



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA POMORSKIEGO

Gdańsk, dnia 20 maja 2025 r.

Poz. 2005

UCHWAŁA NR XIV.175.2025 RADY GMINY USTKA

z dnia 24 kwietnia 2025 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obrębu geodezyjnego Łędowo, gmina Ustka

Na podstawie **art. 18 ust 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym** (Dz. U. z 2024 r. poz. 1465, 1572, 1907, 1940; z 2023 r. poz. 1688), **art. 20 ust 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym** (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130, 1907, 1940; z 2023 r. poz. 1688), w zw. z **art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw** (Dz. U. z 2023r. poz. 1688) oraz w związku z Uchwałą Nr XXI.280.2020 Rady Gminy Ustka z dnia 28 października 2020 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru położonego w obrębie geodezyjnym Łędowo, gmina Ustka, po stwierdzeniu, że plan miejscowy nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Ustka zaktualizowanego uchwałą Nr XXVIII.338.2013 Rady Gminy Ustka z dnia 24 maja 2013 r.,

Rada Gminy Ustka uchwala, co następuje:

Rozdział 1. Ustalenia ogólne

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru położonego w obrębie geodezyjnym Łędowo, gmina Ustka, zwany dalej planem, składający się z:

- 1) części tekstowej stanowiącej treść uchwały;
- 2) części graficznej, na którą składa się rysunek planu sporządzony w skali 1:1000, stanowiący załącznik nr 1 do uchwały;
- 3) rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu, stanowiącego załącznik nr 2 do uchwały;
- 4) rozstrzygnięcia 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, stanowiącego załącznik nr 3 do uchwały;
- 5) danych przestrzennych, o których mowa w art. 67a ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, stanowiących załącznik nr 4 do uchwały.

2. Granicę obszaru objętego planem oznaczono na rysunku planu symbolem graficznym.

§ 2. 1. W planie ustala się:

- 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu;
- 4) zasady kształtowania krajobrazu;
- 5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 6) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc do parkowania w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;
- 7) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie przepisów odrębnych;
- 8) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
- 9) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji;
- 11) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej;
- 12) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości związanego z uchwaleniem planu;
- 13) granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
- 14) sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz do granic przyległych nieruchomości, kolorystykę obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów;
- 15) minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych.

2. W planie nie ustala się:

- 1) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej;
- 2) granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;
- 3) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

§ 3. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) **dachu symetrycznym** – należy przez to rozumieć, dach założony na zasadniczej bryle budynku, o jednakowych kątach nachylenia głównych połaci dachowych, zbiegających się w jednej kalenicy, z dopuszczalnym wzbogaceniem formy dachu przez wprowadzenie lukarn lub świetlików;
- 2) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć wyznaczone na rysunku planu linie, przed które nie może być wysunięte lico zewnętrznej nadziemnej ściany realizowanego budynku (nie dotyczy budowli oraz obiektów małej architektury) z dopuszczeniem wysunięcia przed nie na głębokość do 1,5 m gzymsów, balkonów, loggii, wykuszy, zadaszeń nad wejściami, pochylni i schodów zewnętrznych;
- 3) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć ustalone w planie przeznaczenie dominujące na danym terenie;
- 4) **usługach** – należy przez to rozumieć działalność służącą zaspokajaniu potrzeb ludności, niezwiązaną z wytwarzaniem dóbr materialnych metodami przemysłowymi, realizowaną w obiektach wolnostojących lub lokalach użytkowych wbudowanych, z wykluczeniem obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży większej niż 2000 m²;

- 5) **usługach turystyki** – należy przez to rozumieć działalność służącą obsłudze ruchu turystycznego, w tym przede wszystkim obiekty noclegowe (m.in. hotele, pensjonaty, ośrodki wypoczynkowe, rekreacyjne), gastronomię.

§ 4. 1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 4) zwymiarowane odległości elementów zagospodarowania mierzone w metrach;
- 5) przeznaczenie terenów o różnych zasadach zagospodarowania, wyznaczonych liniami rozgraniczającymi i oznaczonych symbolami liczbowo-literowymi:
 - a) MN/U – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy usługowej,
 - b) KDD – teren drogi publicznej klasy dojazdowej,
 - c) KDW – teren drogi wewnętrznej.

2. Oznaczenia graficzne występujące na rysunku planu, nie wymienione w ust. 1, w tym wynikające z przepisów odrębnych, mają wyłącznie charakter informacyjny.

