niektórych nowoczesnym - jest w tym miejscu właściwy? Odpowiedź wydaje się być jednoznaczna. Taki „styl” w tym miejscu wręcz razi... co nie znaczy, że w terenie oddalonym od ścisłego centrum miasta -nie będzie właściwy. Na marginesie - rozwijające się miejscowości - odchodzą od takiej nijakiej” architektury już przez wiele lat (ani to nowoczesność, ani nawiązanie do stylu istniejącego, a w zasadzie oderwane od sąsiadującej zabudowy nowe budynki). Przedstawiam jedynie kilka nieprofesjonalnych fotografii budynków znajdujących się w bezpośrednim sąsiedztwie tego terenu, celem zobrazowania architektury zabudowy terenów sąsiadujących i przyległych (...)</i> <i>Pozostaje zatem pytanie:</i> <i>- architektura nowych, planowanych budynków powinna stanowić nawiązanie do pięknej willowej części Ustki czy może do wielorodzinnych bloków posadowionych tam w czasie PRL, na których architekturę dziś wpływu nie mamy? Czy to ma stanowić wzór dla dalszego stylu zabudowy?</i> <i>-zdaniem niektórych proponowany styl nowych planowanych tam budynków nawiązywać ma do stylu i charakteru budynku planowanego Centrum Kultury. Brak jest jednak racjonalnych argumentów na kształtowanie właśnie takiej zależności. Czy warto i czy</i>	
--	--	--	--	--	--	--	--

					zasadnym jest budowanie i budynków mieszkalnych i Centrum Kultury w sprzeczności z dotychczasową okalającą ten teren zabudową willową? Skoro projekt Centrum Kultury został już zatwierdzony, wydaje się tym bardziej zasadnym odejście od tego nijakiego stylu ani to nowoczesność, ani artystyczne spojrzenie. Zabudowa w terenie dawnego targowiska (przedmiot konsultacji MPZP) to miejsce bardzo wyeksponowane. Winna zatem stanowić harmonijne nawiązanie do istniejącej zabudowy historycznej, która po prostu zdobi nasze miasto, nadaje mu prestiżu i niewątpliwie unikalnego charakteru. W zamian za to aktualnie proponuje się budynki bez żadnego wyrazu, które mogłyby stanąć w jakimkolwiek miejscu i w jakiegokolwiek miejscowości. Zatracamy tym samym indywidualność Ustki, jej unikatowy charakter (który przecież ze wszelkich miar powinniśmy chronić). To nie jest zakładany kierunek rozwoju Ustki. Przyglądając się jednak zaproponowanym mieszkańcom Ustki projektom planowanych bloków można odnieść nieodparte wrażenie, że niestety nawiązujemy do pobliskich bloków z czasów PRL. Konsekwencją tego jest projekt MPZP w zaproponowanej treści, poddanej aktualnie pod konsultacje. Ten projekt bowiem nie zasługuje na jego akceptację	
--	--	--	--	--	---	--

						w niezmienionej treści. Zaplanowano w tym obszarze ciemne sześciany, w zasadzie bez wyrazu raczej na kształt hali przemysłowej lub sklepu wielkopowierzchniowego zdecydowanie uroku temu miejscu nie dadzą. A może nawet je skutecznie zeszpecą w sposób nieodwracalny. I do tego pomysłu dostosowuje się aktualnie przedłożony projekt MPZP ZABUDOWA PRZY PLACU WOLNOŚCI, Co więcej, odnotowania wymaga okoliczność, iż proponowany styl zabudowy tego terenu (przedstawione projekty bloków) ponoć osadzony jest w stylu nowoczesnym. Zauważyć należy, że nie jest to właściwa koncepcja przynajmniej z jednego jeszcze powodu. Taki styl za 30, 50 lat-z pewnością nie będzie już odzwierciedlał nowoczesnych trendów w budownictwie i architekturze. Tym bardziej nie będzie się też wpisywał w zabudowę willową, historyczną miasta. Zatem w sposób rażący stanowił będzie nieładny, ciemny budynek, pozostający w sprzeczności z tym co zdoła i choć stare - jest eleganckie i niezwykle pozytywnie wpływa na jego estetykę. Stąd wnoszę o dokonanie zaproponowanych w niniejszym dokumencie zmian-i w tym - jakże istotnym zakresie. Co więcej, kolorystyka elewacji stanowić powinna nawiązanie do istniejącej już zabudowy	
--	--	--	--	--	--	--	--

