UCHWAŁA NR XXXII.404.2026
RADY GMINY USTKA

z dnia 27 sierpnia 2026 r.

w sprawie uchwalenia zintegrowanego planu inwestycyjnego dla części nieruchomości położonych w obrębie geodezyjnym Pęplino, Gmina Ustka

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2026 r. poz. 662, poz. 912), art. 3 ust. 1, art. 37ea ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2026 r. poz. 538, poz. 781, poz. 864, poz. 912), w związku z art. 64 ust. 2 i art. 67 ust. 3 pkt 2 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688; z 2025 r. poz. 527, poz. 1543, poz. 1668, z 2026 r. poz. 781), art. 10 ust. 3 ustawy z dnia 30 kwietnia 2026 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2026 r. poz. 781) oraz w związku z Uchwałą nr XXVI.323.2026 Rady Gminy Ustka z dnia 20 marca 2026 r. w sprawie wyrażenia zgody na przystąpienie do sporządzenia zintegrowanego planu inwestycyjnego dla części nieruchomości położonych w obrębie geodezyjnym Pęplino, Gmina Ustka oraz po stwierdzeniu, że "zintegrowany plan inwestycyjny dla części nieruchomości położonych w obrębie geodezyjnym Pęplino, 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 roku,

Rada Gminy Ustka
uchwala, co następuje:

Rozdział 1.
Przepisy ogólne

§ 1. 1. Na zintegrowany plan inwestycyjny, dla części nieruchomości położonych w obrębie geodezyjnym Pęplino, gmina Ustka zwany dalej „planem”, składają się ustalenia zawarte w treści niniejszej uchwały wraz z następującymi załącznikami, będącymi jego integralną częścią:

1) załącznik nr 1 – część graficzna ustaleń zintegrowanego planu inwestycyjnego – teren inwestycji głównej, wykonana na mapie zasadniczej w skali 1:1000;
2) załącznik nr 2 – część graficzna ustaleń zintegrowanego planu inwestycyjnego – teren inwestycji uzupełniającej, wykonana na mapie zasadniczej w skali 1:1000;
3) załącznik nr 3 – rozstrzygnięcie Rady Gminy Ustka o sposobie realizacji, zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami ustawy o finansach publicznych;
4) załącznik nr 4 – dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

2. Plan obejmuje obszar, w granicach określonych w części graficznej ustaleń zintegrowanego planu inwestycyjnego, stanowiących załączniki nr 1 i 2 do niniejszej uchwały, o powierzchni około 4,41 ha.

3. Treść niniejszej uchwały zawarta jest w następujących rozdziałach:

1) Rozdział 1 – Przepisy ogólne;

2) Rozdział 2 – Ustalenia obowiązujące dla całego obszaru objętego planem;

3) Rozdział 3 – Ustalenia szczegółowe dla terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

4) Rozdział 4 – Przepisy końcowe.

§ 2. 1. Część graficzna ustaleń zintegrowanego planu inwestycyjnego zawiera następujące oznaczenia graficzne elementów będących ustaleniami planu:

1) granica obszaru objętego zintegrowanym planem inwestycyjnym;

2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub o różnych zasadach zagospodarowania;

3) nieprzekraczalne linie zabudowy;

4) strefa ochrony konserwatorskiej układu ruralistycznego wsi Pęplino;

5) strefa ochrony ekspozycji zabytkowego układu ruralistycznego wsi Pęplino;

6) oznaczenia określające przeznaczenie terenów:

a) MNW-MNB - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej,

b) US-WS – teren usług sportu i rekreacji lub wód powierzchniowych śródlądowych;

c) KR - teren komunikacji drogowej wewnętrznej,

d) RN-ZN - teren rolnictwa z zakazem zabudowy lub zieleni naturalnej,

e) WS-ZN - teren wód powierzchniowych śródlądowych lub zieleni naturalnej.

2. Część graficzna ustaleń zintegrowanego planu inwestycyjnego zawiera następujące oznaczenia graficzne elementów obowiązujących na podstawie przepisów odrębnych: cały obszar objęty planem położony jest w strefie ograniczonej wysokości zabudowy wynikającej z Porozumienia wykonawczego pomiędzy Rządem Rzeczypospolitej Polskiej a Rządem Stanów Zjednoczonych w sprawie użytkowania terenów oraz przestrzeni powietrznej.

3. Część graficzna ustaleń zintegrowanego planu inwestycyjnego zawiera następujące oznaczenia graficzne elementów informacyjnych nie będących ustaleniami planu:

1) pomocnicze linie wymiarowe;

2) 1US-WS - teren inwestycji uzupełniającej;

3) napowietrzna linia elektroenergetyczna średniego napięcia (15kV);

4) strefa technologiczna napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia (15kV).

§ 3. Ilekroć w dalszych ustaleniach niniejszej uchwały jest mowa o:

1) błękitno-zielonej infrastrukturze – należy przez to rozumieć naturalne i częściowo naturalne rozwiązania, które mają na celu: poprawę retencji wody, zwiększenie bioróżnorodności, poprawę estetyki krajobrazu, regulowanie klimatu, w szczególności stawy, niecki, zagłębienia terenu, ogrody deszczowe, nawierzchnie przepuszczalne, zbiorniki podziemne, naziemne, tereny zielone, mokradła, zielone dachy i ogrody wertykalne;

2) obszarze planu – należy przez to rozumieć obszar objęty granicami planu;

3) kącie nachylenia dachu – rozumie się przez to kąt pochylenia płaszczyzny połaci względem płaszczyzny poziomej ostatniego stropu; dach spełniający wymóg w zakresie kąta nachylenia dachu musi przykrywać co najmniej 75% powierzchni rzutu poziomego najwyższej kondygnacji budynku i musi to być dach o minimum dwóch kierunkach spadku; kąt nachylenia dachu nie odnosi się do elementów dachu takich, jak: lukarny, naświetla, naczółki, zadaszenie wejść, wykuszy, ogrodów zimowych;

4) nieprzekraczalnej linii zabudowy – rozumie się przez to linię ograniczającą obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków przy założeniu, że zewnętrzna krawędź ściany budynku nie może wykraczać poza zewnętrzne oznaczenie linii zabudowy, za wyjątkiem wykuszy, pilastrów, balkonów, okapów, zadaszeń nad wejściami do budynków ryzalitów i ganków na maksymalną odległość – 1,5 m;

5) przepisach odrębnych – należy przez to rozumieć przepisy ustaw innych niż ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wraz z ich aktami wykonawczymi;

6) przeznaczeniu terenu – należy przez to rozumieć jedno przeznaczenie lub zbiór przeznaczeń, określonych dla danego terenu w ustaleniach szczegółowych;

7) terenie – należy przez to rozumieć obszar o określonym przeznaczeniu, wyznaczony w części graficznej ustaleń planu liniami rozgraniczającymi.

Rozdział 2.
Ustalenia obowiązujące dla całego obszaru objętego planem

§ 4. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

1. Ustala się następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego dla obszaru objętego planem:

1) zakaz wydzielania jako odrębnych działek budowlanych terenów pod istniejącymi budynkami w obrysie tych budynków, bez wydzielania terenu przynależnego, niezbędnego do racjonalnego korzystania z budynku (np. dojścia, dojazdy);

2) nakaz realizacji miejsc do parkowania dla samochodów zgodnie z ustaleniami szczegółowymi zawartymi w §11 ust. 2 i 3;

3) na terenach oznaczonych symbolem MNW-MNB, US-WS, KR, dopuszcza się w ramach przeznaczenia terenu:

   a) uzbrojenie terenu,

   b) komunikację drogową wewnętrzną o szerokości minimum 6,0 m z wyłączeniem terenu 1KR,

   c) komunikację pieszo-rowerową,

   d) urządzenia sportu i rekreacji,

e) budowle i urządzenia wodne związane z gospodarką wodami opadowymi i roztopowymi, w tym zbiorniki retencyjne i elementy błękitno-zielonej infrastruktury.

§ 5. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu

1. W zakresie ochrony środowiska ustala się:

1) standardy akustyczne określone przepisami odrębnymi z zakresu ochrony środowiska, dla terenów oznaczonych symbolem:

a) MNW-MNB – jak dla terenów mieszkaniowych,

b) US-WS – jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych;

2) zakaz realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko, za wyjątkiem:

a) inwestycji celu publicznego,

b) zabudowy mieszkaniowej z towarzyszącą jej infrastrukturą techniczną.

2. W zakresie ochrony i kształtowania krajobrazu ustala się nakaz:

1) utrzymania istniejącego rowu na terenie 1WS-ZN z dopuszczeniem wykonywania niezbędnych prac określonych w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów;

2) zachowania istniejących w dniu uchwalenia planu wartościowych elementów zieleni, w tym zieleni wysokiej na terenie 1WS-ZN – ewentualna wycinka drzew i krzewów wyłącznie na zasadach przepisów ustawy o ochronie przyrody;

3) zagospodarowania terenów z wykorzystaniem błękitno-zielonej infrastruktury.

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

1. W dniu uchwalenia planu na terenie objętym opracowaniem nie stwierdzono występowania obszarów oraz obiektów objętych ochroną konserwatorską na podstawie ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami, tj. stanowisk archeologicznych i innych obiektów nieruchomych ujętych w ewidencji zabytków oraz wpisanych do rejestru zabytków.

2. W obszarze objętym planem ustala się strefę ochrony konserwatorskiej układu ruralistycznego wsi Pęplino, w której ustala się:

1) zachowanie historycznej struktury przestrzennej oraz charakteru zabudowy;

2) uzupełnienie historycznej struktury przestrzennej o nowe zainwestowanie z zachowaniem i wkomponowaniem w zainwestowanie zachowanych budynków ujętych w ewidencji zabytków;

3) nakaz nawiązania w nowej zabudowie do zasad historycznej kompozycji zespołu – poprzez kontynuację historycznej linii zabudowy, a także do skali i gabarytów zabudowy historycznej w tym mieszkalnej, usługowej i gospodarczej, formy dachów i innych charakterystycznych cech zabudowy historycznej;

4) nowe elementy zabudowy i zagospodarowania należy harmonijnie połączyć z obiektami historycznymi;

5) ochronie podlegają zachowane historyczne elementy zagospodarowania terenu (np. historyczna nawierzchnia drogi, historyczna zieleń komponowana, historyczne ogrodzenia, murki itd.).

3. W obszarze objętym planem ustala się strefę ochrony ekspozycji zabytkowego układu ruralistycznego wsi Pęplino, w której ustala się:

1) zabezpieczenie właściwego eksponowania zespołu ruralistycznego wsi oraz szczególnych wartości krajobrazowych;

2) nawiązanie w nowej zabudowie do zasad historycznej kompozycji zespołu i cech zabudowy historycznej zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów;

3) w strefie ochrony ekspozycji obowiązuje ograniczenie gabarytów w tym ustala się zakaz lokalizowania dominant wysokościowych.

§ 7. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

1. W obszarze planu terenem o charakterze publicznym jest teren usług sportu i rekreacji lub wód powierzchniowych śródlądowych o symbolu 1US-WS

2. Przestrzenie publiczne występujące w obszarze inwestycji uzupełniającej należy aranżować w sposób zapewniający warunki publicznej aktywności, m.in. poprzez czytelną organizację ciągów pieszych, placów; wyposażenie przestrzeni w niezbędne obiekty małej architektury, urządzoną zieleń; zapewnienie odpowiedniego oświetlenia przestrzeni tj. nakazuje się stosowanie rozwiązań zgodnych z zasadami projektowania uniwersalnego.

§ 8. Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów

1. Cały obszar objęty planem położony jest w granicach strefy ograniczonego użytkowania wynikającej z zapisów Porozumienia wykonawczego między Rządem Rzeczypospolitej Polskiej a Rządem Stanów Zjednoczonych Ameryki do Umowy między Rządem Rzeczypospolitej Polskiej a Rządem Stanów Zjednoczonych Ameryki dotyczącej rozmieszczenia na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej systemu obrony przed rakietami balistycznymi w sprawie użytkowania terenów oraz przestrzeni powietrznej wokół Bazy systemu obrony przed rakietami balistycznymi (Dz. U. z 2016 r. poz. 234), w granicach którego obowiązują ograniczenia zgodnie z przepisami wyżej wymienionego porozumienia.

§ 9. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy

1. W obszarze objętym planem ustala się nakaz przestrzegania ograniczeń w zagospodarowaniu terenów położonych w sąsiedztwie:

1) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej związanych z zachowaniem bezpieczeństwa i dostępu do sieci, zgodnie z warunkami technicznymi usytuowania danej sieci oraz zagospodarowania terenu i usytuowania obiektów budowlanych w sąsiedztwie danej sieci w zależności od jej rodzaju i parametrów, zgodnie z obowiązującymi wymaganiami przepisów ustawy Prawo budowlane i przepisami wykonawczymi do tej ustawy;

2) urządzeń melioracji wodnych i wód powierzchniowych zgodnie z przepisami ustawy Prawo wodne.

§ 10. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem

1. Nie wyznacza się granic obszarów wymagających scalenia i podziału nieruchomości.

2. Ustala się następujące szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

1) na terenach oznaczonych symbolem MNW-MNB:

a) minimalna wielkość powierzchni działki: 800 m^2,

b) minimalna szerokość frontu działki – 12 m,

c) układ granic działki prostopadle w stosunku do pasa drogowego, z którego następuje obsługa komunikacyjna działki, z dopuszczeniem odstępstwa od powyższej zasady do 45°;

2) dla pozostałych terenów, nie wymienionych w pkt 1 nie ustala się szczegółowych zasad i warunków scalenia i podziału nieruchomości.

§ 11. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji

1. W obszarze objętym planem ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji: obsługa terenów objętych planem oraz warunki powiązań układu komunikacyjnego obszaru objętego planem z układem zewnętrznym poprzez projektowaną drogę wewnętrzną oznaczoną symbolem 1KR oraz istniejącą drogę przyległą do obszaru objętego planem.

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

1) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – min. 2 miejsca na 1 lokal mieszkalny;

2) dla lokali użytkowych w budynkach mieszkalnych (budynków mieszkalno-usługowych) – min. 2 miejsca na 1 lokal mieszkalny oraz min. 1 miejsce na 30 m^2 powierzchni użytkowej lokalu;

3) dla zabudowy usług sportu i rekreacji – min. 1 miejsce na 30 m^2 powierzchni użytkowej.

3. W zakresie wskaźników miejsc do parkowania, o których mowa w ust. 2 nakazuje się zapewnić miejsca do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w liczbie minimum 1 miejsca na lokal użytkowy.

§ 12. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej

1. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej ustala się: możliwość budowy nowych oraz utrzymanie istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej z możliwością rozbudowy, przebudowy, rozbiórki, wymiany oraz zmiany ich przebiegu w sposób nieograniczający możliwości zagospodarowania terenów zgodnie z ich przeznaczeniem określonym w planie.

2. W zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:

1) obsługę z gminnej sieci wodociągowej;

2) dopuszcza się:

a) możliwość rozbudowy i przebudowy funkcjonującego systemu zaopatrzenia w wodę dla pokrycia potrzeb bytowych, użytkowych i przeciwpożarowych,

b) indywidualne źródła zaopatrzenia w wodę, w tym do celów technologicznych.

3. W zakresie **zaopatrzenia w energię cieplną** ustala się zaopatrzenie z indywidualnych lub grupowych systemów grzewczych, w tym opartych o kogeneracyjne źródła energii.

4. W zakresie **zaopatrzenia w gaz** ustala się:

1) zaopatrzenie z istniejącej, rozbudowywanej lub projektowanej sieci gazowej średniego i niskiego ciśnienia;

2) dopuszcza się:

a) zaopatrzenie w gaz do celów grzewczych z indywidualnych zbiorników gazu,

b) rozbudowę i przebudowę funkcjonującego systemu zaopatrzenia w gaz, dla pokrycia potrzeb bytowych i użytkowych.

5. W zakresie **zaopatrzenia w energię elektryczną** ustala się:

1) dostawę energii elektrycznej w oparciu o istniejącą i rozbudowywaną sieć elektroenergetyczną;

2) dopuszcza się:

a) rozbudowę i przebudowę funkcjonującego systemu zaopatrzenia w energię elektryczną, dla pokrycia potrzeb bytowych i użytkowych,

b) kogeneracyjne źródła energii.

6. W zakresie **odprowadzenia ścieków bytowych** ustala się:

1) odprowadzenie ścieków zgodnie z zasadami określonymi w ustawie o utrzymaniu czystości i porządku w gminach;

2) dopuszcza się rozbudowę i przebudowę funkcjonującego systemu odprowadzania ścieków;

3) zakazuje się na całym obszarze objętym planem odprowadzania ścieków do rowów i urządzeń melioracji szczegółowych.

7. W zakresie **odprowadzenia wód opadowych i roztopowych** ustala się:

1) nakaz:

a) tworzenia warunków zatrzymania wód deszczowych i roztopowych z terenu inwestycji, w tym zwłaszcza z terenów zabudowy usługowej, ograniczając ilości wód odprowadzanych do odbiorników, poprzez: wykorzystanie błękitno-zielonej infrastruktury, odprowadzenie wód opadowych do gruntu (po podczyszczeniu), budowę zbiorników retencyjnych (w tym np. oczek wodnych na działkach zabudowy mieszkalnej, retencji na „zielonych dachach", stosowania nawierzchni półprzepuszczalnych, wtórnego wykorzystania wód deszczowych),

b) kształtowania powierzchni działek w sposób zabezpieczający sąsiednie tereny i drogi przed spływaniem wód opadowych i roztopowych;

2) **dopuszcza się:** retencjonowanie wód opadowych i roztopowych na działce, do której inwestor posiada prawo do dysponowania nieruchomością na cele budowlane, z możliwością ich wtórnego wykorzystania;

3) **zakaz:** odprowadzania wód opadowych, roztopowych i melioracyjnych do systemu kanalizacji sanitarnej.

8. W zakresie **obsługi systemami infrastruktury telekomunikacyjnej i radiokomunikacyjnej** ustala się:

1) obsługę z istniejących sieci telekomunikacyjnych;

2) **dopuszcza się** rozbudowę i przebudowę funkcjonującego systemu obsługi telekomunikacyjnej.

9. W zakresie **postępowania z odpadami** ustala się postępowanie zgodnie z przepisami ustawy o odpadach, przepisami ustawy Prawo ochrony środowiska oraz przepisami ustawy o utrzymaniu czystości i porządku w gminach.

§ 13. W zakresie **sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów** ustala się: zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych za wyjątkiem:

1) obiektów kontenerowych na cele prowadzenia robót budowlanych, wyłącznie na czas trwania tych robót;

2) pawilonów sprzedażowych i wystawowych oraz przykryć namiotowych związanych z wydarzeniami kulturalnymi, sportowymi i rekreacyjnymi;

3) sezonowych punktów gastronomicznych i handlowych;

4) obiektów zaplecza sanitarnego takich jak przenośne toalety publiczne.

§ 14. 1. Ustala się 15% stawkę służącą do naliczania jednorazowej opłaty w stosunku do wzrostu wartości terenu w momencie obrotu nieruchomością zgodnie z art. 36 ust. 4 ustawy, z wyłączeniem terenów będących w zasobie nieruchomości w rozumieniu art. 4 pkt 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, dla których ustala się stawkę w wysokości 0,1%.

Rozdział 3.
Ustalenia szczegółowe dla terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania

§ 15. 1. Dla terenów oznaczonych w części graficznej ustaleń planu symbolem **1MNW-MNB** ustala się przeznaczenie terenu:

1) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej,

2) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej.

2. W zakresie **zasad kształtowania zabudowy, gabarytów zabudowy i wskaźników zagospodarowania terenu** ustala się dla terenów, o których mowa w ust. 1:

1) nieprzekraczalna linia zabudowy: zgodnie z częścią graficzną ustaleń planu;

2) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,35;

3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,40;

4) nadziemna intensywność zabudowy:

a) minimalna: 0,01,

b) maksymalna: 0,60;

5) maksymalna intensywność zabudowy: 0,7;

6) wysokość zabudowy: nie więcej niż 10,0 m;

7) kształt dachu: dach dwu lub wielospadowy, symetryczny lub niesymetryczny, o kącie nachylenia od 20° do 50°;

8) kolorystyka dachów: tonacja czerwieni, brązu, szarości i czerni;

9) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych:

a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej: 800 m^2,

b) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej: 400 m^2.

§ 16. 1. Dla terenów oznaczonych w części graficznej ustaleń planu symbolem 1US-WS ustala się przeznaczenie terenu:

1) teren usług sportu i rekreacji,

2) teren wód powierzchniowych śródlądowych.

2. W zakresie zasad kształtowania zabudowy, gabarytów zabudowy i wskaźników zagospodarowania terenu ustala się dla terenów, o których mowa w ust. 1:

1) nieprzekraczalna linia zabudowy: zgodnie z częścią graficzną ustaleń planu;

2) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,25;

3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,60;

4) nadziemna intensywność zabudowy:

a) minimalna: 0,001,

b) maksymalna: 0,25;

5) wysokość zabudowy: nie więcej niż 10,0 m;

6) kształt dachu: dach dwu lub wielospadowy, symetryczny lub niesymetryczny, o kącie nachylenia od 20° do 50°;

7) kolorystyka dachów: tonacja czerwieni, brązu, szarości i czerni;

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

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

§ 18. 1. Dla terenów oznaczonych w części graficznej planu symbolem 1RN-ZN ustala się przeznaczenie terenu:

1) teren rolnictwa z zakazem zabudowy;

2) teren zieleni naturalnej.

§ 19. 1. Dla terenu oznaczonego w części graficznej ustaleń planu symbolem 1WS-ZN ustala się przeznaczenie terenu:

1) teren wód powierzchniowych śródlądowych;

2) teren zieleni naturalnej.

2. W zakresie **zasad kształtowania zabudowy, gabarytów zabudowy i wskaźników zagospodarowania terenu** ustala się dla terenów, o których mowa w ust. 1:

1) zakaz realizacji zabudowy;

2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,8.

Rozdział 4.
Przepisy końcowe

§ 20. W granicach objętych niniejszą uchwałą traci moc uchwała nr XL.514.2022 Rady Gminy Ustka z dnia 19 maja 2022 r. w sprawie uchwalenia Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru obejmującego obręb geodezyjny Pęplino, gmina Ustka (Dz. Urz. Woj. Pom. z 2022 r. poz. 2545).

§ 21. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Ustka.

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

Signature Not Verified
Dokument podpisany przez Wacław Laskowski
Data: 2026.08.28 10:48:08 CEST

Załącznik nr 3 do uchwały nr XXXII.404.2026

Rady Gminy Ustka

z dnia 27 sierpnia 2026 r.

Rozstrzygnięcie Rady Gminy Ustka o sposobie realizacji, zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami ustawy o finansach publicznych

§ 1. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej należące do zadań własnych Gminy Ustka, przewidziane w zintegrowanym planie inwestycyjnym, będą realizowane i finansowane na zasadach określonych w umowie urbanistycznej, w tym w ramach realizacji inwestycji uzupełniającej.

Załącznik nr 4 do uchwały nr

XXXII.404.2026

Rady Gminy Ustka

z dnia 27 sierpnia 2026 r.

Zalacznik4.gml

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę

Uzasadnienie

Ustawą z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw wprowadzono do systemu planowania przestrzennego nową formę planu miejscowego – zintegrowany plan inwestycyjny. Zintegrowany plan inwestycyjny sporządzany jest na wniosek inwestora i obejmuje obszar inwestycji głównej oraz inwestycji uzupełniającej.

Rada Gminy Ustka uchwałą Nr XXVI.323.2026 z dnia 20 marca 2026 r. w sprawie wyrażenia zgody na przystąpienie do sporządzenia zintegrowanego planu inwestycyjnego dla części nieruchomości położonych w obrębie geodezyjnym Pęplino, gmina Ustka, wyraziła zgodę na przystąpienie do sporządzenia zintegrowanego planu inwestycyjnego oraz wyznaczyła przedstawiciela Rady Gminy Ustka do udziału w negocjacjach dotyczących projektu umowy urbanistycznej i projektu ZPI.

Inwestycję główną stanowi uruchomienie nowych terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, przeznaczonych pod zabudowę wolnostojącą lub bliźniaczą.

W ramach ZPI określono również inwestycję uzupełniającą związaną z realizowanym przez Gminę Ustka zadaniem pn. „Zagospodarowanie zbiornika przeciwpożarowego w Pęplinie". W toku negocjacji ustalono zobowiązanie inwestora do udziału finansowego w realizacji tego zadania w wysokości 100 000 zł brutto. Zagospodarowany teren przy zbiorniku przeciwpożarowym służyć będzie mieszkańcom miejscowości Pęplino, w tym przyszłym mieszkańcom nieruchomości objętych ZPI, jako miejsce rekreacji.

Zintegrowanym planem inwestycyjnym objęto nieruchomości położone w obrębie geodezyjnym Pęplino, w południowo-centralnej części gminy Ustka, o łącznej powierzchni około 4,41 ha. Obszar inwestycji głównej jest obecnie w przeważającej części niezagospodarowany i wykorzystywany rolniczo.

W południowej części obszaru inwestycji głównej znajduje się rów odwadniający tereny rolne. W celu jego zachowania w planie wyznaczono teren wód powierzchniowych śródlądowych lub zieleni naturalnej oznaczony symbolem 1WS-ZN. Przez południową część obszaru objętego planem przebiega również napowietrzna linia elektroenergetyczna średniego napięcia 15 kV.

Zdecydowana większość obszaru inwestycji głównej nie jest objęta obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego. Obowiązujący miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obejmuje natomiast teren inwestycji uzupełniającej oraz fragment obszaru inwestycji głównej przeznaczony w ZPI pod drogę wewnętrzną oznaczoną symbolem 1KR. W zakresie, w jakim granice ZPI pokrywają się z granicami obowiązującego planu miejscowego, zastosowanie znajduje skutek wynikający z art. 37ea ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

W toku procedury sporządzania ZPI przeprowadzono negocjacje dotyczące projektu umowy urbanistycznej oraz projektu zintegrowanego planu inwestycyjnego. Negocjacje przeprowadzono w dniu 11 maja 2026 r., z udziałem Wójta Gminy Ustka, przedstawiciela Rady Gminy Ustka wyznaczonego uchwałą Nr XXVI.323.2026, przedstawiciela Urzędu Gminy Ustka oraz przedstawiciela inwestora.

W toku negocjacji ustalono w szczególności zasady realizacji inwestycji uzupełniającej oraz zobowiązanie inwestora do pokrycia kosztów procedury planistycznej dotyczącej ZPI.

Dla projektu zintegrowanego planu inwestycyjnego odstąpiono od przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko, zgodnie z art. 48 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko. Odstąpienie zostało uzgodnione z Państwowym Powiatowym Inspektorem Sanitarnym w Słupsku pismem z dnia 4 maja 2026 r., znak: ZNS.9022.1.3.2026.AO, oraz Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska w Gdańsku pismem z dnia 29 kwietnia 2026 r., znak: RDOŚ-Gd_WZP.410.15.15.2026.AP.1.

Projekt ZPI wraz z dokumentacją dotyczącą odstąpienia od przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko poddano konsultacjom społecznym prowadzonym w okresie od 3 czerwca 2026 r. do 25 czerwca 2026 r., w formie zbierania uwag, zgodnie z zasadami właściwymi dla zintegrowanego planu inwestycyjnego.

W obszarze objętym ZPI nie zachodziła potrzeba określenia granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, obszarów osuwania się mas ziemnych oraz obszarów szczególnego zagrożenia powodzią.

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

1. Wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury

Wymagania ładu przestrzennego uwzględniono poprzez określenie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz ustalenie przeznaczenia poszczególnych terenów i parametrów ich zagospodarowania.

Dla terenów przeznaczonych pod zabudowę określono w szczególności nieprzekraczalne linie zabudowy, maksymalny udział powierzchni zabudowy, minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej, intensywność zabudowy, maksymalną wysokość zabudowy, geometrię dachów oraz minimalne powierzchnie nowo wydzielanych działek budowlanych.

Przyjęte rozwiązania umożliwiły uporządkowane kształtowanie nowego zespołu zabudowy mieszkaniowej oraz jego powiązanie z istniejącą strukturą funkcjonalno-przestrzenną miejscowości Pęplino.

2. Walory architektoniczne i krajobrazowe

Walory architektoniczne i krajobrazowe uwzględniono poprzez ustalenie zasad kształtowania zabudowy oraz parametrów i wskaźników zagospodarowania terenów.

W projekcie planu wyznaczono również strefę ochrony konserwatorskiej układu ruralistycznego wsi Pęplino oraz strefę ochrony ekspozycji zabytkowego układu ruralistycznego wsi Pęplino. W granicach tych stref ustalono zasady umożliwiające zachowanie historycznej struktury przestrzennej miejscowości oraz właściwe kształtowanie nowej zabudowy w jej otoczeniu.

3. Wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami oraz ochrony gruntów rolnych i leśnych

Wymagania ochrony środowiska uwzględniono poprzez ustalenie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz odpowiednich zasad gospodarowania wodami opadowymi i roztopowymi.

W planie wyznaczono teren oznaczony symbolem 1WS-ZN – teren wód powierzchniowych śródlądowych lub zieleni naturalnej – obejmujący istniejący rów

śródpolny wraz z towarzyszącą zielenią. Ustalono jego zachowanie oraz ograniczono możliwość ingerencji w istniejące elementy systemu przyrodniczego.

Wprowadzono również rozwiązania służące retencji wód opadowych i roztopowych, w tym możliwość wykorzystania elementów błękitno-zielonej infrastruktury.

W granicach obszaru objętego planem nie występują tereny i obszary górnicze ani obszary osuwania się mas ziemnych.

Nie zachodziła potrzeba uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze ani gruntów leśnych na cele nieleśne. Grunty rolne najwyższych klas bonitacyjnych występujące w obszarze ZPI przeznaczono pod teren rolnictwa z zakazem zabudowy lub teren zieleni naturalnej.

Dla projektu ZPI odstąpiono od przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko po uzgodnieniu tego odstąpienia z właściwym organem Państwowej Inspekcji Sanitarnej oraz Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska.

4. Wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

W granicach obszaru objętego ZPI nie występują stanowiska archeologiczne ani obiekty nieruchome wpisane do rejestru zabytków.

W planie wyznaczono natomiast strefę ochrony konserwatorskiej układu ruralistycznego wsi Pęplino oraz strefę ochrony ekspozycji zabytkowego układu ruralistycznego wsi Pęplino. Ustalone zasady zagospodarowania służą zachowaniu spójności przestrzennej nowego zagospodarowania z historycznym układem miejscowości oraz ochronie jego ekspozycji.

5. Wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami

Ustalenia planu ukształtowano w sposób zapewniający możliwość zagospodarowania terenów z poszanowaniem wymagań ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia.

Uwzględniono również potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami, w szczególności poprzez określenie zasad zapewnienia miejsc do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową oraz poprzez ustalenia dotyczące projektowania przestrzeni o charakterze publicznym z wykorzystaniem zasad projektowania uniwersalnego.

6. Walory ekonomiczne przestrzeni

Walory ekonomiczne przestrzeni uwzględniono poprzez określenie parametrów zagospodarowania umożliwiających racjonalne wykorzystanie nieruchomości objętych planem oraz powstanie uporządkowanego zespołu zabudowy mieszkaniowej.

Uchwalenie ZPI umożliwi wykorzystanie nieruchomości zgodnie z kierunkiem rozwoju zabudowy określonym w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Ustka.

W planie określono także stawkę procentową służącą naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości na skutek uchwalenia planu.

7. Prawo własności

Przyjęte rozwiązania uwzględniają prawo własności nieruchomości.

ZPI został sporządzony na wniosek inwestora, a procedura jego sporządzania obejmowała negocjacje prowadzone pomiędzy Gminą Ustka a inwestorem, dotyczące zarówno projektu ZPI, jak i warunków realizacji inwestycji uzupełniającej.

Rozwiązania przestrzenne określone w planie umożliwiają realizację inwestycji głównej przy jednoczesnym zapewnieniu właściwej obsługi komunikacyjnej, infrastrukturalnej oraz ochrony interesu publicznego.

8. Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa

W planie uwzględniono położenie obszaru objętego ZPI w granicach ograniczeń wynikających z Porozumienia wykonawczego między Rządem Rzeczypospolitej Polskiej a Rządem Stanów Zjednoczonych Ameryki, dotyczącego użytkowania terenów oraz przestrzeni powietrznej wokół Bazy systemu obrony przed rakietami balistycznymi.

9. Potrzeby interesu publicznego

Potrzeby interesu publicznego uwzględniono poprzez ustalenia dotyczące ładu przestrzennego, ochrony środowiska, ochrony wartości kulturowych i krajobrazowych, zasad obsługi komunikacyjnej i infrastrukturalnej oraz kształtowania przestrzeni o charakterze publicznym.

Elementem realizującym interes publiczny jest również inwestycja uzupełniająca polegająca na udziale finansowym inwestora w realizacji przez Gminę zadania dotyczącego zagospodarowania zbiornika przeciwpożarowego w Pęplinie. Po realizacji zadania zagospodarowany teren służyć będzie mieszkańcom miejscowości, w tym przyszłym mieszkańcom nieruchomości objętych ZPI, jako miejsce rekreacji.

10. Potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych

W planie określono zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej.

Dopuszczono budowę nowych oraz utrzymanie, rozbudowę, przebudowę, wymianę i zmianę przebiegu istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, w zakresie umożliwiającym właściwą obsługę terenów objętych ZPI.

11. Zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad ZPI, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej

Udział społeczeństwa zapewniono poprzez przeprowadzenie konsultacji społecznych projektu ZPI.

Konsultacje społeczne przeprowadzono w okresie od 3 czerwca 2026 r. do 25 czerwca 2026 r., w formie zbierania uwag. Projekt ZPI wraz z dokumentacją dotyczącą odstąpienia od przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko udostępniono w siedzibie Urzędu Gminy Ustka oraz w Biuletynie Informacji Publicznej Gminy Ustka. Zapewniono możliwość składania uwag zarówno w postaci papierowej, jak i elektronicznej, w tym za pośrednictwem poczty elektronicznej oraz e-Doręczeń.

W wyznaczonym terminie nie wpłynęły uwagi do projektu ZPI. Nie odnotowano również uwag wniesionych bezpośrednio po upływie terminu konsultacji społecznych. W związku z brakiem uwag nie zachodziła potrzeba wprowadzania zmian do projektu ZPI wynikających z konsultacji społecznych.

12. Zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych

Procedurę sporządzania ZPI przeprowadzono zgodnie z wymogami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Informacje dotyczące konsultacji społecznych oraz projekt ZPI zostały udostępnione publicznie. Zapewniono możliwość zapoznania się z dokumentacją projektu oraz składania uwag.

Przebieg negocjacji dotyczących projektu umowy urbanistycznej został udokumentowany protokołem z dnia 11 maja 2026 r.

13. Potrzeby zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody do celów zaopatrzenia ludności

W planie zapewniono możliwość obsługi projektowanego zagospodarowania z gminnej sieci wodociągowej oraz możliwość jej rozbudowy i przebudowy stosownie do potrzeb wynikających z realizacji nowej zabudowy.

II. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

Przy ustalaniu przeznaczenia terenów oraz określaniu sposobu ich zagospodarowania wyważono interes publiczny i interes prywatny.

W toku sporządzania ZPI uwzględniono w szczególności istniejący stan zagospodarowania, uwarunkowania środowiskowe i kulturowe, potrzeby rozwoju zabudowy mieszkaniowej oraz konieczność zapewnienia właściwej obsługi komunikacyjnej i infrastrukturalnej.

