UCHWAŁA NR XXXII.405.2026
RADY GMINY USTKA

z dnia 27 sierpnia 2026 r.

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

Działając 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. 20 ust. 1 w związku z art. 37n, art. 37ea ust. 1 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 § 1 uchwały Nr XIX.235.2025 Rady Gminy Ustka z dnia 25 września 2025 r. w sprawie wyrażenia zgody na przystąpienie do sporządzenia zintegrowanego planu inwestycyjnego dla części nieruchomości położonych w obrębie geodezyjnym Machowinko, Gmina Ustka

Rada Gminy Ustka
uchwala, co następuje:

Rozdział 1.
Przepisy ogólne

§ 1. 1. Uchwala się zintegrowany plan inwestycyjny dla części nieruchomości położonych w obrębie geodezyjnym Machowinko, Gmina Ustka, zwany dalej „planem" obejmujący obszar o powierzchni 18,76 ha w granicach opracowania oznaczonych na rysunkach planu stanowiących załączniki nr 1 oraz nr 2 do niniejszej uchwały.

2. Stwierdza się, że zintegrowany plan inwestycyjny, o którym mowa w ust. 1, nie narusza ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Ustka" zatwierdzonego uchwałą Nr XXVIII.338.2013 Rady Gminy Ustka z dnia 24 maja 2013 r.

§ 2. Integralną część uchwały stanowią:

1) załącznik nr 1 – część graficzna ustaleń planu, zawierająca inwestycję główną wykonaną na mapie zasadniczej w skali 1:1000, wyrys ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Ustka;

2) załącznik nr 2 – część graficzna ustaleń planu, zawierająca inwestycję uzupełniającą wykonaną na mapie zasadniczej w skali 1:1000;

3) załącznik nr 3 – rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu zintegrowanego planu inwestycyjnego;

4) załącznik nr 4 – 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 o finansach publicznych;

5) załącznik nr 5 – dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§ 3. 1. Plan obejmuje obszar wydzielony liniami rozgraniczającymi – zgodnie z rysunkiem planu.

§ 4. 1. Wyjaśnienie określeń użytych w niniejszym planie:

1) plan – ustalenia planu, o których mowa w niniejszej uchwale;

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

3) teren – należy przez to rozumieć obszar o określonym przeznaczeniu, wyznaczony w części graficznej ustaleń planu liniami rozgraniczającymi;

4) granice opracowania – granice opracowania pokazane na rysunku planu;

5) dach płaski – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci do 12 stopni;

6) dach symetryczny – należy przez to rozumieć dach, którego główne połacie są nachylone pod tym samym kątem w stosunku do płaszczyzny pionowej zawierającej najdłuższą kalenicę dachu, o stałym poziomie okapów dla głównych połaci dachowych;

7) nieprzekraczalna linia 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;

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

9) baza – teren zamknięty na terytorium Polski w miejscowości Redzikowo, używany przez Siły Zbrojne Stanów Zjednoczonych Ameryki zgodnie z postanowieniami Umowy zawartej pomiędzy Rządami RP i USA i przez okres jej obowiązywania, w celu rozmieszczenia na nim oraz użycia systemu obrony przeciwrakietowej;

10) ustawa – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2026 r. poz. 538).

2. W przypadku realizacji budynków z dachami płaskimi, określone w ustaleniach szczegółowych parametry wysokości zabudowy mierzone do kalenicy, odnoszą się do najwyższego punktu konstrukcji przekrycia (stropodachu) lub najwyższego punktu attyki danego budynku.

3. Wszystkie określenia zdefiniowane w planie należy rozumieć zgodnie z podaną definicją, niezależnie od miejsca zastosowania w ustaleniach planu.

4. W przypadku pozostałych określeń użytych, a niezdefiniowanych w planie, obowiązują definicje z aktów prawnych obowiązujących w chwili uchwalenia planu.

Rozdział 2.
Przeznaczenie terenów

§ 5. 1. Ustala się podział obszaru objętego planem na tereny wydzielone liniami rozgraniczającymi, oznaczone na rysunku planu:

1) numerami od 01 do 05 dla terenów objętych planem;

2) symbolami literowymi oznaczającymi ich przeznaczenie podstawowe zgodnie z poniższą klasyfikacją:

a) MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,

b) ZN – tereny zieleni naturalnej;

c) KDW – tereny projektowanych dróg wewnętrznych;

d) KDL – teren drogi publicznej klasy lokalnej.

2. W ramach zagospodarowania terenu dopuszcza się ponadto lokalizację: obiektów i urządzeń o przeznaczeniu towarzyszącym przeznaczeniu podstawowemu, sieci i urządzeń sieciowych infrastruktury technicznej (w tym dróg, stacji transformatorowych, studni ujęć wody, oraz zieleni izolacyjnej).

3. Powierzchnie terenów zostały umieszczone w ustaleniach szczegółowych.

Rozdział 3.
Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego.

§ 6. 1. Elementami kształtującymi ład przestrzenny na obszarze objętym planem są:

1) linie rozgraniczające tereny o różnym sposobie użytkowania i zasadach zagospodarowania opisanych w ustaleniach szczegółowych dla terenów;

2) ustalenia w zakresie struktury funkcjonalno-przestrzennej obszaru planu zawarte na rysunku planu;

3) ustalenia dla terenów zawarte w ustaleniach szczegółowych.

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

1) ochrona terenów chronionych prawem, zgodnie z wymaganiami przepisów ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami z zachowaniem zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków;

2) nakazuje się kształtowanie zabudowy z zachowaniem nieprzekraczalnych linii zabudowy określonych na rysunku planu oraz ustaleń szczegółowych dla terenów;

3) zakazuje się stosowania na elewacjach nieestetycznych materiałów wykończeniowych oraz takich o niskiej trwałości, takich jak listwy plastikowe (siding elewacyjny), blachy faliste, płyty OSB bez okładziny zewnętrznej;

4) zakazuje się wykonywania ogrodzeń pełnych z prefabrykatów betonowych od strony przestrzeni publicznej;

5) zakazuje się lokalizacji reklam wolnostojących, banerów i siatek wielkoformatowych na budynkach mieszkalnych i gospodarczych;

6) zakazuje się lokalizacji budynków gospodarczych, garaży wolnostojących oraz wiat przed obowiązującą nieprzekraczalną linią zabudowy.

Rozdział 4.
Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu

§ 7. 1. Ustala się standardy akustyczne określone przepisami odrębnymi z zakresu ochrony środowiska, dla terenów oznaczonych symbolem MN jak dla terenów mieszkaniowych.

2. Zakazuje się realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, dla których wymagane jest sporządzenie raportu o oddziaływaniu na środowisko zgodnie z rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. z 2019 r. poz. 1839), za wyjątkiem zabudowy mieszkaniowej z towarzyszącą jej infrastrukturą.

3. Zakazuje się zagospodarowania i użytkowania terenów w sposób stwarzający ponadnormatywne uciążliwości dla sąsiednich nieruchomości, w szczególności w zakresie emisji zanieczyszczeń powietrza, wytwarzania hałasu i wibracji, emisji pola elektromagnetycznego, w tym lokalizacji i eksploatacji instalacji i urządzeń powodujących ponadnormatywną emisję substancji i energii.

4. Nakazuje się zachowanie istniejących w dniu uchwalenia planu wartościowych elementów zieleni, w tym zieleni wysokiej na terenie, ewentualna wycinka drzew i krzewów wyłącznie na zasadach przepisów ustawy o ochronie przyrody.

5. Zakazuje się odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do gruntu i wód powierzchniowych.

6. Obowiązują wymagania wynikające z położenia obszaru objętego planem w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Pas pobrzeża na wschód od Ustki:

a) obowiązuje zakaz wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu: wszelkie prace budowlane należy przeprowadzać z jak najmniejszą ingerencją w ukształtowanie terenu, a po ich zakończeniu teren przywrócić do stanu pierwotnego,

b) planowane zagospodarowanie terenu nie może trwale zmieniać stosunków wodnych na obszarze objętym planem i terenach przyległych: wszelkie zmiany stosunków gruntowo-wodnych, towarzyszące realizacji zapisów planu nie mogą trwale, negatywnie oddziaływać na tereny sąsiednie, a sposób odprowadzenia wód opadowych winien uwzględniać uwarunkowania terenów sąsiednich i nie może powodować na nich szkód.

7. W trakcie projektowania i realizacji nowych inwestycji należy:

a) maksymalnie ograniczać rozmiary placów budów i rygorystycznie przestrzegać zasad ochrony środowiska (w szczególności powstające odpady zbierać w sposób selektywny, magazynować w miejscach do tego przystosowanych, a następnie przekazać uprawnionym podmiotom do odzysku lub unieszkodliwienia),

b) zagospodarować zdjętą, w trakcie wykonywania robót, aktywną biologicznie warstwę gleby (np. do kształtowania terenów zielonych),

c) do wykonywania nowych nasadzeń wykorzystywać rodzime gatunki roślin, adekwatne siedliskowo i geograficznie, a w rejonie dróg odporne na zanieczyszczenia,

d) stosować nawierzchnie umożliwiające infiltrację wody opadowej w podłoże, za wyjątkiem miejsc potencjalnie zanieczyszczonych związkami ropopochodnymi lub innymi szkodliwymi substancjami,

e) dążyć do zapewnienia ładu przestrzennego i estetyzacji krajobrazu m. in. przez uporządkowanie terenu, dbałość o detal architektoniczny, wprowadzenie zieleni urządzonej.

8. Na obszarze objętym planem należy zachować istniejące urządzenia melioracji wodnych. Dopuszcza się ich przebudowę, rozbudowę, likwidację lub zmianę przebiegu zgodnie z przepisami odrębnymi. W przypadku realizacji robót mogących mieć wpływ na urządzenia wodne wymagane jest uzyskanie pozwolenia wodnoprawnego zgodnie z przepisami ustawy Prawo wodne.

9. Przy wdrażaniu ustaleń planu należy zapewnić uwzględnienie właściwych przepisów odrębnych dotyczących ochrony gatunkowej roślin, zwierząt i grzybów.

10. Na terenie planu znajdują się łąki, będące terenami cennymi przyrodniczo, które stanowią ostoję różnorodności biologicznej i obszary wodno-błotne biorące udział w retencjonowaniu i obiegu wody. Obszary te podlegają szczególnej ochronie oraz obowiązuje na nich zakaz zabudowy.

Rozdział 5.
Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej

§ 8. Nie określa się zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: na obszarze objętym planem nie występują obiekty lub obszary objęte ochroną archeologiczno - konserwatorską.

Rozdział 6.
Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

§ 9. 1. Przestrzenie publiczne 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. Należy stosować wymogi uniwersalnego projektowania zapewniającego równość w dostępie do życia społecznego wszystkim obywatelom, bez względu na różne czynniki.

2. Na obszarze objętym planem zakazuje się lokalizowania reklam niezwiązanych z prowadzoną na danym terenie działalnością.

3. Na obszarze objętym planem zakazuje się lokalizowania reklam wysyłających lub odbijających światło w sposób powodujący oślepienie albo wprowadzających w błąd uczestników ruchu drogowego.

Rozdział 7.
Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy

§ 10. 1. Przestrzeń niezbędną dla prawidłowego funkcjonowania zabudowy, należy bilansować na działce budowlanej, biorąc pod uwagę niezbędne przeznaczenie towarzyszące (między innymi miejsce gromadzenia odpadów stałych, komunikację wewnętrzną).

2. Zabudowa na granicy działki zgodnie z obowiązującymi przepisami.

3. Podane w ustaleniach szczegółowych wytyczne dotyczące wysokości zabudowy nie dotyczą budowli i urządzeń technicznych.

4. Podane w ustaleniach szczegółowych wytyczne dotyczące wysokości zabudowy dotyczą wysokości budynków zgodnie z definicją ustaloną w przepisach odrębnych.

Rozdział 8.
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

§ 11. 1. Na obszarze objętym planem nie występują tereny górnicze, a także obszary szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszary osuwania się mas ziemnych.

2. Na obszarze objętym planem występuje udokumentowane złoże surowców ilastych „Machowinko". Zagospodarowanie terenu należy prowadzić z uwzględnieniem przepisów ustawy Prawo geologiczne i górnicze oraz ustawy Prawo ochrony środowiska dotyczących ochrony udokumentowanych złóż kopalin. W studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Ustka złoże to wskazane jest jako nieeksploatowane. Obecnie nie ustanowiono dla niego obszaru ani terenu górniczego oraz nie wydano koncesji na wydobycie kopaliny.

3. W granicach obszaru objętego planem występują tereny podlegające ochronie na podstawie odrębnych przepisów, o których mowa w tytule rozdziału, tj. w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Pas pobrzeża na wschód od Ustki, dla których obowiązują ustalenia określone w § 7 planu.

Rozdział 9.
Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym

§ 12. 1. Obowiązuje zakaz wydzielania jako odrębnych działek, terenów pod budynkami po obrysie tych budynków, bez wydzielenia terenu przynależnego niezbędnego do racjonalnego korzystania z budynku.

2. Przedstawiony na rysunku podział działek ma charakter orientacyjny i nie stanowi podziału geodezyjnego. Ostateczny podział będzie dokonywany zgodnie z parametrami minimalnymi określonymi w ustaleniach szczegółowych.

3. Obowiązuje zakaz dokonywania podziałów i wydzielania nowych działek wynikających z potrzeb lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych.

4. Na obszarze objętym planem dopuszcza się wydzielanie nowych działek na potrzeby lokalizacji stacji transformatorowych lub innych urządzeń infrastruktury technicznej.

5. Nie ustala się minimalnej wielkości działek przeznaczonych pod stacje transformatorowe.

6. Przy scalaniu lub podziale nieruchomości gruntowych lub działek objętych planem należy przewidzieć dostępność do infrastruktury technicznej.

Rozdział 10.
Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy

§ 13. 1. Oświetlenie zewnętrzne obiektów zlokalizowanych na terenie objętym planem należy projektować zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. Na terenach zabudowy mieszkaniowej zakazuje się lokalizacji wolnostojących masztów, których forma, wysokość lub sposób użytkowania może powodować zakłócenie ładu przestrzennego, krajobrazowego lub stwarzać zagrożenie dla bezpieczeństwa użytkowników terenu.

3. Przeznacza się w planie na cele nierolnicze grunty rolne orne pochodzenia mineralnego klasy IV (RIV) o łącznej powierzchni 17,254 ha.

4. Na obszarze objętym planem znajdują się napowietrzne linie SN-15kV. Zgodnie z obowiązującymi wymogami i przepisami wymagane szerokości pasów ochronnych wolnych od zabudowy wzdłuż elektroenergetycznych linii napowietrznych wynoszą:

a) 15m dla linii napowietrznych SN-15kV (po 7,5 m od osi linii w obu kierunkach, oś symetrii wyznaczają słupy),

b) 3m dla linii kablowych SN-15kV (po 1,5 m od osi linii w obu kierunkach),

c) 2m dla linii kablowych nn-0,4kV (po 1 m od osi linii w obu kierunkach).

5. Teren objęty planem znajduje się w zasięgu 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 balistycznym oraz w zasięgu strefy ochronnej terenu zamkniętego resortu obrony narodowej.

6. Należy uwzględnić ograniczenia i wymagania wynikające z ww. Porozumienia oraz strefy ochronnej terenu zamkniętego resortu obrony narodowej.

7. Ograniczenia dopuszczalnej wysokości obiektów budowlanych: w odległości od 4000 m do 35000 m od punktu o współrzędnych 54º 28’ 48,158” N oraz 17º 06’ 04,719” E i w układzie odniesienia WGS84 i wysokości 65m nad poziomem morza lokalizacja turbin lub farm wiatrowych wymaga uzgodnienia z Dowódcą Bazy Wsparcia Systemu Obrony Przeciwrakietowej w Redzikowie.

8. Ograniczenia w użytkowaniu nadajników elektromagnetycznych: zabronione jest używanie nadajników elektromagnetycznych, które generują pole magnetyczne przekraczające natężenie 3V/m wartości skutecznej dla wszystkich częstotliwości od 9 kHz do 300 GHz mierzonych 2,0 m nad poziomem gruntu w Punkcie Centralnym Bazy o współrzędnych 54º 28’46,354” N oraz 17º 06’38,046” E, w układzie odniesienia WGS84 i wysokości 64 m n.p.m.

Rozdział 11.
Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

§ 14. 1. Ustalenia w zakresie komunikacji:

1) plan zakłada skomunikowanie terenów planowanymi drogami z drogą gminną;

2) wnętrza terenów skomunikować należy drogami wewnętrznymi. Tereny, o których mowa w pkt 1, dowiązać należy do układu dróg publicznych poprzez zjazdy i skrzyżowania, których lokalizację uzgodnić należy z zarządcą danej drogi publicznej;

3) wskaźniki w zakresie komunikacji i zasady organizacji miejsc parkingowych przyjmować zgodnie ze wskaźnikami do obliczania zapotrzebowania inwestycji na

miejsca postojowe dla samochodów osobowych: dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – minimum 1 miejsce postojowe na 1 lokal mieszkalny.

2. Ustalenia w zakresie zaopatrzenia w wodę: zaopatrzenie w wodę należy zrealizować poprzez rozbudowę istniejącego systemu wodociągowego na warunkach określonych przez zarządzającego siecią wodociągową z istniejącej sieci wodociągowej w miejscowości Machowinko - należy uzgodnić z zarządcą sieci wodociągowej.

3. Ustalenia w zakresie odprowadzenia ścieków sanitarnych:

1) ustala się bezwzględny obowiązek odprowadzenia ścieków sanitarnych do systemowej sieci kanalizacji sanitarnej po jej rozbudowie;

2) wyklucza się zrzut ścieków sanitarnych do gruntu i wód powierzchniowych.

4. Ustalenia w zakresie odprowadzenia wód opadowych i roztopowych:

1) z terenów objętych granicami opracowania nakazuje się zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych w obrębie granic własnych działek na teren przepuszczający wodę;

2) ustala się zakaz odprowadzania wód opadowych i roztopowych do sieci kanalizacji sanitarnej.

5. Ustalenia w zakresie zaopatrzenia w ciepło: dozwala się stosowanie rozwiązań indywidualnych w oparciu o ekologiczne niskoemisyjne czynniki grzejne np. olej opałowy, gaz, pompy ciepła, biopaliwa, energia elektryczna.

6. Ustalenia w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:

1) zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejącej sieci, na zasadach określonych przez zarządzającego siecią.

2) przyłączenie nowych obiektów do sieci elektroenergetycznej należy realizować z istniejącej oraz projektowanej sieci elektroenergetycznej zgodnie z otrzymanymi warunkami od Energa-Operator S.A.

7. Ustalenia w zakresie zaopatrzenia w gaz:

1) zaopatrzenie w gaz z projektowanej lub istniejącej sieci gazowej średniego i niskiego ciśnienia;

2) możliwość budowy lub rozbudowy sieci gazowej wraz z infrastrukturą towarzyszącą po spełnieniu warunków techniczno- ekonomicznych w celu gazyfikacji obszaru;

3) możliwość zaopatrzenia zabudowy mieszkaniowej w gaz ziemny do celów socjalno-gospodarczych lub grzewczych w oparciu o sieć gazową, na warunkach określonych przez zarządzającego siecią;

4) możliwość zasilania w ciepło w oparciu o niskoemisyjne systemy ogrzewania w szczególności z wykorzystaniem gazowych źródeł ciepła;

5) możliwość lokalizacji sieci gazowych w liniach rozgraniczających dróg lub w terenach o innym przeznaczeniu (mieszkaniowym, usługowym, przemysłowym, terenach zielonych itd.);

6) konieczność zachowania strefy kontrolowanej wzdłuż istniejących lub planowanych gazociągów o szerokości zgodnej z przepisami odrębnymi. W strefach kontrolowanych występują ograniczenia w zabudowie zagospodarowaniu terenu. W szczególności w strefach kontrolowanych nie należy wznosić obiektów

budowlanych, urządzać stałych składów i magazynów oraz podejmować działań mogących spowodować uszkodzenia gazociągu podczas jego użytkowania;

7) w strefie kontrolowanej istniejących gazociągów dopuszcza się lokalizowanie i budowę nowych sieci gazowych.

8. Ustalenia w zakresie telekomunikacji: ustala się rozwój systemów telekomunikacyjnych i teleinformatycznych przewodowych i bezprzewodowych stosownie do wzrostu zapotrzebowania na usługi telekomunikacyjne i teleinformatyczne.

9. Ustalenia w zakresie gospodarki odpadami:

1) wprowadza się bezwzględny obowiązek selektywnego postępowania z odpadami komunalnymi, ich wywóz przez uprawnione podmioty do miejsc odzysku oraz unieszkodliwiania, zgodnie ze wskazaniami przepisów prawa w tym zakresie;

2) ustala się gromadzenie odpadów i ich wywóz przez uprawnione podmioty do miejsc odzysku oraz unieszkodliwiania, zgodnie ze wskazaniami przepisów prawa w tym zakresie.

10. Zabudowa terenów objętych ustaleniami planu może nastąpić po wcześniejszej realizacji niezbędnej dla ich funkcjonowania infrastruktury technicznej, związanej z zaopatrzeniem w wodę i odprowadzeniem ścieków.

Rozdział 12.
Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

§ 15. Zakazuje się nowych form tymczasowego użytkowania, zagospodarowania i urządzania terenu w sposób niezgodny z ustalonym w planie.

Rozdział 13.
Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 Ustawy.

§ 16. Ustala się stawkę procentową służącą naliczeniu jednorazowej opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 0 %.

Rozdział 14.
Ustalenia szczegółowe.

§ 17. Dla terenu **01.MN** (o pow. 7,1236 ha), **02.MN** (o pow. 7,6947 ha), oznaczonych na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. **Przeznaczenie terenu:** teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej i bliźniaczej.

2. **Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu z uwzględnieniem ust. 3:**

1) przeznaczenie podstawowe: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej;

2) forma zabudowy: wolnostojąca lub bliźniacza. Dopuszcza się garaże wbudowane lub dobudowane do bryły budynku mieszkalnego;

3) linie zabudowy: nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu;

4) maksymalna powierzchnia zabudowy (dla działki budowlanej): 25 %;

5) powierzchnia biologicznie czynna: obowiązek zachowania minimum 50 % powierzchni biologicznie czynnej;

6) nadziemna intensywność zabudowy: maksymalna – 0,5; minimalna – 0,08;

7) wysokość projektowanej zabudowy: wysokość budynków maksymalnie 9 m do kalenicy, do 2 kondygnacji nadziemnych (w tym poddasze użytkowe);

8) kształt dachu: dach symetryczny dwu- lub wielospadowy o kącie pochylenia 35 - 45 stopni lub dachy płaskie;

9) materiał pokrycia i kolor dachu: naturalny ciemny materiał (lub podobny do naturalnego), kolor grafitowy lub ceglasty;

10) zabudowa na granicy z działką budowlaną: dopuszcza się w przypadku zabudowy bliźniaczej.

3. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia ich użytkowania, w tym zakaz zabudowy:

1) ustala się zabudowę mieszkaniową jednorodzinną wolnostojącą oraz zabudowę mieszkaniową jednorodzinną bliźniaczą.

2) ograniczenie sposobu użytkowania terenów w związku z przebiegiem napowietrznej linii elektroenergetycznej -zgodnie z obowiązującymi przepisami.

4. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

1) elementy zagospodarowania przestrzennego, które wymagają ochrony: nie ustala się;

2) cechy elementów zagospodarowania przestrzennego, które wymagają ukształtowania lub rewaloryzacji: nie ustala się;

3) określenie nakazów, zakazów i dopuszczeń oraz ograniczeń w zagospodarowaniu terenów: w przypadku opracowania projektu podziału dla całego terenu dopuszcza się wydzielanie dodatkowych wewnętrznych dróg dojazdowych niebędących liniami rozgraniczającymi planu.

5. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

1) dojścia i dojazdy w miarę możliwości utwardzać drobnowymiarowymi elementami zapewniającymi infiltrację wód opadowych w głąb gleby;

2) możliwość realizacji infrastruktury technicznej niezbędnej do obsługi terenu.

6. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: nie ustala się.

7. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

1) zasady umieszczania obiektów małej architektury: nie ustala się;

2) zasady umieszczania nośników reklamowych: ustala się zgodnie z Rozdziałem 6 § 9 ust. 2, 3;

3) zasady umieszczania urządzeń technicznych: nie ustala się;

4) zasady umieszczania zieleni: nie ustala się;

5) określenie nakazów, zakazów, dopuszczeń i ograniczeń w zagospodarowaniu terenów: nie ustala się.

8. Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych: nie ustala się.

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

1) ustala się zgodnie z Rozdziałem 9 § 12;

2) minimalna/maksymalna szerokość frontów działek: nie ustala się;

3) minimalna/maksymalna powierzchnia działek: minimalna wielkość nowo wydzielanych działek dla zabudowy wolnostojącej: 1000 m^2 , dla zabudowy bliźniaczej: 500 m^2;

4) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego: nie ustala się.

5) przedstawiony na rysunku podział działek ma charakter orientacyjny i nie stanowi podziału geodezyjnego. Ostateczny podział będzie dokonywany zgodnie z parametrami minimalnymi określonymi w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów.

6) proponowane linie podziału wewnętrznego terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi przedstawiono na rysunku planu - dopuszczalne łączenie działek, których granice zaproponowano na rysunku planu,

7) realizacja projektowanego zagospodarowania zgodnie z wyżej wymieienionymi zasadami może wymagać połączenia istniejących działek, a następnie ponownego dokonania podziału nieruchomości.

10. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji infrastruktury technicznej: warunki powiązań układu komunikacyjnego i sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym: ustala się dostępność z terenów przyległych dróg wewnętrznych i dojazdowych, a także dróg znajdujących się poza obszarem opracowania.

§ 18. Dla terenu 04.ZN (o pow. 1,5065 ha), oznaczonego na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: teren zieleni naturalnej.

2. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu z uwzględnieniem ust. 3:

1) przeznaczenie podstawowe: teren zieleni naturalnej z zachowaniem istniejących wartości przyrodniczych, w szczególności roślinności łąkowej oraz naturalnego ukształtowania terenu.

2) forma zabudowy: nie ustala się;

3) linie zabudowy: nie ustala się;

4) maksymalna powierzchnia zabudowy : nie ustala się;

5) powierzchnia biologicznie czynna: obowiązek zachowania minimum 95 % powierzchni biologicznie czynnej;

6) wysokość projektowanej zabudowy: nie ustala się;

7) kształt dachu: nie ustala się;

8) materiał pokrycia i kolor dachu: nie ustala się;

9) zabudowa na granicy z działką budowlaną: nie ustala się;

3. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia ich użytkowania, w tym zakaz zabudowy: nie ustala się;

4. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

1) elementy zagospodarowania przestrzennego, które wymagają ochrony: nie ustala się;

2) cechy elementów zagospodarowania przestrzennego, które wymagają ukształtowania lub rewaloryzacji: nie ustala się;

3) określenie nakazów, zakazów i dopuszczeń oraz ograniczeń w zagospodarowaniu terenów: dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury.

5. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

1) ustala się zgodnie z Rozdziałem 4 § 7;

2) zachować i pielęgnować wartościowe elementy środowiska naturalnego;

3) istniejący drzewostan-do zachowania i pielęgnacji;

4) zachować naturalną rzeźbę terenu;

5) zachować ochronę niewielkich, podmokłych zgłębień terenu.

6. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: nie ustala się.

7. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

1) zasady umieszczania obiektów małej architektury: dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury;

2) zasady umieszczania nośników reklamowych: ustala się;

3) zasady umieszczania urządzeń technicznych: nie ustala się;

4) zasady umieszczania zieleni: nie ustala się;

5) określenie nakazów, zakazów, dopuszczeń i ograniczeń w zagospodarowaniu terenów: dopuszcza się dojścia i dojazdy techniczne związane z utrzymaniem terenu;

8. Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych: nie ustala się.

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

1) minimalna/maksymalna szerokość frontów działek: nie ustala się;

2) minimalna/maksymalna powierzchnia działek: nie ustala się;

3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego: nie ustala się.

10. Zasady modernizacji , rozbudowy i budowy systemów komunikacji infrastruktury technicznej: warunki powiązań układu komunikacyjnego i sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym: nie ustala się.

§ 19. Dla terenu 03.KDW (o pow. 2,3538 ha) oznaczonego na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: teren dróg wewnętrznych.

2. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu z uwzględnieniem ust. 3:

1) przeznaczenie podstawowe: teren dróg wewnętrznych;

2) szerokość w liniach rozgraniczających terenu: zgodnie z rysunkiem planu.

3. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia ich użytkowania, w tym zakaz zabudowy: nie ustala się.

4. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: elementy zagospodarowania przestrzennego, które wymagają ochrony: nie ustala się.

5. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: ustala się zgodnie z Rozdziałem 4, § 7.

6. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: nie ustala się.

7. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

1) zasady umieszczania obiektów małej architektury: dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury związanych z ruchem kołowym, pieszymi i rowerowym;

2) zasady umieszczania nośników reklamowych: ustala się zgodnie z Rozdziałem 6, § 9 ust. 2, 3;

3) zasady umieszczania urządzeń technicznych: lokalizacja sieci i urządzeń technicznych w pasie drogowym - zgodnie z przepisami odrębnymi;

4) zasady umieszczania zieleni: nie ustala się;

5) określenie nakazów, zakazów, dopuszczeń i ograniczeń w zagospodarowaniu terenów: nie ustala się.

8. Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych: nie ustala się.

9. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym: nie ustala się.

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

1) warunki powiązań układu komunikacyjnego i sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym: lokalizacja sieci i urządzeń technicznych – zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) układ komunikacyjny i sieci infrastruktury technicznej, parametry, klasyfikacja ulic i innych szlaków komunikacyjnych: dopuszcza się lokalizację nowych sieci – zgodnie z przepisami odrębnymi;

§ 20. Dla terenu 05.KDL (o pow. 0,0812 ha) oznaczonego na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: teren drogi publicznej klasy lokalnej.

2. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu z uwzględnieniem ust. 3:

1) przeznaczenie podstawowe: droga publiczna klasy lokalnej;

2) szerokość w liniach rozgraniczających terenu: zgodnie z rysunkiem planu.

3. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia ich użytkowania, w tym zakaz zabudowy: nie ustala się

4. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: elementy zagospodarowania przestrzennego, które wymagają ochrony: nie ustala się;

5. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: ustala się zgodnie z Rozdziałem 4, § 7.

6. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: nie ustala się.

7. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

1) zasady umieszczania obiektów małej architektury: dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury związanych z ruchem kołowym, pieszymi i rowerowym;

2) zasady umieszczania nośników reklamowych: ustala się zgodnie z Rozdziałem 6, § 9 ust. 2, 3;

3) zasady umieszczania urządzeń technicznych: lokalizacja sieci i urządzeń technicznych w pasie drogowym - zgodnie z przepisami odrębnymi;

4) zasady umieszczania zieleni: nie ustala się;

5) określenie nakazów, zakazów, dopuszczeń i ograniczeń w zagospodarowaniu terenów: nie ustala się.

8. Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych: nie ustala się.

9. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym: nie ustala się.

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

1) warunki powiązań układu komunikacyjnego i sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym: lokalizacja sieci i urządzeń technicznych – zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) układ komunikacyjny i sieci infrastruktury technicznej, parametry, klasyfikacja ulic i innych szlaków komunikacyjnych: dopuszcza się lokalizację nowych sieci – zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 15.
Postanowienia końcowe

§ 21. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Ustka.

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

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr XXXII.405.2026

Rady Gminy Ustka

z dnia 27 sierpnia 2026 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag.

W trakcie konsultacji społecznych dotyczących projektu zintegrowanego planu inwestycyjnego dla części nieruchomości położonych w obrębie geodezyjnym Machowinko, gmina Ustka, nie wniesiono żadnych uwag.

W związku z powyższym Rada Gminy Ustka nie podejmuje rozstrzygnięć, o których mowa w art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2026 r. poz. 538).

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr

XXXII.405.2026

Rady Gminy Ustka

z dnia 27 sierpnia 2026 r.

Rozstrzygnięcie w sprawie sposobu realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasad finansowania.

Na podstawie art. 20 ust. 1 oraz art. 37ed ust. 2 pkt 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2026 r. poz. 538), art. 7 ust. 1 pkt 1, 2 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2026 r. poz. 662) oraz art. 216 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (Dz. U. z 2025 r. poz. 1483, 1844 i 1846, z 2026 r. poz 426, 635 i 680), Rada Gminy Ustka rozstrzyga, co następuje:

§ 1. Zintegrowany plan inwestycyjny obejmujący część nieruchomości położonych w miejscowości Machowinko przewiduje realizację inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej stanowiącej zadanie własne gminy, polegającej na budowie drogi betonowej o długości ok. 174 m, szerokości 3 m z poboczami 2×0,75 m.

§ 2. 1. Inwestycja, o której mowa w § 1, stanowi inwestycję uzupełniającą i zostanie w całości zrealizowana oraz sfinansowana przez Inwestora, na zasadach określonych w zawartej umowie urbanistycznej.

2. Realizacja powyższej inwestycji nie wymaga zaangażowania środków finansowych z budżetu Gminy Ustka i nie generuje zobowiązań finansowych dla Gminy.

§ 3. W związku z pokryciem w całości kosztów budowy infrastruktury technicznej przez Inwestora na podstawie umowy urbanistycznej, nie ustala się wydatków budżetowych Gminy Ustka na ten cel w ramach uchwały budżetowej ani Wieloletniej Prognozy Finansowej.

Załącznik Nr 5 do uchwały Nr

XXXII.405.2026

Rady Gminy Ustka

z dnia 27 sierpnia 2026 r.

Zalacznik5.gml

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz.U. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę

Uzasadnienie

Wniosek o sporządzenie zintegrowanego planu inwestycyjnego złożony został w dniu 4 września 2025 roku.

Rada Gminy Ustka podjęła uchwałę Nr XIX.235.2025 Rady Gminy Ustka z dnia 25 września 2025r.w sprawie wyrażenia zgody na przystąpienie do sporządzenia projektu zintegrowanego planu inwestycyjnego dla części nieruchomości położonych w obrębie geodezyjnym Machowinko, gmina Ustka. Granicami opracowania został objęty teren inwestycji głównej oraz został także ujęty teren pod inwestycję uzupełniającą, którą jest budowa drogi dojazdowej. Załącznik graficzny projektu zintegrowanego planu inwestycyjnego wykonano w skali 1:1000 na elektronicznej wersji mapy zasadniczej. Wybór tej skali wynika z charakteru i powierzchni obszaru opracowania ok.18,76 ha przeznaczonego pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną z układem dróg dojazdowych.

Plan obejmuje łącznie teren o powierzchni 18,76 ha.

Granice terenu objęte są planem zgodnie z załącznikiem graficznym do Uchwały Nr XIX.235.2025 Rady Gminy Ustka z dnia 25 września 2025r. w sprawie wyrażenia zgody na przystąpienie do sporządzenia projektu zintegrowanego planu inwestycyjnego dla części nieruchomości położonych w obrębie geodezyjnym Machowinko. Obecnie na przedmiotowym terenie nie obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego. Po zakończeniu procedury planistycznej uchwalony projekt planu będzie stanowił prawo miejscowe na przedmiotowym terenie.

Zgodnie z art. 37ea ust. 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2026 r. poz. 538), zintegrowany plan inwestycyjny jest szczególną formą planu miejscowego i musi spełniać wymagania określone w art. 15 ust. 1-3 tej ustawy. Procedura sporządzenia niniejszego planu prowadzona jest 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) oraz art. 20, art. 37ea i art. 37eb ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Celem uchwały jest umożliwienie realizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wraz z towarzyszącą infrastrukturą drogową na wskazanym terenie. Wdrożenie zintegrowanego planu inwestycyjnego pozwoli na uporządkowaną i spójną realizację inwestycji, zapewniając jednocześnie dostępność infrastruktury technicznej i drogowej zgodnie z zasadami ładu przestrzennego.

Zgodnie z przyjętymi założeniami, inwestor zobowiązał się do pokrycia kosztów opracowania planu oraz do realizacji inwestycji uzupełniającej w zakresie drogi, co zostanie szczegółowo określone w umowie urbanistycznej zawartej z Gminą Ustka. Rozwiązanie to gwarantuje, że realizacja planowanej zabudowy nie obciąży finansowo gminy, a jednocześnie przyczyni się do rozwoju lokalnej infrastruktury i zwiększenia dostępności terenów.

Uchwała znajduje także uzasadnienie w przepisach ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, które przewidują możliwość ustalania warunków realizacji inwestycji w ramach zintegrowanych planów inwestycyjnych, zapewniających spójność przestrzenną oraz racjonalne gospodarowanie terenami.

Sposób realizacji wymogów wynikających z poszczególnych artykułów ustawy

o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

1. Zgodnie z art. 1 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

W zintegrowanym planie inwestycyjnym uwzględniono następujące uwarunkowania:

1) ład przestrzenny i architektoniczny: Poprzez ustalenie konkretnych przeznaczeń terenu oraz parametrów zabudowy, zapewniono spójność urbanistyczną i estetyczną obszaru, realizując wymagania określone w art. 1 ust. 2 pkt 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

2) zrównoważony rozwój: Przyjęte rozwiązania bilansują potrzeby inwestycyjne z dbałością o jakość przestrzeni, zgodnie z art. 1 ust. 2 pkt 1a wspomnianej ustawy.

3) walory krajobrazowe: Wyznaczone wskaźniki zagospodarowania terenu oraz parametry kształtowania zabudowy gwarantują ochronę lokalnego krajobrazu w myśl art. 1 ust. 2 pkt 2 ustawy.

4) ochrona środowiska i zasobów naturalnych: Kwestie te, w tym gospodarka wodna i ochrona powierzchni ziemi, zostały szczegółowo uregulowane w ustaleniach planu, co wypełnia dyspozycję art. 1 ust. 2 pkt 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

5) dziedzictwo kulturowe: Wymogi dotyczące ochrony zabytków oraz dóbr kultury współczesnej zostały uwzględnione w treści planu stosownie do wymogów art. 1 ust. 2 pkt 4 ustawy.

6) ochrona zdrowia i mienia: Bezpieczeństwo ludzi uwzględniono poprzez odpowiednie standardy ochrony środowiska oraz wykluczenie terenów zagrożonych powodzią czy osuwiskami, zgodnie z art. 1 ust. 2 pkt 5 ustawy.

7) potrzeby osób ze specjalnymi potrzebami: Plan promuje rozwiązania eliminujące bariery i zwiększające dostępność przestrzeni dla wszystkich użytkowników, realizując wytyczne art. 1 ust. 2 pkt 5 ustawy.

8) aspekty ekonomiczne: Lokalizacja inwestycji w sposób optymalizujący wykorzystanie gruntów zapobiega konfliktom społecznym i uwzględnia walory ekonomiczne przestrzeni, o których mowa w art. 1 ust. 2 pkt 6 ustawy.

9) prawo własności: Przyjęte ustalenia nie naruszają uprawnień właścicielskich osób trzecich, zachowując konstytucyjną zasadę ochrony własności zgodnie z art. 1 ust. 2 pkt 7 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

10) obronność i bezpieczeństwo państwa: Zapewniono zgodność z wymogami bezpieczeństwa państwa, co potwierdzono stosownymi uzgodnieniami z właściwymi organami w oparciu o art. 1 ust. 2 pkt 8 ustawy.

11) interes publiczny: Zrealizowany poprzez dbałość o jakość infrastruktury, estetykę oraz ochronę elementów przyrodniczych gminy, zgodnie z art. 1 ust. 2 pkt 9 ustawy.

12) infrastruktura techniczna: W planie zawarto kompleksowe wytyczne dotyczące budowy i modernizacji sieci, w tym infrastruktury teleinformatycznej, spełniając wymogi art. 1 ust. 2 pkt 10 ustawy.

13) partycypacja społeczna: Zagwarantowano jawność procesu oraz aktywny udział obywateli poprzez konsultacje społeczne prowadzone zgodnie z art. 37ec ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, wypełniając dyspozycję

art. 1 ust. 2 pkt 11 tej ustawy.

14) przejrzystość procedur: Całość prac planistycznych dokumentowana jest w sposób transparentny, co zapewnia zachowanie jawności zgodnie z art. 1 ust. 2 pkt 12 ustawy.

15) informacja o zapewnieniu udziału społeczeństwa w pracach nad ZPI, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej: Udział społeczeństwa w procedurze sporządzania zintegrowanego planu inwestycyjnego został zapewniony poprzez przeprowadzenie konsultacji społecznych.

Konsultacje społeczne odbyły się w okresie od 3 lutego 2026 r. do 3 marca 2026 r. Zbieranie uwag odbywało się w wyznaczonym terminie, a w dniu 11 lutego 2026 r. zorganizowano otwarte spotkanie poprzedzone prezentacją projektu. Ponadto przez cały okres trwania konsultacji udostępniono możliwość kontaktu z projektantem podczas telefonicznego dyżuru.

W związku z korektą przyjętych rozwiązań planistycznych – polegającą na zmianie przeznaczenia fragmentu terenu z funkcji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na funkcję zieleni naturalnej w celu pełniejszej ochrony lokalnych walorów przyrodniczych – zaistniała potrzeba ponownego przeprowadzenia konsultacji dla zaktualizowanego projektu.

Ponowne konsultacje społeczne przeprowadzono w okresie od 18 maja 2026 r. do 15 czerwca 2026 r. W ramach tej procedury, w dniu 26 maja 2026 r. odbyło się spotkanie otwarte, a projektant planu pełnił dyżur telefoniczny. Przez cały wskazany okres zapewniono możliwość składania uwag w formie papierowej, elektronicznej oraz za pomocą środków komunikacji elektronicznej (w tym ePUAP i e-Doręczenia).

Zarówno podczas pierwszych, jak i ponownych konsultacji społecznych, do projektu zintegrowanego planu inwestycyjnego nie wniesiono uwag.

16) zaopatrzenie w wodę: Plan kładzie nacisk na ochronę zasobów wodnych i zapewnia dostęp do wody o odpowiednich parametrach, realizując potrzeby określone w art. 1 ust. 2 pkt 13 ustawy.

17) ochrona ujęć wodnych: W granicach opracowania uwzględniono ochronę lokalnych zasobów wodnych, zapewniając prawidłowe zaopatrzenie ludności w wodę zgodnie z art. 1 ust. 2 pkt 13 ustawy.

18) zapobieganie awariom: Wprowadzono zakaz lokalizacji zakładów stwarzających wysokie ryzyko awarii przemysłowych, co eliminuje zagrożenie dla życia i zdrowia zgodnie z art. 1 ust. 2 pkt 14 ustawy.

19) kształtowanie rolniczej przestrzeni produkcyjnej: Plan zakłada zmianę przeznaczenia gruntów rolnych pochodzenia mineralnego klasy IV na cele nierolnicze. Zgodnie z przepisami ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych, przeznaczenie gruntów tej klasy nie wymaga uzyskania zgody Ministra właściwego do spraw rozwoju wsi, co koresponduje z celami art. 1 ust. 2 pkt 15 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

2. Zgodnie z art. 1 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

Organ planistyczny przy ustalaniu przeznaczenia terenu waży interes publiczny i prywatny, biorąc pod uwagę wnioski i uwagi, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne. Wprowadza też zasadę priorytetu dla terenów przygotowanych do zabudowy, a w dalszej kolejności dla innych obszarów, jeśli brakuje

wystarczającej ilości terenów pod daną zabudowę na obszarach przygotowanych.

Na potrzeby planu przygotowana została prognoza oddziaływania na środowisko, w której dokonana została ocena wpływu proponowanych ustaleń na środowisko przyrodnicze, zgodnie z wymogami i zakresem określonym w obowiązujących przepisach prawa. Analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne stanowiły podstawę do podejmowania decyzji w toku procedowania planu.

3. Zgodnie z art. 1 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

W przypadku nowej zabudowy, planowanie przestrzenne ma uwzględniać wymagania ładu przestrzennego, racjonalnego gospodarowania przestrzenią, walory przyrodnicze i ekonomiczne. Celem jest minimalizacja transportochłonności, wspieranie transportu publicznego i ułatwianie ruchu pieszych oraz rowerzystów, a także planowanie zabudowy w sposób spójny ze strukturą przestrzenną, zwłaszcza w ramach istniejącej zabudowy.

4. Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1, wraz z datą uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2 oraz sposób uwzględnienia uniwersalnego projektowania.

Projekt zintegrowanego planu inwestycyjnego jest zgodny z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, tj. uwzględnia ustalenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Ustka oraz cele strategiczne rozwoju gminy.

5. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy.

Realizacja ustaleń planu obciąża finansowo inwestora, w związku z czym nie wywiera negatywnego wpływu na finanse Gminy Ustka. Dodatkowo inwestor zobowiązuje się – na podstawie zawartej umowy urbanistycznej – do realizacji inwestycji uzupełniającej, tj. drogi dojazdowej do terenu objętego zintegrowanym planem inwestycyjnym. Proponowana inwestycja przyczyni się do rozwoju obszaru, a co za tym idzie, przyniesie korzyści finansowe dla gminy.