					historycznej, Ustki willowej. A to elewacje w tonacji jasnej, z przewagą beży i bieli. Niewątpliwie istotna w tej mierze jest również kwestia KSZTAŁTU DACHU. Otóż, pobieżna tylko analiza zabudowy istniejącej w tym terenie (pomijając bloki z czasów ustroju komunistycznego, kiedy powstawały potęgę budowane ekonomicznie budynki wielolokalowe, o wątpliwej estetyce; trudno tu też mówić o jakimkolwiek stylu), wprost wskazuje, że jest to obszar Ustki w historii nazywany w XIX wieku dzielnicą willową Ustki. I do tego stylu winny nawiązywać nowo planowane i projektowane w tym terenie budynki mieszkalne (mieszkalno-usługowe). Jako mieszkańcy musimy dbać o rozwój Ustki i jej prestiż. Również poprzez jej postrzeganie przez odwiedzających turystów. Centrum miasta jest w tym zakresie wyjątkowo istotne. Z pewnością nie uda się to budując nijakie", ciemne sześciany, które zamiast nawiązywać do tego, co piękne i historyczne, stanowiąc mają nawiązanie do tego, co zwyczajnie szpeci i na co już wpływu nie mamy (tu mam na uwadze bloki z czasów PRL). Stajemy zatem przed jaskrawym wyborem pomiędzy tym, co zdobi, co nadaje prestiżu, renomy temu miejscu a tym co brzydkie, bez wyrazu, ponure i nijakie. Ciemne sześciany po prostu zdobić tego	
--	--	--	--	--	--	--

terenu nie będą.

Co do kwestii dachu - kontynuując ww. założenia, wykluczona wprost jest zabudowa z płaskim dachem.

W perspektywie otaczającej omawiany teren zabudowy willowej, ozdobnej i eleganckiej, płaskie dachy pseudonowoczesnych budynków po prostu teren ten skutecznie zeszpecą. Pozostają w rażącej sprzeczności z klimatem tego miejsca i przeznaczeniem zważywszy, iż bezpośrednio teren ten sąsiaduje z parkiem zieleni zwanym Placem Wolności (który również wymaga zaplanowania specjalistycznego przeprojektowania, nowych nasadzeń i zdobnej małej architektury).

Co istotne, dach mansardowy daje możliwość umiejscowienia np. tarasu na dachu, a zatem możliwości projektantów są spore.

**DACH MANSARDOWY
W PŁASZCZYŹNIE EKONOMIKI
INWESTYCJI**

► **OPLACALNOŚĆ INWESTYCJI
A SKUTKI SPOŁECZNE
I GOSPODARCZE**

Po wtóre, kwestia zmiany ustaleń co do dachu: z zapisu o dowolności (tu: mając na myśli planowany aktualnie dach płaski) na ograniczenie do dachu mansardowego w żadnym razie nie powinna wpłynąć negatywnie na ilość możliwych do zaprojektowania lokali mieszkalnych. Bez zmian bowiem- zgodnie z potrzebą inwestora