Przeprowadzono wymagane prawem opiniowanie i uzgadnianie projektu oraz konsultacje społeczne. Projekt ZPI był również przedmiotem negocjacji pomiędzy Gminą Ustka a inwestorem.

Wyważenie interesu publicznego i prywatnego znalazło odzwierciedlenie zarówno w rozwiązaniach przestrzennych przyjętych w ZPI, jak i w ustaleniu inwestycji uzupełniającej. Inwestor zobowiązał się do udziału finansowego w realizacji zadania gminnego dotyczącego zagospodarowania zbiornika przeciwpożarowego w Pęplinie oraz do pokrycia kosztów procedury planistycznej, na zasadach określonych w umowie urbanistycznej.

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

1. Kształtowanie struktur przestrzennych przy dążeniu do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego

Nową zabudowę mieszkaniową zaplanowano jako rozwinięcie istniejącej struktury osadniczej miejscowości Pęplino.

Dostępność komunikacyjną obszaru zapewniono poprzez projektowany układ komunikacji wewnętrznej, w tym teren drogi wewnętrznej oznaczony symbolem 1KR, powiązany z istniejącym układem drogowym.

2. Lokalizowanie nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego

Obszar objęty ZPI położony jest w sąsiedztwie istniejącej zabudowy miejscowości Pęplino oraz w odległości około 110 m od przystanku autobusowego, co zapewnia

możliwość korzystania przez przyszłych mieszkańców z publicznego transportu zbiorowego.

3. Zapewnienie rozwiązań przestrzennych ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów

W planie umożliwiono realizację komunikacji pieszo-rowerowej oraz określono parametry układu komunikacyjnego pozwalające na prowadzenie ruchu pieszego i rowerowego.

W ramach inwestycji uzupełniającej przewidziano również zagospodarowanie terenu o funkcji rekreacyjnej, dostępnego dla mieszkańców miejscowości.

4. Dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej

Obszar inwestycji głównej stanowi kontynuację istniejącej struktury funkcjonalno-przestrzennej miejscowości Pęplino.

Nową zabudowę zaplanowano w powiązaniu z istniejącymi ciągami komunikacyjnymi oraz zabudową mieszkaniową, umożliwiając jej funkcjonalną integrację z pozostałą częścią jednostki osadniczej.

IV. Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, wraz z datą uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2 ustawy, oraz sposób uwzględnienia uniwersalnego projektowania

Wyniki analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy Ustka oraz oceny aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego obowiązujących w granicach gminy Ustka, przyjętej uchwałą Nr VI.77.2019 Rady Gminy Ustka z dnia 22 maja 2019 r., wskazały na potrzebę kontynuowania prac nad aktualizacją dokumentów planistycznych z uwzględnieniem aktualnych potrzeb rozwoju gminy oraz zmian uwarunkowań i regulacji prawnych.

Sporządzenie ZPI stanowi realizację tych kierunków poprzez stworzenie podstaw prawnych dla uporządkowanego rozwoju zabudowy mieszkaniowej w miejscowości Pęplino.

Zasady projektowania uniwersalnego uwzględniono w szczególności poprzez wymagania dotyczące kształtowania przestrzeni o charakterze publicznym oraz zapewnienia dostępności dla osób ze szczególnymi potrzebami.

V. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy

Uchwalenie ZPI nie powoduje powstania po stronie Gminy nieuzasadnionych obciążeń związanych z realizacją inwestycji głównej.

Zgodnie z ustaleniami projektu umowy urbanistycznej inwestor zobowiązał się do pokrycia kosztów procedury planistycznej dotyczącej ZPI.

W ramach inwestycji uzupełniającej inwestor zobowiązał się ponadto do wpłaty kwoty 100 000 zł brutto przeznaczonej na realizację lub rozliczenie kosztów zadania Gminy pn. „Zagospodarowanie zbiornika przeciwpożarowego w Pęplinie”.

Po zagospodarowaniu obszaru inwestycji głównej przewiduje się wzrost wpływów do budżetu Gminy związanych z opodatkowaniem nowo powstałych nieruchomości i obiektów budowlanych.

Pozytywnym skutkiem realizacji ZPI będzie również uporządkowanie przestrzenne terenu oraz stworzenie podstaw dla realizacji nowych powiązań komunikacyjnych i infrastrukturalnych.

VI. Zgodność ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Ustka

Rozwiązania przyjęte w zintegrowanym planie inwestycyjnym nie naruszają ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Ustka, przyjętego uchwałą Nr XXVIII.338.2013 Rady Gminy Ustka z dnia 24 maja 2013 r.

Obszar objęty ZPI położony jest w określonej w Studium strefie D – wysoczyzny moreny dennej. Studium przewiduje możliwość sporządzania w uzasadnionych przypadkach planów miejscowych o niewielkim zakresie w miejscowościach charakteryzujących się niewielkim ruchem budowlanym, w odpowiedzi na potrzeby właścicieli nieruchomości.

ZPI obejmuje niewielki, zwarty obszar i umożliwia realizację uporządkowanej zabudowy mieszkaniowej stanowiącej rozwinięcie istniejącej struktury przestrzennej miejscowości Pęplino.