Rozdział 2.

Ustalenia dla całego obszaru objętego planem

§ 5. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego i krajobrazu ustala się:

- 1) kształtowanie charakteru zabudowy na obszarze objętym planem poprzez ustalone w planie parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu;
- 2) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów, z wyjątkiem działek wydzielanych pod obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej i komunikacyjnej;
- 3) dopuszczenie realizacji zabudowy na działkach budowlanych o powierzchni mniejszej niż stanowią ustalenia szczegółowe poszczególnych terenów, pod warunkiem, że powstały one przed wejściem w życie planu, przy spełnieniu wskaźników zabudowy oraz z zachowaniem przepisów odrębnych z zakresu prawa budowlanego;
- 4) zakaz realizacji:
 - a) budynków w formie blaszanych kontenerów, za wyjątkiem obiektów w trakcie prac budowlanych, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa budowlanego,
 - b) garaży blaszanych,
 - c) zabudowy w formie domów holenderskich i przyczep kempingowych,
 - d) innych nietrwale związanych z gruntem obiektów kontenerowych;
- 5) nakaz stosowania kolorystyki elewacji budynków w jasnych odcieniach bieli, beżu, brązu, kolorów piaskowych;
- 6) obowiązek określania kolorów zgodnie z pkt. 5 nie dotyczy materiałów elewacyjnych w kolorach dla nich naturalnych np. kamienia, ceramiki, stali nierdzewnej, szkła, drewna, aluminium, miedzi;
- 7) zakaz stosowania do wykończenia elewacji budynków okładzin z tworzyw sztucznych i blachy;
- 8) dla dachów wielospadowych nakazuje się stosowanie przekrycia dachówką, gontem lub blachodachówką, blachą trapezową płaską, w odcieniach szarości, czerni, brązu lub w kolorach ceglastych.

§ 6. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu ustala się:

- 1) nakaz zachowania dopuszczalnego poziomu hałasu zgodnie z przepisami odrębnymi dla terenów chronionych akustycznie, oznaczonych na rysunku planu symbolem MN/U jak dla terenów przeznaczonych pod cele mieszkaniowo-usługowe;

- 2) nakaz ochrony dziko występujących roślin, zwierząt i grzybów oraz ich siedlisk, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony przyrody;
- 3) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oraz potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem obiektów infrastruktury technicznej i komunikacyjnej;
- 4) zakaz lokalizacji zakładów stwarzających zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi, a w szczególności zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii przemysłowych;
- 5) zakaz lokalizacji obiektów, powodujących przekroczenie standardów jakości środowiska poza działką budowlaną, na której realizowana jest inwestycja, w zakresie hałasu, zanieczyszczeń powietrza, zanieczyszczenia gleby oraz emisji pól elektromagnetycznych.

§ 7. W zakresie zasad i wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych ustala się:

- 1) zasięg przestrzeni publicznych na obszarze planu w granicach terenów dróg publicznych klasy dojazdowej, oznaczonych na rysunku planu symbolem KDD;
- 2) obowiązek dostosowania przestrzeni publicznych do potrzeb osób ze szczególnymi potrzebami.

§ 8. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu ustala się:

- 1) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów;
- 2) w zakresie zasad kształtowania zabudowy:
 - a) nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu, wysokość obiektów budowlanych do 15,0 m, z wyłączeniem budynków, o których mowa w §16 pkt 4.

§ 9. W zakresie granic i sposobu zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych obszar objęty planem w całości znajduje się w strefie „C” ochrony uzdrowiskowej, dla której obowiązują ograniczenia zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 10. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości ustala się:

- 1) w granicach obszaru objętego planem nie wyznacza się obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości;
- 2) minimalną powierzchnię działek i minimalne szerokości frontów działek zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do przyległego pasa drogowego od 70° do 110°;
- 4) parametry określone w niniejszej uchwale nie dotyczą działek wydzielanych pod obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, drogi, powiększenia działek sąsiednich oraz w celu regulacji stanów prawnych nieruchomości.

§ 11. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy ustala się:

- 1) obszar objęty planem znajduje się w strefie 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”, w granicach której obowiązują przepisy odrębne;
- 2) na obszarze objętym planem obowiązują ograniczenia w użytkowaniu nadajników elektromagnetycznych – zabrania się używania nadajników elektroenergetycznych, które generują pole elektroenergetyczne przekraczające natężenie 3 V/m wartości skutecznej dla wszystkich częstotliwości od 9 kHz do 300 GHz mierzonych 2 metry nad poziomem gruntu w punkcie o współrzędnych 54°28'46,354"N oraz 17°06'38,046"E w układzie odniesienia WGS-84 i wysokości 64m n. p. m.;
- 3) wszelkie projektowane obiekty o wysokości równej i wyższej od 50 m n. p. t. przed wydaniem decyzji o pozwoleniu na budowę, podlegają zgłoszeniu do Szefostwa Służby Ruchu Lotniczego Sił Zbrojnych RP.

§ 12. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji ustala się:

- 1) układ komunikacyjny, który tworzą drogi publiczne klasy dojazdowej, oznaczone na rysunku planu symbolem KDD oraz droga wewnętrzna oznaczona symbolem KDW;
- 2) powiązanie obszaru objętego planem z zewnętrznym układem komunikacyjnym poprzez drogi 1KDD i 2KDD, które stanowią poszerzenie dróg zlokalizowanych poza granicami planu;
- 3) dopuszczenie lokalizowania w terenach dróg: urządzeń infrastruktury technicznej, dróg dla rowerów, ciągów pieszych, zieleni, rowów, obiektów małej architektury, miejsc postojowych, itp. zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) zasady zapewnienia miejsc do parkowania i sposób ich realizacji:
 - a) sytuowanie miejsc do parkowania na działce budowlanej, na której realizowana jest zabudowa,
 - b) liczbę miejsc do parkowania samochodów osobowych:
 - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – minimum 2 miejsca do parkowania na 1 lokal mieszkalny,
 - dla usług – minimum 2 miejsca do parkowania na każde 100 m² powierzchni użytkowej, jednak nie mniej niż 2 miejsca do parkowania na każdy lokal usługowy,
 - c) minimalna liczba miejsc do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie dróg publicznych,
 - d) sytuowanie miejsc do parkowania w formie: garaży wbudowanych w budynek, garaży wolnostojących, parkingów podziemnych lub parkingów zewnętrznych na powierzchni terenu.

§ 13. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej ustala się:

- 1) dopuszczenie budowy nowych oraz utrzymanie, przebudowę i rozbudowę istniejących obiektów, urządzeń i sieci infrastruktury technicznej, mikroinstalacji, z zachowaniem przepisów odrębnych z zakresu prawa budowlanego;
- 2) dopuszczenie budowy sieci infrastruktury technicznej zlokalizowanej w liniach rozgraniczających istniejących i projektowanych dróg, poza pasami jezdni;
- 3) dopuszczenie budowy sieci infrastruktury technicznej zlokalizowanej w terenach przeznaczonych pod zabudowę, pomiędzy linią rozgraniczającą tereny a nieprzekraczalną linią zabudowy;
- 4) w zakresie zaopatrzenia w wodę:
 - a) zaopatrzenie w wodę z istniejącej lub projektowanej sieci wodociągowej,
 - b) przy realizacji nowych sieci wodociągowych na obszarze objętym planem, nakaz zachowania parametrów sieci wymaganych dla ochrony przeciwpożarowej oraz realizacji hydrantów naziemnych o wymaganej średnicy nominalnej, zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę;
- 5) w zakresie odprowadzania ścieków bytowych i przemysłowych:
 - a) odprowadzenie ścieków do projektowanej sieci kanalizacyjnej, z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) do czasu realizacji sieci kanalizacyjnej dopuszczenie stosowania bezodpływowych zbiorników na nieczystości ciekłe;
- 6) w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych:
 - a) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych z terenu objętego planem do projektowanej kanalizacji deszczowej, z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) do czasu realizacji sieci kanalizacji deszczowej dopuszczenie odprowadzania wód opadowych i roztopowych bezpośrednio do ziemi na danej działce oraz retencjonowania, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 7) w zakresie zaopatrzenia w gaz:
 - a) zaopatrzenie w gaz z projektowanej sieci gazowej średniego lub niskiego ciśnienia, z zastrzeżeniem lit. b,

- b) do czasu realizacji sieci gazowej dopuszczenie stosowania rozwiązań indywidualnych;
- 8) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:
 - a) zaopatrzenie w energię elektryczną w oparciu o istniejące i projektowane linie elektroenergetyczne niskiego i średniego napięcia,
 - b) dopuszczenie indywidualnych systemów pozyskiwania energii, w tym mikroinstalacji i lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy nieprzekraczającej 100 kW, z zastrzeżeniem lit. c,
 - c) zakaz lokalizacji elektrowni wiatrowych i biogazowni;
- 9) w zakresie zaopatrzenia w ciepło:
 - a) ogrzewanie budynków ze źródeł indywidualnych, przy zastosowaniu technologii niepowodującej przekroczenia standardów emisyjnych, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony środowiska,
 - b) dopuszczenie lokalizacji urządzeń wytwarzających ciepło z odnawialnych źródeł energii o mocy nieprzekraczającej 100 kW, z zastrzeżeniem lit. c,
 - c) zakaz lokalizacji biogazowni;
- 10) w zakresie telekomunikacji – obsługę z projektowanych sieci telekomunikacyjnych, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa telekomunikacyjnego;
- 11) prowadzenie gospodarki odpadami zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu gospodarowania odpadami oraz utrzymania czystości i porządku w gminach.

§ 14. Ustala się stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, związaną z uchwaleniem niniejszego planu, w wysokości:

- 1) 30% dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem MN/U;
- 2) 1% dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami KDD, KDW.

§ 15. Ustala się granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym w liniach rozgraniczających tereny oznaczone na rysunku planu symbolem KDD związanych z realizacją inwestycji celu publicznego w zakresie budowy i utrzymania dróg.

Rozdział 3. Ustalenia szczegółowe

§ 16. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1MN/U, 2MN/U ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe:
 - a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, realizowana w formie wolno stojącej,
 - b) zabudowa usługowa, w tym usługi turystyki;
- 2) dopuszczenie realizacji wyłącznie jednego budynku o funkcji przeznaczenia podstawowego, z możliwością łączenia funkcji wskazanych w pkt. 1, z zastrzeżeniem pkt. 3;
- 3) dopuszczenie realizacji jednego budynku gospodarczo-garażowego na działce budowlanej;
- 4) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
 - a) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 30% powierzchni działki budowlanej,
 - b) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimum 60% powierzchni działki budowlanej,
 - c) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy: 0,6 dla działki budowlanej,
 - d) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy: 0,01 dla działki budowlanej,
 - e) wysokość budynków:
 - dla budynków mieszkalnych i usługowych do 10,5 m,
 - dla budynków gospodarczych i garażowych do 6,0 m;

- f) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych: dwie kondygnacje,
- g) ukształtowanie połaci dachowych budynków:
 - dla budynków mieszkalnych i usługowych: dachy dwu- lub wielospadowe, symetryczne, o kącie nachylenia połaci od 25° do 45°,
 - dla budynków gospodarczych i garażowych: dachy płaskie o kącie nachylenia połaci do 12° lub dachy dwu- lub wielospadowe, symetryczne, o kącie nachylenia połaci od 25° do 45°;
- 5) w zakresie warunków scalania i podziału nieruchomości:
 - a) powierzchnię działki nie mniejszą niż 1000 m²,
 - b) szerokość frontu działki nie mniejszą niż 20,0 m,
- 6) powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniejszą niż 1000 m², z dopuszczeniem § 5 pkt 3,
- 7) obsługa komunikacyjna z dróg bezpośrednio przylegających do terenów.

§ 17. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1KDD, 2KDD** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: droga publiczna klasy dojazdowej,
- 2) dopuszcza się zagospodarowanie zgodnie z §12 pkt. 3,
- 3) szerokość w liniach rozgraniczających – zmienna, zgodnie z rysunkiem planu.

§ 18. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1KDW** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: droga wewnętrzna;
- 2) dopuszcza się zagospodarowanie zgodnie z §12 pkt. 3;
- 3) szerokość w liniach rozgraniczających – 8 m, poszerzenie w rejonie skrzyżowań, zgodnie z rysunkiem planu.

Rozdział 4. Ustalenia końcowe

§ 19. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Ustka.

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

Przewodniczący Rady Gminy
Ustka

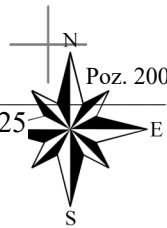
Wacław Laskowski



MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA CZĘŚCI OBSZARU POŁOŻONEGO W OBRĘBIE GEODEZYJNYM LĘDOWO, GMINA USTKA

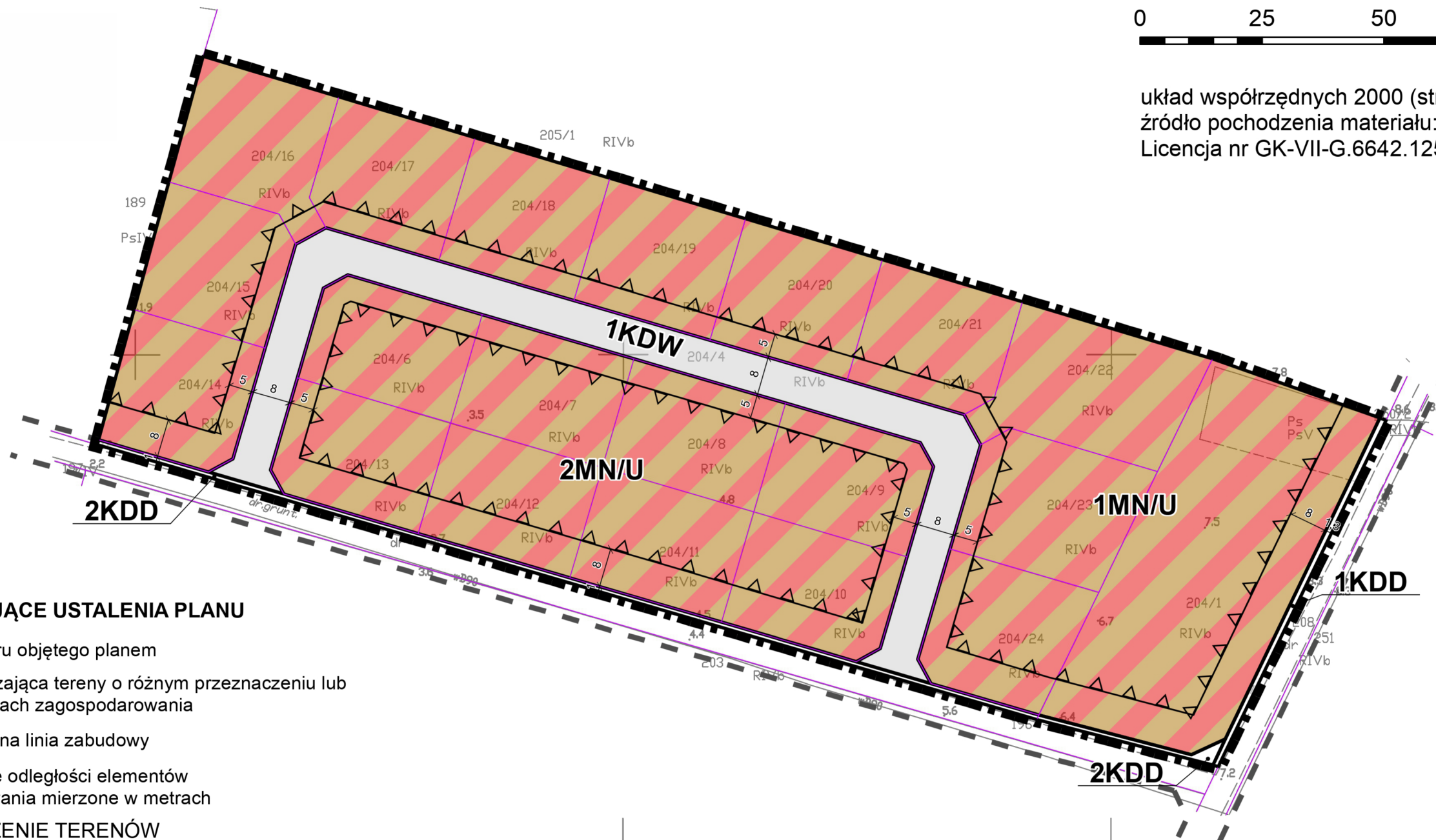
rysunek planu nr 1 | skala 1:1000

Załącznik Nr 1 do uchwały Nr XIV.175.2025
Rady Gminy Ustka
z dnia 24 kwietnia 2025 r.



0 25 50 75 100 m

układ współrzędnych 2000 (strefa VI) - EPSG: 2177
źródło pochodzenia materiału: Starosta Słupski
Licencja nr GK-VII-G.6642.1255.2020_2212_P



OBOWIAZUJĄCE USTALENIA PLANU

- granica obszaru objętego planem
- linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- nieprzekraczalna linia zabudowy
- zwymiarowane odległości elementów zagospodarowania mierzone w metrach

PRZEZNACZENIE TERENÓW

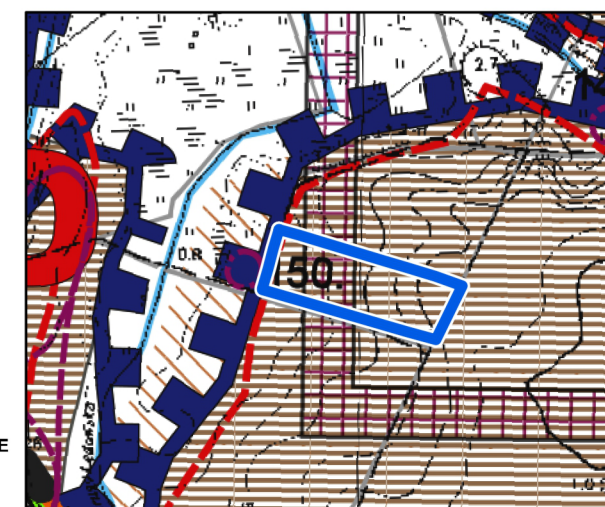
- MN/U – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy usługowej
- KDD – teren drogi publicznej klasy dojazdowej
- KDW – teren drogi wewnętrznej

ELEMENTY INFORMACYJNE PLANU

- cały obszar objęty planem położony jest w granicach strefy „C” ochrony uzdrowiskowej uzdrowiska Ustka
- linia rozgraniczająca drogi poza planem
- granica działki ewidencyjnej

Wyrus ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Ustka zaktualizowanego Uchwałą Nr XXVIII.338.2013 Rady Gminy Ustka z dnia 24 maja 2013 roku

- OBSZAR OBJĘTY MIEJSCOWYM PLANEM ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
- STRUKTURY FIZJOGRAFICZNE:
D – WYSOCZYNY MORENY DENNEJ
- KIERUNKI ROZWOJU ZABUDOWY:
TERENY ROZWOJU ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ I USŁUGOWEJ
- DROGI POZOSTAŁEJ KATEGORII
- WSIE OBJĘTE SYSTEMAMI KANALIZACYJNYMI NALEŻĄCE DO AGLOMERACJI ŚCIEKOWEJ USTKA



Załącznik Nr 2 do uchwały Nr XIV.175.2025
Rady Gminy Ustka
z dnia 24 kwietnia 2025 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru położonego w obrębie geodezyjnym Lędowo, gmina Ustka na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§ 1. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru położonego w obrębie geodezyjnym Lędowo, gmina Ustka wyłożony został do publicznego wglądu w okresie od 2 listopada 2021 r. do 26 listopada 2021 roku.

§ 2. Zgodnie z terminem określonym na podstawie art. 17 pkt 11 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, termin składania uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru położonego w obrębie geodezyjnym Lędowo, gmina Ustka upłynął w dniu 13 grudnia 2021 roku. Termin składania uwag do prognozy oddziaływania na środowisko upłynął w tym samym dniu.

§ 3. W związku z faktem, iż w wyznaczonych terminach wniesiono uwagi, Rada Gminy Ustka rozstrzyga o sposobie rozpatrzenia uwag w następujący sposób:

L p.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagę	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Wójta w sprawie rozpatrzenia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady Gminy w sprawie rozpatrzenia uwagi		Uwagi
						uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	
1.	22.11.2021	***	1. Wprowadzenie zakazu lokalizacji usług handlu detalicznego 2. Zastrzeżenia dot. sformułowania zapisów §16 pkt 6. 3. Dopuszczenie realizacji w zakresie zaopatrzenia w wodę rozwiązań indywidualnych. 4. Dopuszczenie realizacji przydomowych oczyszczalni	204/19 Lędowo	1MN/U	X	X	X	X	1. Uwaga nieuwzględniona: Ze względu na duże odległości od zabudowy potencjalna lokalizacja usług handlu może być wskazana, jednocześnie nie może ona powodować uciążliwości dla innych działek – zgodnie z zapisami §6 pkt. 5. 2. Uwaga uwzględniona:

			5. ścieków. Dopuszczenie realizacji turbin wiatrowych o mocy nieprzekraczającej 5kW. 6. Określenie stawki procentowej opłaty planistycznej na 15%.							Wnioskowane zapisy znajdowały się już w treści planu - §5 pkt 3. 3. Uwaga nieuwzględniona: W bezpośrednim sąsiedztwie terenu planu, wzdłuż dz. ew. nr 196, zlokalizowany jest wodociąg, który może zaopatrzyć teren. 4. Uwaga nieuwzględniona: Ze względu na obowiązujące przepisy dot. późniejszego podłączenia nieruchomości do sieci kanalizacyjnej, w planie zastosowano dopuszczenie jedynie bezodpływowych zbiorników na nieczystości ciekłe. 5. Uwaga uwzględniona. 6. Uwaga nieuwzględniona: Zgodnie z art. 36 ust. 4 upzp gmina ma obowiązek wskazania stawki procentowej, na podstawie której ustala się opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, związanego z uchwaleniem planu. Stawka nie może być ustalona na wyższym poziomie niż 30% wzrostu wartości nieruchomości. Mając na uwadze stan finansów gminy oraz konieczność rozwoju infrastruktury technicznej wskazano maksymalną stawkę. Zgodnie z art. 37 ust. 3 i 4 opłata może być pobierana jedynie w okresie 5 lat od uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.
2.	26.11.2021	***	1. Wprowadzenie zakazu lokalizacji usług handlu detalicznego. 2. Zastrzeżenia dot. sformułowania zapisów §16 pkt 6. 3. Dopuszczenie realizacji w zakresie zaopatrzenia w wodę rozwiązań indywidualnych. 4. Dopuszczenie realizacji przydomowych oczyszczalni ścieków. 5. Dopuszczenie realizacji turbin wiatrowych o mocy nieprzekraczającej 5kW. 6. Określenie stawki procentowej opłaty planistycznej na 15%.	204/18 Lędowo	1MN/U	X	X	X	X	1. Uwaga nieuwzględniona” Ze względu na duże odległości od zabudowy potencjalna lokalizacja usług handlu może być wskazana, jednocześnie nie może ona powodować uciążliwości dla innych działek – zgodnie z zapisami §6 pkt. 5. 2. Uwaga uwzględniona: Wnioskowane zapisy znajdowały się już w treści planu - §5 pkt 3 3. Uwaga nieuwzględniona: W bezpośrednim sąsiedztwie terenu planu, wzdłuż dz. ew. nr 196, zlokalizowany jest wodociąg, który może zaopatrzyć teren. 4. Uwaga nieuwzględniona:

										Ze względu na obowiązujące przepisy dot. późniejszego podłączenia nieruchomości do sieci kanalizacyjnej, w planie zastosowano dopuszczenie jedynie bezodpływowych zbiorników na nieczystości ciekłe. 5. Uwaga uwzględniona. 6. Uwaga nieuwzględniona: Zgodnie z art. 36 ust. 4 upzp gmina ma obowiązek wskazania stawki procentowej, na podstawie której ustala się opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, związanego z uchwaleniem planu. Stawka nie może być ustalona na wyższym poziomie niż 30% wzrostu wartości nieruchomości. Mając na uwadze stan finansów gminy oraz konieczność rozwoju infrastruktury technicznej wskazano maksymalną stawkę. Zgodnie z art. 37 ust. 3 i 4 opłata może być pobierana jedynie w okresie 5 lat od uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.
--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr XIV.175.2025
Rady Gminy Ustka
z dnia 24 kwietnia 2025 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasad ich finansowania zgodnie z przepisami o finansach publicznych na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§ 1. Z przygotowanej na potrzeby miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru położonego w obrębie geodezyjnym Lędowo, gmina Ustka prognozy skutków finansowych wynika, że realizacja ustaleń planu wymagać będzie przez Gminę Ustka wykupu części gruntów pod poszerzenie pasa drogowego dróg dojazdowych.

§ 2. Zgodnie z art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym zadania własne gminy będą realizowane i finansowane, w całości lub części, ze środków budżetu gminy oraz źródeł zewnętrznych w oparciu o obowiązujące przepisy i zawarte umowy.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr XIV.175.2025

Rady Gminy Ustka

z dnia 24 kwietnia 2025 r.

Zalacznik4.gml

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym dla miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru położonego w obrębie geodezyjnym Lędowo, Gmina Ustka, zapisane w postaci dokumentu elektronicznego (plik GML)