UTBS-pozostaje ilość kondygnacji nadziemnych (do 4). Zatem zmiana stylu budynku, w szczególności kontynuacja zabudowy historycznej -z dachami mansardowymi stanowić będzie skuteczne i trafne nawiązanie do istniejącej zabudowy tego terenu oraz zmierza do ujednolicenia tej zabudowy utrzymując styl dzielnicy willowej. To zaś będzie stanowiło realizację istotnego zadania: tj. ochrony zabytkowego krajobrazu miasta. Jednocześnie jednak nie wpływa to w żaden sposób i nie wyklucza możliwości projektowania czterech kondygnacji nadziemnych zgodnie z potrzebą Inwestora i kardynalnymi zasadami ekonomiki tego przedsięwzięcia (w szczególności kalkulacjami). Takie rozwiązanie w pewnym sensie będzie również stanowiło wyjście naprzeciw potrzebom i oczekiwaniom Mieszkańców Ustki, którzy niejednokrotnie wypowiadali się wskazując, że skoro muszą to być bloki, to niechże będą stylowe, nawiązujące do historii naszego miasta, gdyż są w ścisłym centrum miasta. Zatem ich architektura jest niezwykle istotna dla Mieszkańców Ustki, dla rozwoju Ustki, dla utrzymania jej specyfiki i charakteru, ale również dla podniesienia atrakcyjności miasta. Stąd podnoszę ww. wniosek w zakresie określenia dachu oraz kolorów elewacji.

V. WYTYCZNE PROGRAMU

**OPIEKI NAD ZABYTKAMI
W PERSPEKTYWIE OCHRONY
ZABYTKOWEGO KRAJOBRAZU
MIASTA - KONIECZNOŚĆ
REALIZACJI JAKO ZADANIA
NIEZBĘDNEGO DLA USTKI
I OCHRONY JEJ
UNIKATOWYCH WARTOŚCI.
KONIECZNOŚĆ MODYFIKACJI
KONSULTOWANEGO
PROJEKTU MPZP.
KONKLUZJE.**

**Wnoszę o wskazanie w MPZP
zapisu: Dodanie §
16 ust. 3 Uchwały o następującej
treści: „Projektowana zabudowa
musi nawiązywać do stylu dawnej
dzielnicy willowej Ustki”.**

Na mocy Uchwały nr
XXVIII/268/2016 Rady Miasta
Ustka z dnia 29.12.2016r.
w sprawie przyjęcia Gminnego
programu opieki nad zabytkami dla
miasta Ustka na lata 2016-2019”
przyjęto ww. program.

W treści tegoż wskazano w pkt 7.3
Zadania programu - Priorytet I -
Intensyfikacja ochrony zabytków
i krajobrazu kulturowego.

Tamże w: ppkt 19 wskazano na:
„ochronę zabytkowego krajobrazu
miasta oraz portu w Ustce
i zastosowanie odpowiednich
zapisów w mpzp, które
nie dopuszczą do budowy obiektów,
które mogą naruszyć zabytkowy
charakter miasta oraz zabytkowy
krajobraz portu”. Warto zaznaczyć,
że mowa tu o zabytkowym
charakterze miasta - nie zaś jego
wybranych ulic.

						<i>Nie wolno zapominać, że założenia te przecież (a zatem i zadania) są nadal aktualne. Ochrona zabytkowego krajobrazu miasta jest przecież wartością nadrzędną. Zabytkowy krajobraz Ustki - wartością unikatową. Nie można zgodzić się na przedkładanie interesu ekonomicznego Inwestora nad wartości dla Miasta nadrzędne stanowiące o przyszłości i rozwoju Ustki oraz jej postrzeganiu przez turystów, a skończywszy na komforcie zamieszkiwania odczuwalnym na co dzień przez samych Mieszkańców.</i> <i>Aktualnie zaproponowany projekt MPZP ZABUDOWA PLACU WOLNOŚCI - pozostaje wręcz w rażącej sprzeczności z realizacją ww. wytyczonych przez Władze Miasta zadań do realizacji. Warto podkreślić, że zadania te nie tracą na swej aktualności. Jest to niejako priorytet kierunków dla miasta Ustki. W tym miejscu wspomnieć wypada na dokument: Wojewódzki program opieki nad zabytkami w województwie pomorskim na lata 2021-2024, którego głównym celem jest wzmocnienie poziomu ochrony i opieki nad dziedzictwem kulturowym województwa pomorskiego, służące zachowaniu zabytków i budowaniu tożsamości regionalnej.</i> <i>Nie bez znaczenia pozostaje również fakt, iż w treści pkt 7.2 Gminnego programu opieki nad zabytkami dla miasta Ustka na lata 2024-2027 wskazano: Kierunki</i>
--	--	--	--	--	--	--

