



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA POMORSKIEGO

---

Gdańsk, dnia 17.01.2022 r.

Poz. 149

### **UCHWAŁA NR XXXIV.437.2021 RADY GMINY USTKA**

z dnia 24 listopada 2021 r.

**w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zatwierdzonego Uchwałą Nr III.35.2019 Rady Gminy Ustka z dnia 25 stycznia 2019 roku w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru położonego w obrębie geodezyjnym Lędowo gmina Ustka**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2021 r. poz. 1372, 1834), art. 20 ust. 1, w związku z art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021 r. poz. 741, 748, 922, 1873, 1986) oraz Uchwały Nr XVI.207.2020 Rady Gminy Ustka z dnia 8 maja 2020 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zatwierdzonego Uchwałą Nr III.35.2019 Rady Gminy Ustka z dnia 25 stycznia 2019 roku w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru położonego w obrębie geodezyjnym Lędowo gmina Ustka,

#### **Rada Gminy Ustka uchwala, co następuje:**

**§ 1.** Po stwierdzeniu, iż projekt „zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zatwierdzonego Uchwałą Nr III.35.2019 Rady Gminy Ustka z dnia 25 stycznia 2019 roku w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru położonego w obrębie geodezyjnym Lędowo gmina Ustka”, nie narusza ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Ustka” przyjętego Uchwałą Nr XXVIII/338/2013 Rady Gminy Ustka z dnia 24 maja 2013 r., z późniejszymi zmianami uchwała się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zatwierdzonego Uchwałą Nr III.35.2019 Rady Gminy Ustka z dnia 25 stycznia 2019 roku w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru położonego w obrębie geodezyjnym Lędowo gmina Ustka w granicach wskazanych na załączniku graficznym Nr 1 do niniejszej uchwały.

**§ 2.** Treść uchwały zawarta jest w rozdziałach:

Rozdział 1: Przepisy ogólne dotyczące regulacji dla obszarów objętych planem oraz zakresu obowiązywania rysunku planu.

Rozdział 2: Przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania.

Rozdział 3: Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego.

Rozdział 4: Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu.

Rozdział 5: Zasady kształtowania krajobrazu.

Rozdział 6: Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej.

Rozdział 7: Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.

Rozdział 8: Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu.

Rozdział 9: Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, 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.

Rozdział 10: Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym.

Rozdział 11: Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy.

Rozdział 12: Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej.

Rozdział 13: Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

Rozdział 14: Zasady lokalizacji inwestycji celu publicznego.

Rozdział 15: Stawki procentowe, na podstawie których ustala się jednorazową opłatę, określoną w stosunku procentowym od wzrostu wartości nieruchomości.

Rozdział 16: Przepisy końcowe.

## **Rozdział 1.**

### **Przepisy ogólne dotyczące regulacji dla obszarów objętych planem oraz zakresu obowiązywania rysunku planu**

§ 3. 1. Zmienia się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru położonego w obrębie geodezyjnym Lędowo gmina Ustka przyjęty Uchwałą Nr III.35.2019 Rady Gminy Ustka z dnia 25 stycznia 2019 roku.

2. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o zmianie planu, należy przez to rozumieć zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru położonego w obrębie geodezyjnym Lędowo gmina Ustka przyjęty Uchwałą Nr III.35.2019 Rady Gminy Ustka z dnia 25 stycznia 2019 roku.

3. Zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego stanowią:

- 1) ustalenia zmiany planu będące treścią niniejszej uchwały;
- 2) rysunek zmiany planu wykonany na kopii mapy zasadniczej w skali 1:1000, będący integralną częścią uchwały.
4. Granica obszaru objętego zmianą planu określona jest na rysunku zmiany planu.
5. Zmiana planu obejmuje obszar o powierzchni 29,2043 ha.

§ 4. Załącznikami do niniejszej uchwały są:

- 1) załącznik Nr 1 - rysunek zmiany planu;
- 2) załącznik Nr 2 – rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu zmiany planu;
- 3) załącznik Nr 3 – rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w zmianie planu 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 – dokument elektroniczny zawierający dane przestrzenne w formacie pliku gml.

§ 5. 1. Przedmiotem ustaleń zmiany planu są tereny oznaczone na rysunku zmiany planu symbolami:

- 1) **MN** - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) **MN,U** - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej;

- 3) **ZP,US** – tereny zieleni urządzonej, sportu i rekreacji;
- 4) **R** – teren rolniczy;
- 5) **KDG(D)** - tereny dróg publicznych- w kategorii gminnych i klasie dojazdowych;
- 6) **KDW** – tereny dróg wewnętrznych;
- 7) **KPJ** – teren ciągu pieszo-jezdnego;
- 8) **KP** – tereny ciągów pieszych;
- 9) **E** – tereny urządzeń elektroenergetyki;
- 10) **IT** – tereny infrastruktury technicznej;
- 11) **IT,ZI** – teren urządzeń infrastruktury technicznej i zieleni izolacyjnej;
- 12) **WS** – teren wód powierzchniowych śródlądowych.

2. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku zmiany planu są obowiązującymi ustaleniami:

- 1) granica obszaru objętego zmianą planu;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) linie zabudowy obowiązujące;
- 4) linie zabudowy nieprzekraczalne;
- 5) symbole literowe oraz numery terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi;
- 6) pas technologiczny podziemnej linii elektroenergetycznej najwyższych napięć;
- 7) granica strefy ograniczonej ochrony archeologicznej VIII;
- 8) korytarz ekologiczny;
- 9) wymiarowanie elementów rysunku zmiany planu.

3. Oznaczenia graficzne na rysunku zmiany planu nie wymienione w ust. 2 mają charakter informacyjny.

4. Dla terenów, o których mowa w §5 ust. 1, z przeznaczeniem podstawowym i wielofunkcyjnym w uzasadnionych przypadkach określa się przeznaczenie dopuszczalne oraz warunki jego dopuszczenia.

**§ 6. 1.** Ileć w treści uchwały jest mowa o:

- 1) **uchwale** - należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Gminy Ustka w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zatwierdzonego Uchwałą Nr III.35.2019 Rady Gminy Ustka z dnia 25 stycznia 2019 roku w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru położonego w obrębie geodezyjnym Lędowo gmina Ustka;
- 2) **zmianie planu** – należy przez to rozumieć zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, o którym w §3 niniejszej uchwały;
- 3) **rysunku zmiany planu** - należy przez to rozumieć graficzny zapis zmiany planu, przedstawiony na kopii mapy w skali 1:1000 stanowiący załącznik Nr 1 do niniejszej uchwały;
- 4) **terenie** – należy przez to rozumieć teren o określonym w zmianie miejscowego planu przeznaczeniu, przeznaczeniu podstawowym lub wielofunkcyjnym, ograniczony liniami rozgraniczającymi oraz oznaczony symbolem;
- 5) **symbolu przeznaczenia** – należy przez to rozumieć literową część symbolu terenu odnoszącą się do ustalonego w zmianie planu podstawowego oznaczenia terenu;
- 6) **symbolu terenu** – należy przez to rozumieć oznaczenie terenu złożone z literowego symbolu oraz numeru wyróżniającego dany teren;
- 7) **liniach rozgraniczających** – należy przez to rozumieć linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania;

- 8) **przepisach odrębnych** – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi, a także ratyfikowane umowy międzynarodowe, których Rzeczpospolita Polska jest członkiem oraz prawo Unii Europejskiej obowiązujące w regulowanej dziedzinie, ograniczenia w dysponowaniu terenem, wynikające z prawomocnych decyzji administracyjnych, normy branżowe, a także inne obowiązujące akty prawa miejscowego;
- 9) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które przeważa na danym terenie i zajmuje więcej niż 50% powierzchni działki budowlanej;
- 10) **przeznaczeniu wielofunkcyjnym** - należy przez to rozumieć równoważność określonych rodzajów przeznaczenia, oznaczonego jako kilka symboli literowych, które mogą istnieć samodzielnie lub łącznie w równych proporcjach lub z przewagą jednej z wymienionych funkcji;
- 11) **przeznaczeniu dopuszczalnym** – należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia terenu inne niż podstawowe, które je uzupełniają lub wzbogacają;
- 12) **liniach zabudowy** – należy przez to rozumieć wyznaczoną na rysunku zmiany planu:
- a) **nieprzekraczalną linię** stanowiącą granicę dla usytuowania elementów elewacji budynków lub ich części, bez jej przekraczania; linia zabudowy nie dotyczy m.in: schodów, balkonów, wykuszy, loggii, gzymsów, okapów, zadaszeń nad wejściami oraz obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej i komunikacji zlokalizowanych na warunkach określonych w przepisach odrębnych,
  - b) **obowiązującą linię** wzdłuż której należy usytuować ścianę budynku z wszystkimi znajdującymi się niej elementami; dopuszcza się cofnięcie lub wysunięcie w stosunku do obowiązującej linii zabudowy do 3,0 m garażu (dobudowanego lub częściowo wbudowanego) oraz pomieszczeń usługowych; w przypadku wysunięcia zabudowy, pomiędzy granicą działki od strony drogi, a ścianą obiektu wysuniętego odległość musi wynieść min. 5,0 m; przed linię zabudowy mogą być również wysunięte: wejście do budynku do 2,0 m; okapy, gzymsy, przedsionki, balkony, tarasy – do 1,5 m; linia zabudowy nie dotyczy obiektów małej architektury, podziemnych części budynków znajdujących się całkowicie poniżej terenu, oczek wodnych oraz infrastruktury technicznej i sieci komunikacyjnej;
- 13) **pasie technologicznym** – należy przez to rozumieć obszar o określonej szerokości po obu stronach od osi linii elektroenergetycznych, określony wyłącznie względem rodzaju linii elektroenergetycznych, służący zapewnieniu bezpieczeństwa użytkowania i eksploatacji tych linii oraz ochronie przed ich ewentualnym uciążliwym oddziaływaniem, w którym obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu terenu, a w którym dopuszcza się prowadzenie prac związanych z budową, przebudową, modernizacją oraz prawidłową eksploatacją i konserwacją linii;
- 14) **usługach** - należy przez to rozumieć zabudowę na potrzeby usług publicznych, komercyjnych lub rzemiosła, związanych z obsługą zespołu zabudowy oraz usług uzupełniających inne funkcje, nie związanych z procesami produkcyjnymi, pod warunkiem konieczności zachowania standardów jakości środowiska;
- 15) **usługach komercyjnych** – należy przez to rozumieć wszystkie usługi służące zaspokojeniu potrzeb ludności, również podstawowe, nastawione na zysk, m.in. w zakresie: handlu, gastronomii, turystyki i rekreacji, hotelarstwa, domu weselnego, finansów i ubezpieczeń, edukacji, obsługi komunikacji, w tym transportu, usług bytowych, projektowania i wykonawstwa oraz inne usługi o zbliżonym charakterze, w obiektach wolnostojących lub w wydzielonych lokalach użytkowych, z wyjątkiem obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m<sup>2</sup>;
- 16) **usługach publicznych** – należy przez to rozumieć usługi związane z realizacją celów publicznych, o których mowa w przepisach ustawy o gospodarce nieruchomościami;
- 17) **usługach nieuciążliwych** - należy przez to rozumieć usługi, które nie kwalifikują się, zgodnie z przepisami odrębnymi, do przedsięwzięć, które mogą zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, a także zaliczonych w przepisach z zakresu ochrony środowiska do mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, dopuszczonych w oparciu o decyzje o środowiskowych uwarunkowaniach;
- 18) **uciążliwości** - należy przez to rozumieć ponadnormatywne zjawiska fizyczne i chemiczne, rozumiane jako: hałas, wibracje, zanieczyszczenie powietrza i zanieczyszczenie powierzchni ziemi oraz wód;

- 19) **adaptacji** – należy przez to rozumieć utrzymanie stanu istniejącego lub przystosowanie, dostosowanie, dopasowanie istniejącego zagospodarowania do funkcji z zakresu przeznaczenia podstawowego lub dopuszczalnego;
- 20) **modernizacji** – należy przez to rozumieć unowocześnienie i poprawę stanu technicznego obiektów budowlanych.

2. Pojęcia, których znaczenie definiują odrębne powszechnie obowiązujące akty prawne, a zostały użyte w niniejszej zmianie planu, interpretować należy zgodnie z ich znaczeniem określonym w tych aktach.

## **Rozdział 2.**

### **Przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania**

§ 7. 1. Przeznaczenie terenu ustala się w odniesieniu do terenów wyodrębnionych liniami rozgraniczającymi.

2. Linią ciągłą oznaczono na rysunku linie rozgraniczające tereny o różnych funkcjach i różnych zasadach zagospodarowania określonych w niniejszej uchwale.

3. Ustala się przeznaczenie terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej określanych dalej jako tereny o symbolu przeznaczenia **MN**:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne: usługi wyłącznie w formie lokali usługowych wydzielonych w budynkach mieszkalnych;
- 3) na terenach wymienionych w ust. 3, ustala się:
  - a) realizację i utrzymanie budynków mieszkalnych w formie wolnostojących i bliźniaczych,
  - b) dopuszczenie realizacji i utrzymania budynków garażowych (gospodarczych), altan, urządzeń infrastruktury technicznej, dojazdów i dojazdów, miejsc do parkowania, zieleni urządzonej, oczek wodnych.

4. Ustala się przeznaczenie terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej określanych dalej jako tereny o symbolu przeznaczenia **MN,U**:

- 1) przeznaczenie wielofunkcyjne: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i zabudowa usługowa;
- 2) na terenach wymienionych w ust. 4, ustala się:
  - a) realizację i utrzymanie budynków mieszkalnych w formie wolnostojących, budynków usługowych w tym zamieszkania zbiorowego z zakresu hoteli, pensjonatów oraz budynków mieszkalno-usługowych,
  - b) dopuszczenie realizacji i utrzymania budynków garażowych i gospodarczych, warsztatów, wiat, urządzeń infrastruktury technicznej, dojazdów i dojazdów, w tym dróg wewnętrznych, miejsc do parkowania, zieleni urządzonej,
  - c) zakazuje się lokalizowania usług uciążliwych oraz obiektów i urządzeń uciążliwych.

5. Ustala się przeznaczenie terenów zieleni urządzonej, sportu i rekreacji określanych dalej jako tereny o symbolu przeznaczenia **ZP,US**:

- 1) przeznaczenie wielofunkcyjne: tereny zieleni urządzonej, sportu i rekreacji;
- 2) na terenach wymienionych w ust. 5, ustala się zastrzeżeniem ustaleń zawartych w §13:
  - a) realizację i utrzymanie ogólnodostępnej zieleni o charakterze rekreacyjno-parkowym, a także urządzeń i obiektów dla potrzeb sportu i codziennej rekreacji, m.in. takich jak:
    - obiekty kubaturowe na potrzeby funkcji sportowo – rekreacyjnej, w tym z funkcją socjalno – administracyjną i gastronomiczną, wypożyczalnią sprzętu, garażami i budynkami gospodarczymi,
    - infrastruktura sportowa, w tym m.in.: boiska, baseny, place zabaw, korty tenisowe itp.,
  - b) dopuszczenie realizacji i utrzymanie stawu rekreacyjnego,
  - c) dopuszczenie realizacji sieci infrastruktury technicznej,

d) zakaz lokalizowania obiektów i urządzeń uciążliwych, a także obiektów sportowych o funkcji związanej ze sportami motorowymi i samochodowymi.

6. Ustala się przeznaczenie terenu rolniczego określanego dalej jako teren o symbolu przeznaczenia **R**:

- 1) przeznaczenie terenu: teren rolniczy;
- 2) na terenie wymienionym w ust. 6 ustala się realizację i utrzymanie infrastruktury technicznej podziemnej, dojazdów, dojazdów i urządzeń melioracyjnych;
- 3) zakaz zabudowy budynkami.

7. Ustala się przeznaczenie terenów dróg publicznych określanych dalej jako tereny o symbolu przeznaczenia **KDG(D)**:

- 1) przeznaczenie podstawowe: drogi gminne w klasie technicznej dojazdowej;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne: urządzenia infrastruktury technicznej;
- 3) na terenach wymienionych w ust. 7 ustala się:
  - a) realizację i utrzymanie dróg publicznych,
  - b) dopuszczenie realizacji i utrzymanie chodników, ścieżek rowerowych, przystanków autobusowych, miejsc do parkowania, urządzeń infrastruktury technicznej, w tym sieci i urządzeń uzbrojenia inżynierskiego oraz przyłączy do budynków i zieleni urządzonej,
  - c) zakazuje się lokalizacji w liniach rozgraniczających drogi obiektów budowlanych i urządzeń niezwiązanych z potrzebami ruchu drogowego, za wyjątkiem wymienionych w pkt 3.

8. Ustala się przeznaczenie terenów dróg wewnętrznych określanych dalej jako tereny o symbolu przeznaczenia **KDW**:

- 1) przeznaczenie podstawowe: drogi wewnętrzne;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne: urządzenia infrastruktury technicznej;
- 3) na terenach wymienionych w ust. 8 ustala się:
  - a) realizację i utrzymanie dróg wewnętrznych,
  - b) dopuszczenie realizacji i utrzymanie chodników, ścieżek rowerowych lub ciągów pieszo-jezdnymi, sieci i urządzeń uzbrojenia inżynierskiego oraz przyłączy do budynków i zieleni urządzonej.

9. Ustala się przeznaczenie terenu ciągu pieszo-jezdnego określanego dalej jako teren o symbolu przeznaczenia **KPJ**:

- 1) przeznaczenie podstawowe: ciąg pieszo-jezdny;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne: urządzenia infrastruktury technicznej;
- 3) na terenie wymienionym w ust. 9 ustala się:
  - a) realizację i utrzymanie ciągu pieszo-jezdnego,
  - b) dopuszczenie realizacji i utrzymania sieci i urządzeń uzbrojenia inżynierskiego oraz przyłączy do budynków i zieleni urządzonej.

10. Ustala się przeznaczenie terenów ciągów pieszych określanych dalej jako tereny o symbolu przeznaczenia **KP**:

- 1) przeznaczenie podstawowe: ciągi piesze;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne: urządzenia infrastruktury technicznej;
- 3) na terenach wymienionych w ust. 10 ustala się:
  - a) realizację i utrzymanie ciągów pieszych,
  - b) dopuszczenie realizacji i utrzymanie sieci i urządzeń uzbrojenia inżynierskiego oraz przyłączy do budynków i zieleni urządzonej.

11. Ustala się przeznaczenie terenów urządzeń elektroenergetyki określanych dalej jako tereny o symbolu przeznaczenia **E**:

- 1) przeznaczenie terenów: sieci i urządzenia infrastruktury elektroenergetycznej;
- 2) na terenach wymienionych w ust. 11 ustala się z zastrzeżeniem ustaleń zawartych w §13:
  - a) realizację i utrzymanie stacji transformatorowych – naziemnych, słupowych lub kontenerowych oraz sieci i urządzenia infrastruktury elektroenergetycznej najwyższych napięć,
  - b) dopuszczenie realizacji i utrzymania innej infrastruktury technicznej niż wynikającej z przeznaczenia podstawowego pod warunkiem, że nie wykluczy to możliwości zagospodarowania terenów zgodnie z jego przeznaczeniem i zasadami zagospodarowania określonymi w zmianie planu.

12. Ustala się przeznaczenie terenu urządzeń infrastruktury technicznej określanego dalej jako teren o symbolu przeznaczenia **IT**:

- 1) przeznaczenie terenu: sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;
- 2) na terenie wymienionym w ust. 12 ustala się:
  - a) realizację i utrzymanie budynków, obiektów infrastruktury technicznej,
  - b) dopuszczenie realizacji i utrzymanie sieci infrastruktury technicznej, niezbędnej do zapewnienia funkcjonowania terenów.

13. Ustala się przeznaczenie terenu urządzeń infrastruktury technicznej i zieleni izolacyjnej określanego dalej jako teren o symbolu przeznaczenia **IT,ZI**:

- 1) przeznaczenie wielofunkcyjne: teren urządzeń infrastruktury technicznej i zieleni izolacyjnej;
- 2) na terenie wymienionym w ust. 13 ustala się:
  - a) realizację i utrzymanie budynków, obiektów infrastruktury technicznej, w tym: trafostacji, przepompowni, stacji redukcyjnej, pojemników na odpady itp., a także zieleni o charakterze izolacyjnej,
  - b) dopuszczenie realizacji i utrzymania sieci infrastruktury technicznej, niezbędnej do zapewnienia funkcjonowania terenów.

14. Ustala się przeznaczenie terenów wód powierzchniowych śródlądowych określanych dalej jako tereny o symbolu przeznaczenia **WS**:

- 1) przeznaczenie terenu: tereny wód powierzchniowych śródlądowych;
- 2) na terenach wymienionych w ust. 14 ustala się:
  - a) utrzymanie strumienia - Struga Lędowska (rzeka Węda),
  - b) dopuszczenie realizacji i utrzymania kładek pieszych nad strumieniem, a także urządzeń wodnych niezbędnych dla prowadzenia prawidłowej gospodarki wodnej,
  - c) dopuszczenie innej infrastruktury technicznej niż wynikającej z przeznaczenia podstawowego, pod warunkiem, że nie wykluczy to możliwości zagospodarowania terenów zgodnie z jego przeznaczeniem i zasadami zagospodarowania określonymi w zmianie planu.

### **Rozdział 3.**

#### **Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego**

**§ 8.** Ustala się ochronę i kształtowanie ład przestrzennego poprzez:

- 1) objęcie zmianą planu w zakresie układu funkcjonalno-przestrzennego terenów, w ramach których obowiązują określone zasady zagospodarowania, zawarte w niniejszej uchwale;
- 2) wprowadzenie w granicach zmiany planu zakazu lokalizowania tymczasowych obiektów budowlanych, w rozumieniu przepisów prawa budowlanego, za wyjątkiem zaplecza placu budowy;
- 3) zakaz wprowadzania funkcji i zagospodarowania terenów innych niż określone niniejszą zmianą planu;
- 4) kształtowanie formy i gabarytów budynków oraz ich usytuowanie w obrębie działki wraz z innymi elementami zagospodarowania, w sposób zapewniający harmonijną całość z sąsiednim otoczeniem;

- 5) we wszystkich terenach publicznych obejmujących tereny zieleni urządzonej, sportu i rekreacji nakazuje się stosowanie rozwiązań przestrzennych, architektonicznych i technicznych zapewniających dostępność budynków i terenów dla osób niepełnosprawnych, oraz wyposażenie w wodę bieżącą i obiekty sanitarne;
- 6) zabrania się stosowania na ścianach zewnętrznych budynków następujących pokryć: blachy falistej i trapezowej, materiałów wykończeniowych typu „siding”;
- 7) ustala się dla budynków materiały elewacyjne takie jak: cegła, tynk, drewno, kamień w kolorach: odcieni bieli, szarości, beżu lub kolorystyce wynikającej z zastosowanych tradycyjnych materiałów budowlanych; budynki mieszkalne i pomocnicze (gospodarcze, garażowe) powinny być w wykończeniu spójne;
- 8) wymagania geometrii dachu zawarte w §13 nie dotyczą połaci dachowych nad lukarnami, wykuszami, tarasami oraz wejściami;
- 9) zakaz stosowania do elewacji oraz dachu kolorystyki o odcieniach: różu, fioletu, zieleni lub niebieskiego;
- 10) garaż może być wolnostojący, wbudowany lub dobudowany do budynku mieszkalnego lub usługowego, natomiast budynek gospodarczy należy zlokalizować w głębi działki, o ile inaczej nie stanowią ustalenia zawarte w §13;
- 11) w obrębie działki budowlanej dopuszcza się lokalizację oczek wodnych o powierzchni do 15% powierzchni działki i maksymalnie 200 m<sup>2</sup> (nie dotyczy ZP/US);
- 12) dopuszczenie dla zrealizowanych budynków i obiektów ich późniejszej adaptacji, z możliwością rozbudowy, przebudowy, remontów i zmiany sposobu użytkowania oraz uzupełnienie zainwestowania terenu, na warunkach określonych w niniejszej uchwale;
- 13) lokalizowanie obiektów budowlanych nie będących budynkami w odległościach od dróg, nie mniejszych niż wynikające z odrębnych przepisów;
- 14) dopuszczenie możliwości lokalizowania budynków w odległości 1,5 m od granicy z działką sąsiednią lub przy granicy działki, pod warunkiem zachowania wymogów wynikających z przepisów dotyczących ochrony przeciwpożarowej oraz prawa budowlanego;
- 15) dopuszczenie lokalnych zmian przebiegu istniejących urządzeń liniowych infrastruktury technicznej, wynikających z uzasadnionych rozwiązań projektowych oraz rozbudowy lokalnych systemów uzbrojenia terenów, w tym sieci wodociągowej, kanalizacyjnej, gazowej, telekomunikacyjnej oraz elektroenergetycznej, łącznie ze stacjami transformatorowymi;
- 16) grodzenie terenów w sposób umożliwiający przemieszczanie się zwierząt poruszających się po ziemi.

#### **Rozdział 4.**

#### **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu**

**§ 9.** Ustala się zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) w zakresie ochrony środowiska:
  - a) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem inwestycji celu publicznego, w tym z zakresu łączności publicznej,
  - b) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko zgodnie z przepisami odrębnymi, za wyjątkiem inwestycji dopuszczonych ustaleniami zmiany planu oraz komunikacji, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
  - c) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących, odrębnie lub w kumulacji z innymi działaniami, znacząco negatywnie oddziaływać na cele ochrony obszaru Natura 2000 „Przymorskie Błota” PLH220024,
  - d) dopuszczalne poziomy hałasu dla terenów oznaczonych symbolami przeznaczenia:
    - MN jak dla terenów przeznaczonych na cele zabudowy mieszkaniowej,
    - MNU jak dla terenów przeznaczonych na cele zabudowy mieszkaniowo-usługowej,
    - ZP,US jak dla terenów przeznaczonych na cele rekreacyjno – wypoczynkowe,
  - e) tereny nie wymienione w lit. d) nie wymagają ochrony przed hałasem, nie ustala się dla nich dopuszczalnych poziomów hałasu,



- f) dla poszczególnych terenów obowiązuje zagospodarowanie w sposób niepowodujący przekroczeń norm hałasu w terenach sąsiednich, zgodnie z obowiązującymi przepisami,
  - g) istniejące i projektowane zagospodarowanie terenu w zakresie emisji wibracji, zanieczyszczenia powietrza, substancji zapachowych, niejonizującego promieniowania elektromagnetycznego, nie może powodować przekroczeń obowiązujących standardów środowiskowych określonych w przepisach odrębnych oraz wywoływać konieczności ustanowienia obszaru ograniczonego użytkowania,
  - h) zakaz wprowadzania nieoczyszczonych ścieków i odpadów technologicznych do wód powierzchniowych, podziemnych i do ziemi; obowiązuje zabezpieczenie przed przenikaniem zanieczyszczeń do gruntu, odwodnienie placu i odprowadzenie ścieków i wód skażonych zgodnie z przepisami odrębnymi i na warunkach określonych w niniejszej uchwale,
  - i) w obrębie obszaru objętego zmianą planu obowiązuje utrzymanie równowagi przyrodniczej i racjonalne gospodarowanie zasobami środowiska, w tym konieczność zapewnienia ochrony siedliskowej i stanowisk chronionych gatunków, zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa dotyczącymi ochrony gatunkowej roślin, zwierząt i grzybów,
  - j) nakaz stosowania najlepszych dostępnych technik w rozumieniu przepisów odrębnych, eliminujących zagrożenia dla środowiska,
  - k) zakaz zmiany stosunków wodnych, a zwłaszcza kierunku odpływu wód, ze szkodą dla gruntów sąsiednich,
  - l) nakaz zapewnienia szlaków migracji płazów na etapie projektowania zabudowy i prowadzenia prac budowlanych;
- 2) w zakresie ochrony przyrody: obszar objęty niniejszą zmianą planu znajduje się poza formami ochrony przyrody objętymi ochroną prawną na podstawie przepisów odrębnych;
- 3) obszar objęty zmianą planu miejscowego znajduje się:
- a) w zasięgu korytarza ekologicznego zlokalizowanego wzdłuż doliny cieku Struga Łędowska (rzeka Węda), wskazanego do zachowania, a w obrębie którego obowiązuje zagospodarowanie terenów, które umożliwi migrację roślin, zwierząt lub grzybów. Nie podlega ograniczeniu działalność związana z utrzymaniem cieku i stosownych urządzeń wykonywana zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - b) poza zasięgiem Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 106,
  - c) w granicach zlewni jednolitej części wód powierzchniowych: Karwina do jeziora Modła (JCW rzeczna - kod PLRW60001747163) oraz jednolitej części wód podziemnych JCWPd Nr 10 o kodzie PLGW600010, dla których ochrona polega na zakazie lokalizacji inwestycji znacząco oddziałujących na wody podziemne i powierzchniowe ze względu na wytwarzane ścieki i odpady oraz emitowane pyły i gazy, w rozumieniu przepisów odrębnych, a także obowiązku utrzymania dobrego stanu jednolitych części wód podziemnych oraz osiągnięcia dobrego stanu jednolitej części wód powierzchniowych.

## **Rozdział 5.**

### **Zasady kształtowania krajobrazu**

**§ 10. 1.** Ustala się zasady kształtowania krajobrazu poprzez:

- 1) podział obszaru objętego zmianą planu na tereny, w ramach których obowiązują określone zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenów zawarte w §13, jako elementy przestrzenne wpływające na walory krajobrazowe i walory estetyczno-widokowe oraz poprzez stosowne rozwiązania przestrzenne zagospodarowania terenów przedstawione na rysunku;
- 2) uwzględnienie kompozycji zieleni średniej lub wysokiej o charakterze krajobrazowym w zagospodarowaniu działek przeznaczonych pod zabudowę;
- 3) kształtowanie terenów zieleni, w tym nasad i uzupełnień z zakazem wprowadzenia roślin z gatunków obcych, w szczególności gatunków roślin uznanych za inwazyjne;
- 4) harmonijne wkomponowanie noworealizowanych budynków w istniejący otaczający krajobraz.

2. Nie określa się granic i sposobów zagospodarowania krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym, który dla województwa pomorskiego nie został sporządzony.

## **Rozdział 6.**

### **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej**

§ 11. 1. Na obszarze objętym zmianą planu miejscowego nie występują tereny i obiekty objęte ochroną konserwatorską na mocy ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami, tereny krajobrazów kulturowych, tereny i obiekty objęte ochroną, jako dobra kultury współczesnej, w związku z czym wprowadza się ustaleń, z zastrzeżeniem ust. 2.

2. W granicach obszaru objętego zmianą planu znajduje się teren, na którym występuje stanowisko archeologiczne AZP 7-27/13 m 5, objęte strefą ograniczonej ochrony archeologicznej WIII, ustala się wymóg przeprowadzenia niezbędnych badań archeologicznych, których zakres i rodzaj ustala wojewódzki konserwator zabytków w trybie przepisów z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

## **Rozdział 7.**

### **Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych**

§ 12. 1. Na obszarze objętym zmianą planu miejscowego nie występują obszary przestrzeni publicznej w rozumieniu przepisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, wskazane w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego – nie ustala się zasad kształtowania obszarów przestrzeni publicznej.

2. Ustala się przestrzenią publiczną tereny komunikacji oraz zieleni urządzonej, które powinny być ogólnodostępne i realizowane jako przestrzenie reprezentacyjne, urządzone i wyposażone wysokiej klasy urządzeniami pomocniczymi, małą architekturą, nawierzchniami, zielenią, itp.

## **Rozdział 8.**

### **Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu**

§ 13. 1. Ustala się zasady zagospodarowania i warunki zabudowy terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonych symbolami terenów **1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN i 6MN**:

- 1) realizację nowych obiektów z uciążliwością w granicach władania terenem przez dysponenta;
- 2) wskaźniki zagospodarowania terenów i zasady kształtowania zabudowy:
  - a) obowiązuje pozostawienie nie mniej niż 55% powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej w odniesieniu do zabudowy wolnostojącej, natomiast nie mniej niż 45% dla zabudowy bliźniaczej,
  - b) udział powierzchni zabudowy do 30% powierzchni działki budowlanej dla zabudowy wolnostojącej i 40% dla zabudowy bliźniaczej,
  - c) wskaźnik intensywności zabudowy: minimalna – 0,2 dla zabudowy bliźniaczej i 0,1 dla zabudowy wolnostojącej; maksymalna – 0,75 dla zabudowy bliźniaczej i 0,6 dla zabudowy wolnostojącej; (w przypadku nie realizowania kondygnacji podziemnej dopuszczoną maksymalną intensywność pomniejszyć o 0,1);
- 3) wysokość zabudowy:
  - a) budynków mieszkalnych jednorodzinnych:
    - do 9,0 m od poziomu terenu do kalenicy lub do najwyższego punktu dachu, przy zachowaniu ilości kondygnacji do dwóch nadziemnych z zastrzeżeniem, iż w terenie oznaczonym symbolem 2MN wysokość tę ustala się na 9,5 m,
    - dopuszcza się kondygnację podziemną,
  - b) pozostałych budynków i obiektów budowlanych, w tym gospodarczych i garażowych do 6,0 m od poziomu terenu do kalenicy lub do najwyższego punktu dachu, przy zachowaniu jednej kondygnacji nadziemnej z zastrzeżeniem, iż nie dotyczy ona infrastruktury technicznej, a także dla wież, masztów, kominów i innych budowli;
- 4) geometrię dachów dla:

- a) budynków mieszkalnych zlokalizowanych:
- w terenach oznaczonych symbolami 1MN, 2MN, 3MN i 5MN dachy dwuspadowe (dopuszcza się naczółkowe), nachylenie połaci dachowych mieszczące się w przedziale od 30° do 45°,
  - w terenach oznaczonych symbolami 4MN i 6MN dachy wielospadowe, nachylenie połaci dachowych mieszczące się przedziale od 20° do 35°; wysokość okapu dachu – od 3,0 m do 8,0 m,
- b) pozostałych budynków dachy o kształcie takim jak budynku mieszkalnego, kalenicach prostopadłych lub równoległych do kalenicy budynku mieszkalnego, o nachyleniu połaci dachowych od 15° do 35°;
- 5) układ kalenicy głównej dla budynków - kalenica równoległa do nieprzekraczalnych linii zabudowy lub obowiązujących linii zabudowy od strony dróg;
- 6) minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej, z zastrzeżeniem lit c):
- a) 1000 m<sup>2</sup> dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej,
  - b) 1000 m<sup>2</sup> zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej,
  - c) wymienione w lit. a) i b) powierzchnie nie dotyczą wydzielania wewnętrznego układu komunikacyjnego spełniającego wymagania dojazdu do działek budowlanych i dojazdu pożarowego, zgodnie z przepisami odrębnymi, wydzielania terenów dla infrastruktury technicznej oraz podziału w celu powiększenia lub polepszenia funkcjonowania działek istniejących;
- 7) linie zabudowy dla terenów oznaczonych symbolami:
- a) 1MN - nieprzekraczalna w odległości 8,0 m od linii rozgraniczającej teren z pasem drogowym drogi powiatowej oraz 8,0 m od linii rozgraniczającej teren ciągu pieszo-jezdnego, zgodnie z załącznikiem graficznym,
  - b) 2MN – nieprzekraczalna w odległości 8,0 m od pasa drogowego drogi gminnej dojazdowej, zgodnie z załącznikiem graficznym,
  - c) 3MN - nieprzekraczalna odpowiednio w odległości 7,0 m od pasów drogowych dróg gminnych dojazdowych, zgodnie z załącznikiem graficznym,
  - d) 4MN – nieprzekraczalna odpowiednio w odległości po 8,0 m od pasów drogowych dróg gminnych dojazdowych oraz 8,0 m od linii rozgraniczającej drogi wewnętrznej, zgodnie z załącznikiem graficznym,
  - e) 5MN – nieprzekraczalna w odległości 7,0 m od pasa drogowego drogi gminnej dojazdowej oraz obowiązujące w odległości 7,0 m od linii rozgraniczających dróg wewnętrznych, zgodnie z załącznikiem graficznym,
  - f) 6MN - nieprzekraczalna w odległości 8,0 m od pasów drogowych dróg gminnych dojazdowych oraz 8,0 m od linii rozgraniczającej drogi wewnętrznej, zgodnie z załącznikiem graficznym;
- 8) w zagospodarowaniu należy uwzględnić uwarunkowania wynikające z położenia terenów w:
- a) obrębie Jednolitych Części Wód Powierzchniowych i Jednolitej Części Wód Podziemnych,
  - b) strefie „C” ochrony uzdrowiskowej Uzdrowiska Ustka,
  - c) strefie ochronnej K-6039 Redzikowo;
- 9) zasady zaopatrzenia w infrastrukturę techniczną zgodnie z §17 niniejszej uchwały,
- 10) obsługę komunikacyjną terenów oznaczonych symbolami:
- a) 1MN z ciągu pieszo-jezdnego oznaczonego symbolem 1KPJ,
  - b) 2MN z drogi gminnej dojazdowej oznaczonej symbolem 2KDG(D),
  - c) 3MN z dróg gminnych dojazdowych oznaczonych symbolami 2KDG(D) i 3KDG(D),
  - d) 4MN z dróg gminnych dojazdowych oznaczonych symbolami 2KDG(D) i 3KDG(D) oraz z drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem 3KDW,

- e) 5MN z drogi gminnej dojazdowej oznaczonej symbolem 3KDG(D) oraz z dróg wewnętrznych oznaczonych symbolami 1KDW i 2KDW,
- f) 6MN z dróg gminnych dojazdowych oznaczonych symbolami 3KDG(D) i 4KDG(D) oraz z drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem 3KDW.

2. Ustala się zasady zagospodarowania i warunki zabudowy terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej oznaczonych symbolami **1MN,U, 2MNU, 3MN,U 4MN,U, 5MN,U, 6MN,U i 7MN,U**:

- 1) realizację nowych obiektów z uciążliwością w granicach władania terenem przez dysponenta;
- 2) wskaźniki zagospodarowania terenów i zasady kształtowania zabudowy:
  - a) obowiązuje pozostawienie nie mniej niż:
    - 55% powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej w terenach oznaczonych symbolami 1MN,U, 2MN, U i 3MN,U,
    - 45% powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej w terenach oznaczonych symbolami 7MN,U, 8MN, U, 9MN,U i 11MN,U,
  - b) udział powierzchni zabudowy:
    - do 30% powierzchni działki budowlanej w terenach oznaczonych symbolami 1MN,U, 2MN,U i 3MN,U,
    - do 35% powierzchni działki budowlanej w terenach oznaczonych symbolami 4MN,U, 5MN,U, 6MN,U i 7MN,U,
  - c) wskaźnik intensywności zabudowy:
    - w terenach oznaczonych symbolami 1MN,U, 2MN,U i 3MN,U minimalna – 0,1; maksymalna – 0,8 (w przypadku nie realizowania kondygnacji podziemnej maksymalna intensywność – 0,6),
    - w terenach oznaczonych symbolami 4MN,U, 5MN, U, 6MN,U i 7MN,U minimalna – 0,1, maksymalna - 0,9 (w przypadku nie realizowania kondygnacji podziemnej maksymalna intensywność 0,6);
- 3) wysokość zabudowy:
  - a) budynków z przeznaczenia podstawowego:
    - do 9,5 od poziomu terenu do kalenicy lub do najwyższego punktu dachu, przy zachowaniu ilości kondygnacji do 2 nadziemnych z zastrzeżeniem, iż w terenach oznaczonych symbolami 5MN,U i 7MN,U wysokość tę ustala się do 11,0 m przy zachowaniu ilości kondygnacji do 3 nadziemnych,
    - dopuszcza się kondygnację podziemną,
  - b) pozostałych budynków i obiektów budowlanych, w tym gospodarczych i garażowych do 6,0 m od poziomu terenu do kalenicy lub do najwyższego punktu dachu, przy zachowaniu jednej kondygnacji nadziemnej z zastrzeżeniem, iż nie dotyczy ona infrastruktury technicznej, a także dla wież, masztów, kominów i innych budowli;
- 4) geometrię dachów:
  - a) dla budynków z przeznaczenia podstawowego dachy wielospadowe, nachylenie połaci dachowych mieszczące się w przedziale od 20° do 35°,
  - b) dla pozostałych budynków dachy o kształcie takim jak budynku mieszkalnego, kalenicach prostopadłych lub równoległych do kalenicy budynku mieszkalnego, o nachyleniu połaci dachowych od 15° do 35°,
  - c) układ kalenicy głównej:
    - w terenie oznaczonym symbolem 1MN,U kalenica równoległa do nieprzekraczalnej linii zabudowy od strony drogi,

- w terenach oznaczonych symbolami 2MN,U i 3MN,U w przypadku działek posiadających wspólną granicę o długości powyżej 10,0 m z drogą gminną położoną poza granicami opracowania zmiany planu miejscowego na działce nr 265) – kalenica równoległa do nieprzekraczalnej linii zabudowy od strony drogi gminnej, a dla pozostałych kalenica równoległa do frontu działki,
- w terenach oznaczonych symbolami 4MN,U i 6MN,U kalenica równoległa do obowiązującej linii zabudowy,
- w terenie oznaczonym symbolem 5MN,U kalenica równoległa do nieprzekraczalnej linii zabudowy od strony granicy obszaru opracowania zmiany planu,
- w terenie oznaczonym symbolem 7MN,U kalenica równoległa do nieprzekraczalnej linii zabudowy;

5) minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej, z zastrzeżeniem lit e):

- a) 1000 m<sup>2</sup> dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej,
- b) 1000 m<sup>2</sup> dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej,
- c) 1200 m<sup>2</sup> dla zabudowy usługowej,
- d) 2000 m<sup>2</sup> dla zabudowy mieszkaniowo - usługowej,
- e) wymienione w lit. a), b), c), d) powierzchnie nie dotyczą wydzielania wewnętrznego układu komunikacyjnego spełniającego wymagania dojazdu do działek budowlanych i dojazdu pożarowego, zgodnie z przepisami odrębnymi, wydzielania terenów dla infrastruktury technicznej oraz podziału w celu powiększenia lub polepszenia funkcjonowania działek istniejących;

6) linie zabudowy dla terenów oznaczonych symbolami:

- a) 1MN,U - nieprzekraczalne w odległości 8,0 m od pasa drogowego drogi gminnej dojazdowej, 8,0 m od linii rozgraniczającej ciągu pieszego oraz 5,0 m od krawędzi skarpy, zgodnie z załącznikiem graficznym,
- b) 2MN,U i 3MN,U – nieprzekraczalne w odległości 8,0 m od linii rozgraniczających ciągów pieszych, oraz 8,0 m od północnych linii rozgraniczających tereny sąsiadujące z pasem drogowym drogi gminnej (dz. nr ew. 265), zgodnie z załącznikiem graficznym,
- c) 4MN,U i 6MN,U – nieprzekraczalna w odległości 7,0 m od pasa drogowego drogi gminnej dojazdowej oraz 7,0 m od linii rozgraniczającej terenu sąsiadującego z pasem drogowym drogi powiatowej, natomiast obowiązująca w odległości 7,0 m od linii rozgraniczającej drogi wewnętrznej, zgodnie z załącznikiem graficznym,
- d) 5MN,U – nieprzekraczalne w odległości 7,0 m od linii rozgraniczających dróg wewnętrznych oraz 7,0 m od linii rozgraniczającej terenu sąsiadującego z pasem drogowym drogi powiatowej, zgodnie z załącznikiem graficznym,
- e) 7MN,U – nieprzekraczalna w odległości 8,0 m od pasa drogowego drogi gminnej dojazdowej, zgodnie z załącznikiem graficznym;

7) w zagospodarowaniu należy uwzględnić uwarunkowania wynikające z położenia terenów w:

- a) obrębie Jednolitych Części Wód Powierzchniowych i Jednolitej Części Wód Podziemnych,
- b) strefie „C” ochrony uzdrowiskowej Uzdrowiska Ustka,
- c) strefie ochronnej K-6039 Redzikowo;

8) zasady zaopatrzenia w infrastrukturę techniczną zgodnie z §17 niniejszej uchwały;

9) obsługę komunikacyjną terenów oznaczonych symbolami:

- a) 1MN,U z przyległej drogi gminnej położonej poza granicami zmiany planu, poszerzonej w granicach zmiany planu oznaczonej symbolem 1KDG(D) oraz z ciągu pieszego oznaczonego symbolem 1KP,
- b) 2MN,U i 3 MN,U z przyległej drogi gminnej położonej poza granicami zmiany planu oraz z ciągów pieszych oznaczonych symbolami 1KP, 2KP i 3KP, przy czym w terenach tych dopuszcza się wydzielenie nowych dróg wewnętrznych, nie wyznaczonych na rysunku zmiany planu liniami rozgraniczającymi, o szerokości nie mniejszej niż 8,0 m w celu ich obsługi,

- c) 4MN,U z drogi gminnej dojazdowej oznaczonej symbolem 3KDG(D) i z drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem 1KDW, a także z przyległej drogi powiatowej położonej poza granicami zmiany planu,
- d) 5MN,U z dróg wewnętrznych oznaczonych symbolami 1KDW i 2KDW oraz z przyległej drogi powiatowej położonej poza granicami zmiany planu,
- e) 6MN,U z drogi gminnej dojazdowej oznaczonej symbolem 3KDG(D) i z drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem 2KDW, oraz z przyległej drogi powiatowej położonej poza granicami opracowania zmiany planu,
- f) 7MN,U z drogi gminnej dojazdowej oznaczonej symbolem 4KDG(D).

3. Ustala się zagospodarowania i warunki zabudowy terenów zieleni urządzonej, sportu i rekreacji oznaczonych symbolami **1ZP,US** i **2ZP,US**:

- 1) realizację i utrzymanie stawu rekreacyjnego wyłącznie w obniżeniu dolinnym terenu oznaczonego symbolem 1ZP,US;
- 2) obiekty sportowe wraz z zapleczem obsługi – budynku socjalno-sanitarno-magazynowego realizować w przypadku terenu oznaczonego symbolem 1ZP,US w terenie płaskim położonym powyżej doliny z uwzględnieniem nieprzekraczalnych linii zabudowy; dopuszczenie realizacji obiektów kontenerowych;
- 3) zakaz zabudowy budynkami w terenie oznaczonym symbolem 2ZP,US;
- 4) wskaźniki zagospodarowania terenu i zasady kształtowania zabudowy:
  - a) obowiązuje pozostawienie nie mniej niż 70% powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej,
  - b) udział powierzchni zabudowy w terenie oznaczonym symbolem 1ZP,US do 2,5% powierzchni działki budowlanej; nie ustala się % powierzchni zabudowy dla terenu oznaczonego symbolem 2ZP,US,
  - c) wskaźnik intensywności zabudowy w terenie oznaczonym symbolem 1ZP,US ustala się od 0,001 do 0,025; nie ustala się wskaźnika intensywności zabudowy dla terenu oznaczonego symbolem 2ZP,US;
- 5) wysokość zabudowy: do 5,0 m przy czym dla budynków realizowanych w terenie oznaczonym symbolem 1ZP,US dopuszcza się jedną kondygnację nadziemną;
- 6) geometrię dachów: dachy dwuspadowe, nachylenie połaci dachowych mieszczące się w przedziale od 10° do 20°, dopuszcza się dach płaskie;
- 7) nieprzekraczalna linia zabudowy w terenie oznaczonym symbolem 1ZP,US zgodnie z załącznikiem graficznym, w tym 8,0 m od pasa drogowego drogi gminnej dojazdowej, 10,0 m od linii rozgraniczającej ciągu pieszo-jezdnego; nie ustala się linii zabudowy w terenie oznaczonym symbolem 2ZP,US;
- 8) w zagospodarowaniu należy uwzględnić uwarunkowania wynikające z położenia:
  - a) terenów w obrębie Jednolitych Części Wód Powierzchniowych i Jednolitej Części Wód Podziemnych,
  - b) terenów w strefie „C” ochrony uzdrowiskowej Uzdrowiska Ustka,
  - c) terenów w strefie ochronnej K-6039 Redzikowo,
  - d) lokalizacji w terenie oznaczonym symbolem 1ZP,US stanowiska archeologicznego wraz ze strefą ograniczonej ochrony archeologicznej W III;
- 9) zasady zaopatrzenia w infrastrukturę techniczną zgodnie z §17 niniejszej uchwały;
- 10) obsługę komunikacyjną terenów oznaczonych symbolami:
  - a) 1ZP,US z drogi gminnej dojazdowej oznaczonej symbolem 2KDG(D) oraz z ciągu pieszo-jezdnego oznaczonego symbolem 1KPJ i z ciągu pieszego oznaczonego symbolem 3KP,
  - b) 2ZP,US z ciągu pieszo-jezdnego oznaczonego symbolem 1KPJ i z ciągu pieszego oznaczonego symbolem 3KP.

4. Ustala się zasady zagospodarowania i warunki zabudowy terenu rolniczego oznaczonego symbolem **1R**:

- 1) użytkowanie wyłącznie rolnicze, jako grunty orne, łąki i pastwiska;

- 2) ze względu na charakter przeznaczenia terenu nie ustala się parametrów i wskaźników zabudowy i zagospodarowania terenu;
- 3) w zagospodarowaniu należy uwzględnić uwarunkowania wynikające z położenia terenu w:
  - a) obrębie Jednolitych Części Wód Powierzchniowych i Jednolitej Części Wód Podziemnych,
  - b) strefie „C” ochrony uzdrowskiej Uzdrowiska Ustka,
  - c) strefie ochronnej K-6039 Redzikowo;
- 4) obsługę komunikacyjną z drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem 3KDW.

5. Ustala się zasady zagospodarowania i warunki zabudowy terenów dróg publicznych, oznaczonych symbolami **1KDG(D)**, **2KDG(D)**, **3KDG(D)** i **4KDG(D)**:

- 1) parametry techniczne:
  - a) drogi 1KDG(D) - szerokość zmienna do 8,0 m, przeznaczona na poszerzenie pasa drogowego drogi gminnej znajdującej się poza granicami opracowania zmiany planu, zgodnie z załącznikiem graficznym,
  - b) drogi 2KDG(D) - szerokość pasa drogowego zmienna od 7,0 m do 12,0 m, zakończona placem nawrotowym o kształcie i szerokości zgodnie z załącznikiem graficznym z zastrzeżeniem, iż w granicy opracowania zmiany planu we fragmencie objęta jest tylko część pasa drogowego z regularnej jego szerokości,
  - c) drogi 3KDG(D) - szerokość pasa drogowego zmienna od 5,5 m do 12,0 m oraz ścieżka w obrębie skrzyżowań zgodnie z załącznikiem graficznym z zastrzeżeniem, iż w granicy opracowania zmiany planu we fragmencie objęta jest tylko część pasa drogowego z regularnej jego szerokości,
  - d) drogi 4KDG(D) - szerokość pasa drogowego 12,0 m, zakończona placem nawrotowym o kształcie i szerokości, zgodnie z załącznikiem graficznym;
- 2) dopuszczenie budowy sieci i urządzeń uzbrojenia inżynierskiego z przeznaczenia dopuszczalnego zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) w zagospodarowaniu należy uwzględnić uwarunkowania wynikające z położenia terenów w:
  - a) obrębie Jednolitych Części Wód Powierzchniowych i Jednolitej Części Wód Podziemnych,
  - b) strefie „C” ochrony uzdrowskiej Uzdrowiska Ustka,
  - c) strefie ochronnej K-6039 Redzikowo.

6. Ustala się zasady zagospodarowania i warunki zabudowy terenów dróg wewnętrznych, oznaczonych symbolami **1KDW**, **2KDW** i **3KDW**:

- 1) parametry techniczne:
  - a) drogi 1KDW - szerokość w liniach rozgraniczających 12,0 m oraz ścieżka w obrębie włączenia do dróg publicznych, zgodnie z załącznikiem graficznym,
  - b) dróg 2KDW i 3KDW - szerokości w liniach rozgraniczających 10,0 m, oraz ścieżka w obrębie włączenia do dróg publicznych, zgodnie z załącznikiem graficznym;
- 2) dopuszczenie budowy sieci i urządzeń uzbrojenia inżynierskiego z przeznaczenia dopuszczalnego zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) w zagospodarowaniu należy uwzględnić uwarunkowania wynikające z położenia terenów w:
  - a) obrębie Jednolitych Części Wód Powierzchniowych i Jednolitej Części Wód Podziemnych,
  - b) strefie „C” ochrony uzdrowskiej Uzdrowiska Ustka,
  - c) strefie ochronnej K-6039 Redzikowo.

7. Ustala się zasady zagospodarowania i warunki zabudowy terenu ciągu pieszo-jednego, oznaczonego symbolem **1KPJ**:

- 1) parametry techniczne - szerokość w liniach rozgraniczających 8,0 m oraz ścieżka w obrębie włączenia do dróg publicznych, zgodnie z załącznikiem graficznym;

- 2) dopuszczenie budowy sieci i urządzeń uzbrojenia inżynieryjnego z przeznaczenia dopuszczalnego zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) w zagospodarowaniu należy uwzględnić uwarunkowania wynikające z położenia terenu w:
  - a) obrębie Jednolitych Części Wód Powierzchniowych i Jednolitej Części Wód Podziemnych,
  - b) strefie „C” ochrony uzdrowskiej Uzdrowiska Ustka,
  - c) strefie ochronnej K-6039 Redzikowo.

8. Ustala się zasady zagospodarowania i warunki zabudowy terenów ciągów pieszych, oznaczonych symbolami **1KP, 2KP i 3KP**:

- 1) parametry techniczne:
  - a) ciągu pieszego 1KP - szerokość w liniach rozgraniczających zmienna od 6,0 m do 13,0 m zgodnie z załącznikiem graficznym,
  - b) ciągu pieszego 2KP - szerokość w liniach rozgraniczających zmienna od 6,0 m do 25,0 m, zgodnie z załącznikiem graficznym,
  - c) ciągu pieszego 3KP - szerokość w liniach rozgraniczających zmienna od 6,0 m do 12,0 m, zgodnie z załącznikiem graficznym;
- 2) dopuszczenie budowy sieci i urządzeń uzbrojenia inżynieryjnego z przeznaczenia dopuszczalnego zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) w liniach rozgraniczających ciągów pieszych realizacja elementów rekreacji i zieleni;
- 4) w obrębie ciągów 1KP i 2KP wzdłuż strumienia zapewnić możliwość wykonywania prac konserwatorskich wraz z dojazdem;
- 5) w zagospodarowaniu terenów należy uwzględnić uwarunkowania wynikające z położenia terenów w:
  - a) obrębie Jednolitych Części Wód Powierzchniowych i Jednolitej Części Wód Podziemnych,
  - b) strefie „C” ochrony uzdrowskiej Uzdrowiska Ustka,
  - c) strefie ochronnej K-6039 Redzikowo.

9. Ustala się zasady zagospodarowania i warunki zabudowy terenów urządzeń energetyki oznaczonych symbolami **1E, 2E, 3E i 4E**:

- 1) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu - według wymogów technicznych i technologicznych;
- 2) dopuszczalna wysokość zabudowy do 4,0 m;
- 3) wydzielenie działek budowlanych zgodnie z załącznikiem graficznym;
- 4) w terenie oznaczonym symbolem 4E lokalizacja podziemnej linii najwyższych napięć wraz z pasem technologicznym, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) w zagospodarowaniu należy uwzględnić uwarunkowania wynikające:
  - a) z położenia terenów w obrębie Jednolitych Części Wód Powierzchniowych i Jednolitej Części Wód Podziemnych,
  - b) z położenia terenów w strefie „C” ochrony uzdrowskiej Uzdrowiska Ustka,
  - c) z położenia terenów w strefie ochronnej K-6039 Redzikowo,
  - d) z lokalizacji w terenie oznaczonym symbolem 4E linii najwyższych napięć wraz z pasem technologicznym;
- 6) obsługa komunikacyjna terenów z przyległych dróg.

10. Ustala się zasady zagospodarowania i warunki zabudowy terenu urządzeń infrastruktury technicznej oznaczonego symbolem **1IT**:



- 1) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu - według wymogów technicznych i technologicznych;
- 2) dopuszczalna wysokość zabudowy do 4,0 m;
- 3) wydzielenie działki budowlanej zgodne z załącznikiem graficznym;
- 4) w zagospodarowaniu należy uwzględnić uwarunkowania wynikające z położenia terenu w:
  - a) obrębie Jednolitych Części Wód Powierzchniowych i Jednolitej Części Wód Podziemnych,
  - b) strefie „C” ochrony uzdrowskiej Uzdrowiska Ustka,
  - c) strefie ochronnej K-6039 Redzikowo;
- 5) obsługę komunikacyjną terenu z ciągów pieszych 1KP i 3KP.

11. Ustala się zasady zagospodarowania i warunki zabudowy terenu urządzeń infrastruktury technicznej i zieleni izolacyjnej oznaczonego symbolem **1IT,ZI**:

- 1) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu - według wymogów technicznych i technologicznych;
- 2) dopuszczalna wysokość zabudowy do 4,0 m;
- 3) wydzielenie działki budowlanej zgodne z załącznikiem graficznym;
- 4) w zagospodarowaniu terenu należy uwzględnić uwarunkowania wynikające z położenia terenu w:
  - a) obrębie Jednolitych Części Wód Powierzchniowych i Jednolitej Części Wód Podziemnych,
  - b) strefie „C” ochrony uzdrowskiej Uzdrowiska Ustka,
  - c) strefie ochronnej K-6039 Redzikowo,
- 5) obsługa komunikacyjna terenu z ciągu pieszo - jezdni 1KPJ.

12. Ustala się zasady zagospodarowania i warunki zabudowy terenów powierzchniowych śródlądowych oznaczonych symbolami **1WS i 2WS**:

- 1) strumień wraz z przylegającym północy ciągami pieszymi 1KP i 2KP oraz od południa terenem zieleni urządzonej, sportu i rekreacji 1ZP/US i 2ZP/US powinny tworzyć jeden kompleks przyrodniczo – rekreacyjny;
- 2) regulacja granic krawędzi koryta strumienia zgodnie ze stanem istniejącym określonym na mapie;
- 3) w zagospodarowaniu należy uwzględnić uwarunkowania wynikające z położenia terenów w:
  - a) obrębie Jednolitych Części Wód Powierzchniowych i Jednolitej Części Wód Podziemnych,
  - b) strefie „C” ochrony uzdrowskiej Uzdrowiska Ustka,
  - c) strefie ochronnej K-6039 Redzikowo,
  - d) korytarzu ekologicznym wzdłuż doliny cieku Struga Łędowska (rzeka Węda);
- 4) w ramach obsługi komunikacyjnej terenów należy zabezpieczyć dostęp w celach konserwacji strumienia poprzez ciągi pieszo-jezdne.

## **Rozdział 9.**

**Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów, 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**

**§ 14. 1.** W granicach obszaru objętego zmianą planu nie występują:

- 1) tereny górnicze;
- 2) tereny zagrożone osuwaniem się mas ziemnych;
- 3) obszary szczególnego zagrożenia powodzią;

- 4) ustanowione strefy ochronne ujęć wody ani obszarów ochronnych zbiorników wód śródlądowych;
- 5) krajobrazy priorytetowe określone w audycie krajobrazowym oraz w planie zagospodarowania przestrzennego województwa;
- 6) konieczności pozyskiwania stosownej zgody na zmianę przeznaczenie gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne;
- 7) formy ochrony przyrody objęte ochroną prawną na podstawie przepisów odrębnych;
- 8) pas techniczny i ochronny brzegu morskiego, oraz obszar portu i przystani.

2. W granicach obszaru objętego zmianą planu występują:

- 1) strefa „C” ochrony uzdrowiskowej Uzdrowiska Ustka, w której to obowiązują zasady ujęte w formie nakazów i zakazów zawartych w przepisach odrębnych oraz wynikających ze statutu Uzdrowiska Ustka; w strefie „C” ochrony uzdrowiskowej, gdzie należy przestrzegać przepisów z zakresu ustawy o lecznictwie uzdrowiskowym, uzdrowiskach i obszarach ochrony uzdrowiskowej oraz o gminach uzdrowiskowych;
- 2) ciek naturalny – Struga Łędowska (rzeka Węda), do którego odnoszą się obowiązujące w tym zakresie przepisy odrębne;
- 3) sieć drenarska, stanowiąca urządzenia melioracji szczegółowej, gdzie zgodnie z przepisami odrębnymi w przypadku odbudowy, przebudowy, rozbioru lub likwidacji tych urządzeń konieczne jest uzyskanie pozwolenia wodnoprawnego. Jakakolwiek zmiana systemu melioracji wodnych szczegółowych nie może negatywnie oddziaływać na grunty sąsiednie. W projekcie zabudowy terenów zdrenowanych oraz projekcie kanalizacji deszczowej należy uwzględnić konsekwencje wynikające ze zwiększenia ilości wód powierzchniowych, które należy odprowadzić z dróg i terenów utwardzonych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) strefa ochronna K-6039 Redzikowo, w związku z czym w granicach opracowania wprowadza się następujące ograniczenia w użytkowaniu terenów związane z funkcjonowaniem Bazy Obrony Przeciwrakietowej w Redzikowie:
  - a) obowiązują ograniczenia w użytkowaniu terenów oraz przestrzeni powietrznej wokół bazy systemu obrony przed rakietami balistycznymi zgodnie z art. IV-VI „Porozumienia wykonawczego między Rządem Rzeczypospolitej Polskiej a Rządem Stanów Zjednoczonych Ameryki (...) w sprawie użytkowania terenów oraz przestrzeni powietrznej wokół Bazy systemu obrony przed rakietami balistycznymi” z dnia 27 kwietnia 2015 r.,
  - b) obowiązują następujące szczególne ograniczenia w użytkowaniu nadajników elektromagnetycznych: nadajniki elektromagnetyczne, położone na zewnątrz granicy Obiektu/Instalacji nie mogą generować pola elektromagnetycznego przekraczającego natężenie 3V/m wartości skutecznej dla wszystkich częstotliwości od 9 kHz do 300 GHz, mierzonych 2 m nad poziomem gruntu w Punkcie Centralnym Bazy, czyli w punkcie o współrzędnych 54°28'46,354"N oraz 17°06'38,046"E w układzie odniesienia WGS-84 i wysokości 64 metry n.p.m.,
  - c) zakaz lokalizacji obiektów o wysokości równej i wyższej od 50 m n.p.t.;
- 5) stanowisko archeologiczne w terenie oznaczonym symbolem 1ZP,US, które podlega ochronie na podstawie przepisów odrębnych i ustaleń niniejszej uchwały.

## **Rozdział 10.**

### **Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym**

§ 15. W granicach opracowania zmiany planu nie określa się granic terenów wymagających obowiązkowego przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości.

## **Rozdział 11.**

### **Szczegółne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy**

§ 16. Ustala się szczególne warunki zagospodarowania terenów:

- 1) przy realizacji inwestycji na obszarze objętym zmianą planu uwzględnić przebieg ciągów sieci infrastruktury technicznej;

- 2) z zastrzeżeniem lit. f) nakazuje się zachować bezpieczny odstęp od urządzeń elektroenergetycznych przy lokalizacji zabudowy:
  - a) dla linii podziemnej NN należy zachować pas technologiczny o szerokości 30,0 m (po 15,0 m obu kierunkach od osi linii),
  - b) dla linii napowietrznej SN należy zachować pas technologiczny o szerokości 15,0 m (po 7,5 m osi w obu kierunkach, os symetrii wyznacza ją słupy),
  - c) dla linii kablowych SN należy zachować pas technologiczny o szerokości 3,0 m (po 1,5 m w obu kierunkach od osi linii),
  - d) dla linii napowietrznych nN należy zachować pas technologiczny o szerokości 3,0 m (po 1,5 m od osi w obu kierunkach, oś symetrii wyznaczają słupy),
  - e) dla linii kablowych oraz złączy nN należy zachować pas technologiczny o szerokości 2,0 m (po 1,0 m w obu kierunkach od osi linii),
  - f) w przypadku likwidacji linii ograniczenia tracą moc;
- 3) w pasach technologicznych z infrastrukturą elektroenergetyczną zakazuje się sadzić drzew, budować obiektów oraz składować materiałów, przy czym w pasie technologicznym linii elektroenergetycznej najwyższych napięć NN, przewidzianej do realizacji w terenie oznaczonym symbolem 4E, obowiązują dodatkowo następujące zasady:
  - a) zakaz budowy obiektów budowlanych z pomieszczeniami przeznaczonymi na stały pobyt ludzi,
  - b) zakaz lokalizowania budowli z wyłączeniem sieci, przyłączy i urządzeń infrastruktury technicznej,
  - c) zakaz lokalizowania miejsc postojowych,
  - d) zakaz tworzenia hałd i nasypów,
  - e) zapewnienie dostępu do linii kablowej w celu dokonywania prac eksploatacyjnych,
  - f) z uwagi na potencjalne oddziaływanie podziemnej linii elektroenergetycznej najwyższych napięć obowiązuje zagospodarowanie terenu zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - g) dopuszczenie prowadzenia, krzyżujących się z linią, sieci teletechnicznych oraz elektroenergetycznych średniego napięcia jako kablowe;
- 4) należy zachować strefy kontrolowane od istniejących planowanych gazociągów zgodnie z przepisami odrębnymi, w których ustala się zakaz sadzenia drzew, budowania obiektów oraz składowania materiałów;
- 5) zakaz podejmowania wszelkich działań mogących zagrozić bezpieczeństwu ludzi, trwałości infrastruktury technicznej lub mogących uniemożliwić ich konserwację w czasie eksploatacji;
- 6) nakaz stosowania w działalności usługowej instalacji i technologii zapewniających ograniczenie wielkości substancji odprowadzanych do powietrza do poziomów dopuszczalnych przepisami odrębnymi;
- 7) zakaz lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii przemysłowych, o których mowa w przepisach odrębnych.

## **Rozdział 12.**

### **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej**

§ 17. 1. Obsługa komunikacyjna terenów objętych zmianą planu poprzez istniejący układ drogowy obejmujący jako powiązanie z układem zewnętrznym istniejące drogi publiczne:

- 1) drogę powiatową Lędowo – Modła 1103G klasy lokalnej (nr działki 264) (zlokalizowana poza granicami opracowania zmiany planu);
- 2) drogi gminne (zlokalizowane częściowo poza granicami opracowania zmiany planu), które ulegną przebudowie – nr działek 218, 265, 290, 226, 298/1 klasy dojazdowej;
- 3) projektowane drogi gminne klasy dojazdowej;
- 4) uzupełniającą sieć komunikacji stanowiącą drogi wewnętrzne, ciąg pieszo-jezdny i ciągi piesze.

2. Obsługa komunikacyjna poszczególnych terenów elementarnych z dróg publicznych i wewnętrznych oraz ciągów pieszo – jezdnych zgodnie z rysunkiem zmiany planu.

3. Możliwość rozbudowy układu komunikacyjnego w granicach zmiany planu o dojścia i dojazdy, ciągi piesze, pieszo-jezdne i drogi wewnętrzne pod warunkiem, że nie koliduje to z innymi ustaleniami zmiany planu i uwzględnieniem obowiązujących w tym zakresie przepisów odrębnych.

4. Obowiązuje zachowanie parametrów spełniających wymagania dróg pożarowych przy realizacji układu komunikacyjnego w granicach zmiany planu, zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami.

5. Nakazuje się zapewnienie odpowiedniej liczby miejsc parkingowych przy zastosowaniu wskaźników co najmniej:

- 1) 2 miejsc na wydzielony lokal mieszkalny, a w przypadku budowy garażu dodatkowo min. 1 miejsce poza garażem w terenach oznaczonych symbolem MN oraz dla części mieszkalnej w terenach oznaczonych symbolem MN,U;
- 2) 1 miejsce na kolejne 30 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynku usługowego z koniecznością zapewnienia stanowisk parkingowych dla samochodów dostawczych, a w przypadku usług turystycznych 1 miejsce na jeden pokój dla gości;
- 3) minimalna ilość miejsc do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową – 1 miejsce dla realizowanej zabudowy w obrębie MN,U.

**§ 18.** 1. Ustala się zasady modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej w zakresie:

1) zaopatrzenia w wodę:

- a) do celów socjalno-bytowych, technologicznych, gospodarczych i przeciwpożarowych z istniejącej sieci wodociągowej, zasilanej ze zbiorowego systemu zaopatrzenia w wodę oparty o wodociąg znajdujący się w obrębie wsi i drogi powiatowej Lędowo – Modła zaopatrywany z ujęcia Modlinek wymagającego rozbudowy o dodatkową studnię, a następnie poprzez istniejące i projektowane przyłącza,
- b) dopuszcza się wykonanie studni dla celów obrony cywilnej lub ze względów technologicznych jako dodatkowe, awaryjne źródło zaopatrzenia,
- c) obowiązek docelowego wyposażenia wszystkich budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi w przyłączy wodociągowe umożliwiające pobór wody zgodny z funkcją i sposobem zagospodarowania,
- d) zapewnienie możliwości konserwacji, modernizacji i wdrażania najnowszych rozwiązań technicznych istniejących sieci i urządzeń oraz rozbudowy sieci w oparciu o systemy istniejące;

2) odprowadzania i oczyszczania ścieków:

- a) odprowadzanie ścieków komunalnych siecią kanalizacji bytowo-komunalnej do oczyszczalni ścieków zbiorczą siecią ogólną w ramach aglomeracji sieci Ustka,
- b) obowiązek docelowego wyposażenia wszystkich budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi, w przyłączy kanalizacyjne umożliwiające odprowadzenie ścieków bytowo-komunalnych, z zastrzeżeniem lit. c),
- c) dopuszcza się odprowadzanie ścieków do zbiorników bezodpływowych z obowiązkiem wywozu do oczyszczalni ścieków lub do przydomowych oczyszczalni ścieków; po wybudowaniu sieci kanalizacji sanitarnej obowiązuje podłączenie do niej budynków odprowadzających ścieki do zbiorników bezodpływowych,
- d) zapewnienie odprowadzania ścieków w sposób nie powodujący zagrożenia dla jakości wód podziemnych,
- e) nakazuje się zaprojektować rozdzielczy system odprowadzania ścieków komunalnych i deszczowych,
- f) zapewnienie możliwości konserwacji, remontów i wdrażania najnowszych rozwiązań technicznych istniejących sieci i urządzeń oraz rozbudowy sieci w oparciu o systemy istniejące;

3) odprowadzenia wód opadowych:

- a) na terenach nieutwardzonych stanowiące naturalny odbiornik wód opadowych,

- b) wody opadowe z utwardzonych powierzchni dróg, parkingów, placów manewrowych i innych powierzchni potencjalnie zanieczyszczonych do kanalizacji deszczowej, zgodnie z przepisami odrębnymi, odprowadzającej wody do rzeki i sieci rowów w granicach i poza granicami zmiany planu; do czasu realizacji sieci, odprowadzenie wód, po ich uprzednim podczyszczeniu, w grunt poprzez studnie chłonne lub za pomocą innych rozwiązań, zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - c) odprowadzenie wód z połaci dachów i nawierzchni nieutwardzonych w granicach działek w grunt na terenie własnej nieruchomości w sposób zapewniający ochronę wód podziemnych, powierzchniowych oraz gleb przed zanieczyszczeniem, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) zaopatrzenia w elektroenergetykę:
- a) zasilanie w energię elektryczną z istniejących i rozbudowywanych systemów sieci elektroenergetycznych średniego i niskiego napięcia oraz ze źródeł energii odnawialnej zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - b) na całym obszarze zmiany planu dopuszcza się budowę nowych odcinków i rozbudowę istniejących odcinków sieci niskiego i średniego napięcia oraz związanych z nimi podziemnych i nadziemnych urządzeń elektroenergetycznych, o ile spełnione są przepisy odrębne,
  - c) lokalizacja stacji transformatorowych SN/nN zgodnie z ustaleniami zmiany planu; dopuszcza się lokalizację transformatorowych w obrębie przeznaczeń terenów nie wydzielonych zmianą planu pod stacje transformatorowe, o ile spełnione są przepisy odrębne,
  - d) dopuszcza się możliwości ich konserwacji, modernizacji i wdrażania najnowszych rozwiązań technicznych istniejących sieci i urządzeń zasadach określonych niniejszą uchwałą,
  - e) dopuszcza się przebudowę linii napowietrznych na kablowe oraz zmianę przebiegu linii elektroenergetycznych;
- 5) gospodarki odpadami poprzez:
- a) spełnienie wymagań określonych w przepisach odrębnych oraz zgodnie z gminnym regulaminem utrzymania czystości i porządku,
  - b) zakaz składowania jakichkolwiek odpadów, w tym niebezpiecznych,
  - c) obowiązek zapewnienia prowadzenia selektywnej zbiórki odpadów stałych, gromadzonych na terenie własnej działki lub w miejscach wyznaczonych przez organy gminy, do czasu ich wywozu;
- 6) telekomunikacji poprzez:
- a) dopuszczenie budowy i rozbudowy sieci i urządzeń telekomunikacyjnych w układzie przewodowym i bezprzewodowym przy zachowaniu warunków zgodnie z przepisami odrębnymi jako inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej w rozumieniu przepisów odrębnych,
  - b) realizacja sieci i urządzeń zapewniających dostęp do sieci telefonicznej i internetu szerokopasmowego,
  - c) zakaz prowadzenia napowietrznych sieci telekomunikacyjnych;
- 7) energetyki ciepłej poprzez:
- a) zaopatrzenie w ciepło w oparciu o sieć gazową, elektryczną, indywidualne zbiorniki gazu lub indywidualne ogrzewanie oparte o paliwo stałe spełniające normy wynikające z przepisów odrębnych,
  - b) dopuszcza się realizację systemów grzewczych wykorzystujących źródła odnawialne w obrębie zabudowy zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - c) zakaz stosowania źródeł ciepła wykorzystujących paliwa powodujące ponadnormatywne zanieczyszczenia powietrza;
- 8) zaopatrzenia w gaz:
- a) z projektowanej lub istniejącej sieci gazowej średniego lub niskiego ciśnienia,
  - b) dopuszcza się wykorzystywanie zbiorników na gaz płynny,
  - c) dopuszcza się budowę i rozbudowę sieci gazowej wraz z infrastrukturą towarzyszącą;
- 9) w zakresie sieci systemu melioracji wodnej ustala się:

- a) zachowanie istniejącego systemu melioracji wodnej, a w przypadku konieczności jego naruszenia lub powstania kolizji z planowanymi inwestycjami, należy zastosować rozwiązania zastępcze z uwzględnieniem przepisów odrębnych,
- b) dopuszcza się realizację nowych elementów systemów melioracji wodnej, w zależności od potrzeb, zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. Dopuszcza się lokalizowanie sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, nie związanych z obsługą terenów objętych zmianą planu w sposób, który nie wykluczy możliwości zagospodarowania tych terenów zgodnie z ustaleniami zmiany planu.

3. Przy zagospodarowaniu obszaru objętego zmianą planu należy uwzględnić uwarunkowania wynikające z przebiegu istniejących sieci infrastruktury technicznej (w tym nie wskazanej na rysunkach zmiany planu), poprzez zachowanie wymaganych przepisami odległości lokalizowania obiektów od tych sieci; w przypadku wystąpienia kolizji projektowanych obiektów z istniejącymi sieciami infrastruktury technicznej dopuszcza się ich przebudowę, zmianę trasy lub lokalizacji, stosownie do planowanego zagospodarowania terenu.

### **Rozdział 13.**

#### **Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów**

§ 19. Na obszarze objętym zmianą planu ustala się zakaz tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

### **Rozdział 14.**

#### **Zasady lokalizacji inwestycji celu publicznego**

§ 20. W granicach obszaru objętego zmianą planu zezwala się na realizację inwestycji celu publicznego z zakresu sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, w tym linii najwyższych napięć NN zgodnie z przepisami odrębnymi i ustaleniami niniejszej uchwały.

### **Rozdział 15.**

#### **Stawki procentowe, na podstawie których ustala się jednorazową opłatę, określoną w stosunku procentowym od wzrostu wartości nieruchomości**

§ 21. Ustala się stawki procentowe, na podstawie których określa się jednorazową opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem zmiany planu, w wysokości:

- 1) 30% - dla terenów oznaczonych symbolami MN;
- 2) 30% - dla terenów oznaczonych symbolami MN,U;
- 3) 0% - dla terenu oznaczonego symbolem R;
- 4) 5% - dla terenów oznaczonych symbolami ZP,US;
- 5) 0% - dla terenów oznaczonych symbolami WS;
- 6) 0% - dla terenów oznaczonych symbolami KDD;
- 7) 5% - dla terenów oznaczonych symbolami KDW;
- 8) 5% - dla terenów oznaczonych symbolami ZP,US;
- 9) 5% - dla terenu oznaczonego symbolem IT;
- 10) 5% - dla terenu oznaczonego symbolem IT,ZI;
- 11) 5% - dla terenów oznaczonych symbolami E.

### **Rozdział 16.**

#### **Przepisy końcowe**

§ 22. W obszarze wskazanym na załączniku graficznym, z dniem wejścia w życie niniejszej uchwały, tracą moc ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru położonego w obrębie geodezyjnym Lędowo gmina Ustka przyjętego Uchwałą Nr III.35.2019 Rady Gminy Ustka z dnia 25 stycznia 2019 roku.

§ 23. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Ustka.

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

Przewodniczący Rady

**Wacław Laskowski**







Załącznik Nr 2 do uchwały Nr XXXIV.437.2021  
Rady Gminy Ustka  
z dnia 24 listopada 2021 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zatwierdzonego Uchwałą Nr III.35.2019 Rady Gminy Ustka z dnia 25 stycznia 2019 roku w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru położonego w obrębie geodezyjnym Lędowo gmina Ustka na podstawie art. 20 ust. 1 oraz art. 18 ust. 1-2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 741 z późn. zm.).

**§ 1.** Zgodnie z art. 17 pkt 9 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zatwierdzonego Uchwałą Nr III.35.2019 Rady Gminy Ustka z dnia 25 stycznia 2019 roku w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru położonego w obrębie geodezyjnym Lędowo gmina Ustka wyłożona została do publicznego wglądu w okresie od 17 sierpnia 2021 roku do 6 września 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 zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zatwierdzonego Uchwałą Nr III.35.2019 Rady Gminy Ustka z dnia 25 stycznia 2019 roku w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru położonego w obrębie geodezyjnym Lędowo gmina Ustka upłynął w dniu 20 września 2021 roku. Termin składania uwag do prognozy oddziaływania na środowisko upłynął w tym samym dniu.

**§ 3.** W związku z faktem, iż w wyznaczonych terminach nie wniesiono żadnych uwag, Rada Gminy Ustka odstępuje od rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr XXXIV.437.2021  
Rady Gminy Ustka  
z dnia 24 listopada 2021 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 (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 741 z późn. zm.).

**§ 1.** Zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021 r. poz. 741 z późn. zm.), art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 1372 z późn. zm.), oraz na podstawie ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 305 z późn. zm.) Rada Gminy Ustka, rozstrzyga co następuje:

- 1) w ramach zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zatwierdzonego Uchwałą Nr III.35.2019 Rady Gminy Ustka z dnia 25 stycznia 2019 roku w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru położonego w obrębie geodezyjnym Lędowo gmina Ustka, obejmującego tereny wskazane na załączniku graficznym Nr 1 do niniejszej uchwały może nastąpić realizacja zadań własnych gminy, finansowanych z udziałem środków z budżetu gminy, do których zalicza się:
  - a) ewentualną budowę dróg gminnych, ciągu pieszo-jezdnego i ciągów pieszych,
  - b) rozbudowę i modernizację sieci wodociągowej,
  - c) budowę sieci kanalizacyjnej,
  - d) utrzymanie porządku i czystości, w tym unieszkodliwiania odpadów komunalnych.

**§ 2.** Finansowanie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej i drogowej, które należą do zadań własnych gminy, ujętych w niniejszej zmianie planu podlega przepisom ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych, przy czym wydatki inwestycyjne finansowane z budżetu gminy ustala się w uchwale budżetowej oraz w wieloletniej prognozie finansowej.

**§ 3.** Zadania z zakresu budowy infrastruktury na terenach objętych planem będą finansowane na podstawie art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 7 czerwca 2001 r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzeniu ścieków (t.j. Dz. U. z 2020 r., poz. 2028) ze środków budżetu gminy, z dopuszczeniem porozumień finansowych i zawartych z innymi podmiotami, zgodnie z obowiązującymi przepisami, w tym ustawą z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych oraz ustawą z dnia 16 grudnia 2005 r. o finansowaniu infrastruktury transportu lądowego (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 688).

**§ 4.** Zadania z zakresu realizacji robót budowlanych przy drogach gminnych finansowane będą z budżetu gminy lub na podstawie porozumień z innymi podmiotami.

**§ 5.** Zadania z zakresu budowy sieci energetycznych i gazowych finansowane będą na podstawie przepisów ustawy Prawo energetyczne z dnia 10 kwietnia 1997 r. (Dz.U. z 2021 r., poz. 716 z późn. zm.) i będą realizowane przez podmioty odrębne.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr XXXIV.437.2021

Rady Gminy Ustka

z dnia 24 listopada 2021 r.

Zalacznik4.xml

**Dane przestrzenne w rozumieniu art. 3 pkt 1 ustawy z dnia 4 marca 2010 roku o infrastrukturze informacji przestrzennej (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 214).**

**Rada Gminy Ustka na podstawie art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 741 z późn. zm.; Dz. U. z 2021 r. poz. 784, 922, 1873, 1986) przygotowała dane przestrzenne dla zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zatwierdzonego Uchwałą Nr III.35.2019 Rady Gminy Ustka z dnia 25 stycznia 2019 roku w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru położonego w obrębie geodezyjnym Lędowo, gmina Ustka, które stanowią załącznik w postaci cyfrowej do uchwały.**