					<i>działań programu opieki: W ramach trzech priorytetów wytypowano kierunki działań, które mają na celu:</i> <i>• wyeksponowanie dziedzictwa kulturowego.</i> <i>Przedstawiony obecnie projekt MPZP stanowi rażące zaprzeczenie ww. kierunków działań. Całkowicie odrywa zatem nowe inwestycje od dziedzictwa kulturowego oraz historycznej i eleganckiej zabudowy. Staje w opozycji do niej. Stąd konieczna jest zmiana przedstawionego projektu MPZP w powyżej omówionych obszarach, aby ochronić niewątpliwą wartość elementów krajobrazu kulturowego, ochronić stylową i elegancką historyczną część Ustki, zachować jej walor prestiżowej, nadmorskiej miejscowości. Staranność projektowania i ponadczasowa architektura, styl i nowoczesne rozwiązania techniczne, udogodnienia dla mieszkańców - zdają się wartościami uniwersalnymi. Poniżej przedstawiam jedynie wstępną i przykładową wizualizację inspiracji autorstwa mieszkańców Ustki (powstałej po wielu nieformalnych konsultacjach), która z pewnością stanowić może realizację wszelkich ww. zadań nadrzędnych, celem ochrony wartościowych elementów krajobrazu kulturowego, ochrony zabytkowego charakteru miasta,</i>	
--	--	--	--	--	---	--

						a tym samym umożliwia Inwestorowi realizację inwestycji (wnioskowana ilość kondygnacji nadziemnych). Poniższa wizualizacja zainspirowana została architekturą nowej inwestycji - budowy prestiżowego budynku wielorodzinnego w Gdańsku (GAJA PARK) (...). VI. §8 CAŁKOWITY BRAK PRAWIDŁOWEJ SYSTEMATYKI TEJ JEDNOSTKI AKTU Ust. 1 tegoż zawiera podwójne punkty oznaczone numerem 2"- raz jako nakaz", a poniżej jako zakaz". Powyższe wymaga bezwzględnej zmiany. VII. § 8 ust. 1 pkt 3 projektu Uchwały wprowadzającej MPZP Wnioskuje o dodatnie w § 8 ust. 1 punktu 3-jako ZAKAZU sytuowania na budynkach instalacji, infrastruktury stacji bazowych sieci komórkowych. Powyższe znajduje uzasadnienie m.in. w emitowaniu dodatkowego szkodliwego pola elektromagnetycznego. Na sąsiadującym budynku w bliskiej odległości od terenu planowanego mpzp, tj. budynku dawnego szpitala przy ul. Mickiewicza (na kominie) znajduje się znaczna liczba takich urządzeń stacji bazowej telefonii komórkowych. Co więcej, negatywnie wpłynie to na estetykę nowych zabudowań mieszkalnych oraz całego obszaru. W dzisiejszej dobie operatorzy zabiegają o własny interes,
--	--	--	--	--	--	---

minimalizując koszty, zatem spodziewać się można czynienia takich zabiegów o umieszczenie urządzeń na dachu budynku.

Po wtóre, jest to istotne z punktu widzenia szkodliwości dla zdrowia człowieka w kontekście strefy uzdrowskiej miasta.

VIII. RAŻĄCE POMINIĘCIE ASPEKTU DZIEDZICTWA KULTUROWEGO

Treść zawarta w projekcie: § 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. W istocie,

w terenie objętym opracowaniem nie stwierdzono obiektów objętych ochroną konserwatorską. Nie oznacza to, wszakże, iż możemy lokować w sposób dowolny w tak istotnym obszarze, jakiegokolwiek zabudowy mieszkaniowej. W bezpośrednim sąsiedztwie znajduje się szereg budynków historycznych, pięknych zabudowań okolicy willowej Ustki, nierozzerwalnie związanych z Ustką

						<i>i jej przeszłością. Bezwzględnie zatem budynki te stanowią walor dziedzictwa kulturowego, pomimo, że nie zostały ujęte na liście zabytków. To ponad stuletnie przepiękne kamienice, których charakter nie zmieni się wraz z samą formalną czynnością wpisania na listę zabytków.</i> <i>Na szczególną uwagę zasługuje przy tym okoliczność, że już sam tytuł § 9 stanowi odniesienie nie tylko do obiektów wpisanych na listę zabytków.</i> <i>Wnioskuje zatem o dodanie w tym miejscu zapisu: Teren objęty opracowanym planem bezpośrednio sąsiaduje z historyczną dzielnicą willową Ustki, w tym kamienicami i willami stanowiącymi element kultury".</i>	
9.	18.02.2025 r.	Towarzystwo Przyjaciół Ustki ul. Marynarki Polskiej 62A 76-270 Ustka	Obszar objęty planem		x	„TPU zgłasza sprzeciw odnośnie lokalizacji zabudowy wielorodzinnej przy Placu Wolności. Plac Wolności to ostania przestrzeń publiczna w historycznej zabudowie naszego miasta. Ta przestrzeń powinna służyć wszystkim mieszkańcom. Jest to centralne dobrze skomunikowane miejsce miasta. Miejsce predysponowane do lokalizacji inwestycji celu publicznego - usług społecznych typu Centrum Kultury, Biblioteka Miejska z Czytelnią na miarę XXI wieku. To z w/w obiektami powinien być funkcjonalnie związany Park Placu Wolności. Na terenie tego Parku	Odpowiedź zawarta w pkt 1 i w pkt 5. Nie uwzględniono uwagi.

						<i>powinno być miejsce na imprezy plenerowe (typu piknik z Pippi Lansztrung). Nie można zniszczyć tej przestrzeni poprzez wprowadzenie zabudowy wielorodzinnej. Naszą uwagę wspiera 161 mieszkańców swoimi podpisami do Petycji złożonej w dniu 3 lipca 2024 roku.”</i>	
--	--	--	--	--	--	---	--

* jawność danych została wyłączona na podstawie ustawy o ochronie danych osobowych (tekst jednolity: Dz. U. z 2019 r. poz. 1781)

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr XVI/162/2025

Rady Miasta Ustka

z dnia 30 kwietnia 2025 r.

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

Na podstawie **art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym** (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1465, 1572, 1907 i 1940), **art. 7 ust. 1 pkt 1, 2, 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym** (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1465, 1572, 1907 i 1940) oraz **art. 216 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych** (Dz. U. z 2024 r. poz. 1530, 1572, 1717, 1756, 1907, z 2025 r. poz. 39)) Rada Miasta Ustka rozstrzyga, co następuje:

§ 1.

Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej i komunikacji, które należą do zadań własnych gminy będą finansowane z budżetu gminy, w tym ze środków zewnętrznych z uwzględnieniem środków pomocowych i z założeniem możliwości finansowania przez inne podmioty gospodarcze na podstawie przepisów odrębnych, w tym wynikających z ustawy o partnerstwie publiczno-prywatnym.

§ 2.

Prognozowany okres realizacji inwestycji przyjmuje się sukcesywnie w miarę pozyskiwania środków.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr XVI/162/2025

Rady Miasta Ustka

z dnia 30 kwietnia 2025 r.

Zalacznik4.gml

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz.U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę