



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA POMORSKIEGO

Gdańsk, dnia 6 listopada 2025 r.

Poz. 3849

UCHWAŁA NR XX.243.2025 RADY GMINY USTKA

z dnia 23 października 2025 r.

w sprawie uchwalenia zintegrowanego planu inwestycyjnego dla części obszaru położonego w obrębie geodezyjnym Duninowo PGR oraz Duninowo, gmina Ustka

Działając na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2025 r. poz. 1153; z 2023 r. poz. 1688), 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 2024 r. poz. 1130, 1907, 1940; z 2023 r. poz. 1688; z 2025 r. poz. 527 i 680), w związku z art. 67 ust. 3 pkt. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688; z 2024 r. poz. 1824; z 2025 r. poz. 527) oraz w związku z § 1 uchwały Nr XIV.178.2025 Rady Gminy Ustka z dnia 24 kwietnia 2025 r. w sprawie wyrażenia zgody na przystąpienie do sporządzenia zintegrowanego planu inwestycyjnego dla części obszaru położonego w obrębie geodezyjnym Duninowo PGR oraz Duninowo, gmina Ustka,

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

Rozdział 1. Przepisy ogólne

§ 1. Uchwała się zintegrowany plan inwestycyjny dla części obszaru położonego w obrębie geodezyjnym Duninowo PGR oraz Duninowo, gmina Ustka, zwany dalej „planem”, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Ustka” zatwierdzonego uchwałą Nr XXVIII.338.2013 Rady Gminy Ustka z dnia 24 maja 2013 r., w granicach opracowania wskazanych w części graficznej stanowiącej załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

§ 2. 1. Integralną część niniejszej uchwały stanowią:

- 1) załącznik nr 1 – część graficzna ustaleń planu, wykonana na mapie zasadniczej w skali 1:1000, obejmująca inwestycję główną oraz inwestycję uzupełniającą;
- 2) załącznik nr 2 - rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag złożonych do konsultowanego projektu aktu planowania przestrzennego;
- 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 z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych;
- 4) załącznik nr 4 - 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. Obszar planu obejmuje teren wydzielony liniami rozgraniczającymi, zgodnie z rysunkiem planu oznaczonym na załączniku nr 1, w skali 1:1000, który stanowi część graficzną niniejszej uchwały.

2. Wszystkie określenia zdefiniowane w planie należy rozumieć zgodnie z podaną definicją, niezależnie od miejsca zastosowania w ustaleniach planu. W przypadku pozostałych określeń użytych, a niezdefiniowanych w planie, obowiązują definicje z aktów prawnych obowiązujących w chwili uchwalania planu.

3. Wyjaśnienie określeń i pojęć użytych w niniejszym planie:

- 1) **plan** – zintegrowany plan inwestycyjny, o którym mowa w §1 niniejszej uchwały;
- 2) **granice opracowania** – granice opracowania pokazane na załączniku nr 1 w skali 1:1000, które stanowią część graficzną niniejszej uchwały;
- 3) **teren** – obszar wydzielony, o jednakowych zasadach zagospodarowania, którego przeznaczenie zostało określone w karcie terenu, przeznaczony także pod sieci i urządzenia sieciowe infrastruktury technicznej (w tym drogi i stacje przekąźnikowe telefonii komórkowej) oraz zieleń;
- 4) **przeznaczenie podstawowe** – przeznaczenie, które przeważa w danym terenie;
- 5) **przeznaczenie uzupełniające** – przeznaczenie towarzyszące przeznaczeniu podstawowemu, uzupełniające i występujące w związku z przeznaczeniem podstawowym nie zaś jako odrębne mogące występować samodzielnie na danym terenie;
- 6) **przepisy szczególne** – przepisy obowiązujących ustaw wraz z aktami wykonawczymi;
- 7) **zagospodarowanie tymczasowe** – należy przez to rozumieć sposób wykorzystania i urządzenia terenu a także sposób użytkowania obiektu inny niż przeznaczenie terenu dopuszczone na czas określony tj. do czasu ich zagospodarowania zgodnie z planem; zasady tymczasowego zagospodarowania terenu określają ustalenia planu;
- 8) **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;
- 9) **ustawa** – ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.).

Rozdział 2. Przeznaczenie terenów

§ 4. 1. Ustala się na obszarze objętym planem przeznaczenie podstawowe zgodnie z klasyfikacją:

- 1) **P** – teren produkcji;
- 2) **US-UK-UB** – teren usług sportu i rekreacji lub usług kultury i rozrywki lub usług bezpieczeństwa i porządku publicznego;
- 3) **KDD** – teren drogi dojazdowej.

2. W ramach zagospodarowania terenów określonych w § 1, dopuszcza się ponadto lokalizację:

- 1) obiektów i urządzeń o przeznaczeniu towarzyszącym przeznaczeniu podstawowemu;
- 2) sieci i urządzeń sieciowych infrastruktury technicznej (w tym dróg, stacji transformatorowych, studni ujęć wody, podczyszczalni ścieków, stacji przekąźnikowych telefonii komórkowej) oraz zieleni;
- 3) dojazdów.

3. Powierzchnia terenu wymieniona w karcie terenu jest informacją i nie stanowi ustaleń planu.

Rozdział 3.

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

§ 5. 1. W obszarze planu – w części graficznej dotyczącej inwestycji uzupełniającej oznaczonej symbolem 1US-UK-UB znajdują się elementy struktury przestrzennej o wartościach historycznych, kompozycyjnych i kulturowych wymagające ochrony tj. strefa ochrony konserwatorskiej układu ruralistycznego wsi Duninowo. Szczegółowy opis elementów chronionych oraz zasady ich ochrony określono w Rozdziale 5 „Zasady ochrony krajobrazu kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej”.

2. Dla poszczególnych terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi podstawowe zasady kształtowania ładu przestrzennego zostały określone poprzez zasady kształtowania zabudowy i określenie wskaźników zagospodarowania terenu ustalone dla każdego z wydzielonych terenów w ustaleniach szczegółowych.

3. Dla istniejącej w dniu wejścia w życie planu zabudowy, wzniesionej zgodnie z przepisami prawa w zakresie terenu o symbolu 1US-UK-UB – inwestycja uzupełniająca:

- 1) dopuszcza się zachowanie jej gabarytów, wysokości, formy zabudowy;
- 2) w przypadku rozbudowy, nadbudowy istniejących budynków o geometrii dachów (kształt, nachylenie) innej niż określona w ustaleniach szczegółowych dla nowej zabudowy, dopuszcza się realizację dachów o innym kształcie, dopasowanych, zharmonizowanych z dachami istniejącymi, o ile w ustaleniach szczegółowych nie zapisano inaczej;
- 3) w przypadku budynków o wysokości większej niż ustalona w ustaleniach szczegółowych, przy zmianie konstrukcji dachu dopuszcza się niezbędną zmianę wysokości wynikającą ze zmiany geometrii dachu, (przy czym nie dopuszcza się podwyższania budynku o dodatkową kondygnację);
- 4) dopuszcza się rozbudowę budynków istniejących, przy czym w sytuacji, gdy na zabudowanej działce nie jest możliwe dotrzymanie wskaźników zagospodarowania terenu (maksymalnej powierzchni zabudowy i minimalnej powierzchni biologicznie czynnej) dopuszcza się rozbudowę istniejących budynków o powierzchnię zabudowy łącznie nie większą niż 50 m².

Rozdział 4.

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu

§ 6. 1. Zakazuje się lokalizowania na obszarze planu inwestycji mogących zawsze 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. 2019 poz. 1839 z późn. zm.).

2. Uciążliwość prowadzonej działalności winna zamykać się w granicach terenów, do których prowadzący działalność posiada tytuł prawny z wyjątkiem inwestycji celu publicznego z zakresu łączności.

3. Zakazuje się lokalizowania na obszarze planu wszelkich funkcji związanych

z użytkowaniem obiektów lub działalnością usługową mogących naruszyć istniejące przepisy w zakresie ochrony środowiska.

4. Ustala się, że funkcje i sposób ich realizacji na terenach objętych opracowaniem nie spowoduje:

- 1) przekroczenia dopuszczalnego poziomu hałasu;
- 2) emisji substancji zanieczyszczających powietrze atmosferyczne w ilościach ponadnormatywnych;
- 3) wystąpienia wibracji o natężeniu oddziałującym szkodliwie na środowisko
a zwłaszcza na zdrowie ludzi oraz otaczające obiekty budowlane;
- 4) wystąpienia promieniowania niejonizującego, stwarzającego zagrożenie zdrowia
i życia ludzi, bądź uszkodzenia albo zniszczenia środowiska;
- 5) zrzutu ścieków, które mogłyby zakłócić istniejącą równowagę systemu ekologicznego najbliższego otoczenia oraz wywołać pogorszenie jakości środowiska przyrodniczego.

5. Przy projektowaniu zieleni towarzyszącej zabudowie i zagospodarowaniu terenów należy stosować gatunki drzew dopasowane siedliskowo.

6. Istniejącą zieleń wysoką należy wykorzystać w jak największym stopniu jako zieleń ozdobną, izolacyjną, krajobrazową, historyczną, ekologiczną, śródpolną, chroniącą różnorodność biologiczną terenów objętych planem.

7. W zakresie ochrony wód powierzchniowych i podziemnych ustala się nakaz zapewnienia ochrony przed przedostawaniem się zanieczyszczeń wód opadowych z terenów komunikacyjnych i utwardzonych poprzez podczyszczanie, dla terenów wymagających wyposażenia w urządzenia podczyszczające obowiązuje lokalizacja tych urządzeń na działce, do której inwestor posiada tytuł prawny.

8. Ustala się obowiązek zapewnienia ochrony dziko występujących roślin, zwierząt i grzybów oraz ich siedlisk zgodnie z przepisami ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody.

9. Wykonanie czynności zakazanych wobec gatunków zwierząt objętych ochroną wymaga uzyskania zezwoleń zgodnie z ustawą z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody.

10. W granicach obszaru objętego planem (inwestycja główna) znajdują się urządzenia melioracyjne w postaci sieci drenarskiej (zbieracze, sączki, studnie). W przypadku odbudowy, rozbudowy, nadbudowy, przebudowy, rozbiórki lub likwidacji istniejących urządzeń melioracji wodnych konieczne jest uzyskanie pozwolenia wodnoprawnego.

Rozdział 5.

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

§ 7. 1. Na obszarze objętym planem na dzień uchwalenia planu, nie stwierdzono występowania stanowisk archeologicznych objętych ochroną konserwatorską na podstawie ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami, ujętych w ewidencji zabytków oraz wpisanych do rejestru zabytków. W przypadku odkrycia, podczas prowadzenia prac ziemnych, przedmiotu posiadającego cechy zabytku, zastosowanie mają przepisy odrębne dotyczące ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

2. Teren 1US-UK-UB znajduje się w strefie ochrony konserwatorskiej układu ruralistycznego wsi Duninowo dla której ustala się:

- 1) celem ochrony w tej strefie jest 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.).

Rozdział 6.

Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

§ 8. 1. Ogólnodostępnymi terenami publicznymi w obszarze planu są tereny komunikacyjne - drogi publiczne oznaczone symbolem KDD.

2. Terenem o charakterze publicznym w obszarze planu jest teren usług - sportu i rekreacji o symbolu 1US-UK-UB.

3. Przestrzenie publiczne występujące w obszarze inwestycji uzupełniające 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.

Rozdział 7.

Zasady kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu

§ 9. 1. Zabudowa na granicy działki zgodnie z obowiązującymi przepisami.

2. Podane w kartach terenów wytyczne dotyczące wysokości zabudowy nie dotyczą budowli i urządzeń technicznych.

3. Podane w kartach terenów 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

§ 10. Dla obszaru objętego granicami określonymi w części graficznej ustaleń planu nie zachodzą przesłanki do określenia granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych, w tym terenów i obszarów górniczych, obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planie zagospodarowania przestrzennego województwa z uwagi iż na obszarze objętym planem nie występują:

- 1) tereny górnicze;
- 2) obszary szczególnego zagrożenia powodzią;
- 3) obszary osuwania się mas ziemnych;
- 4) nie sporządzono audytu krajobrazowego, a obowiązujący plan zagospodarowania województwa nie wyznaczył krajobrazów priorytetowych.

Rozdział 9.

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym

§ 11. 1. Dla obszaru objętego granicami określonymi w części graficznej ustaleń planu nie zachodzą przesłanki do określenia szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym.

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

3. Podział nieruchomości jest możliwy tylko w przypadku, gdy powstałe w wyniku podziału działki spełniają wymogi określone w karcie terenu (wskaźniki maksymalnej powierzchni zabudowy i minimalnej powierzchni biologicznie czynnej).

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

5. Na obszarze objętym planem dopuszcza się wydzielanie nowych działek na potrzeby lokalizacji stacji transformatorowych, infrastruktury technicznej oraz dróg wewnętrznych.

6. Nie ustala się minimalnej wielkości działek przeznaczonych pod trafostacje.

7. Przy scalaniu lub podziale nieruchomości gruntowych należy przewidzieć dostępność do infrastruktury technicznej sieci gazowej.

Rozdział 10.

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

§ 12. 1. Teren objęty planem znajduje się w całości w strefie ograniczonego użytkowania wynikającej z 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.

2. Fragment terenu 1P znajduje się w bliskim sąsiedztwie linii kablowej 450kV Polska - Szwecja, dla której należy zachować strefy ochronne wolne od zabudowy i nasadzeń zieleni w odległości nie mniejszej niż 5 m z każdej strony osi istniejącego kabla elektroenergetycznego 450 kV oraz żyły powrotnej 20 kV.

3. W strefie ochronnej linii kablowej stałoprądowej HVDC 450kV obowiązują ograniczenia w użytkowaniu terenu:

- 1) warunki lokalizacji wszelkich obiektów w strefie ochronnej linii kablowej HVDC 450 kV należy uzgadniać z jej właścicielem – Polskimi Sieciami Elektroenergetycznymi S.A.;
- 2) projekt zagospodarowania całej działki należy uzgodnić z Polskimi Sieciami Elektroenergetycznymi S.A. w Bydgoszczy;
- 3) strefę ochronną należy zachować wolną od zabudowy i nasadzeń zieleni;
- 4) nawierzchnia terenu na trasie kabli i ich stref ochronnych powinna pozostać w stanie nienaruszonym;
- 5) wszelkie zmiany w kwalifikacji terenu w obrębie strefy ochronnej linii kablowej i w jej najbliższym sąsiedztwie powinny być zaopiniowane przez właściciela linii;
- 6) dla linii kablowej musi być zapewniony dostęp w celu wykonania prac eksploatacyjnych.

Rozdział 11.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

§ 13. 1. Ustalenia w zakresie komunikacji:

- 1) powiązanie komunikacyjne obszaru planu z układem zewnętrznym przez drogi publiczne;
- 2) wewnątrz terenu skomunikować należy drogami wewnętrznymi powiązanymi z parkingami zapewniającymi bilans miejsc postojowych;
- 3) dopuszcza się lokalizację parkingów poza terenem objętym planem, na terenie, do którego inwestor posiada tytuł prawny do władania nieruchomością;
- 4) ustala się minimalny wskaźnik miejsc parkingowych do obliczania zapotrzebowania na miejsca postojowe dla samochodów osobowych na wyznaczonym w planie terenie:
 - a) dla terenu 1P - 20 miejsc postojowych / 100 zatrudnionych,
 - b) dla terenu 1US-UK-UB - 1 miejsce parkingowe na 100 m²;
- 5) w zakresie określonych w pkt 4 ilości miejsc parkingowych nakazuje się zapewnić stanowiska postojowe dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z ustawą z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych. Miejsca do parkowania mogą być realizowane w formie parkingów terenowych oraz garaży.

2. Ustalenia w zakresie infrastruktury technicznej:

- 1) W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej ustala się: utrzymanie istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej z możliwością rozbudowy, przebudowy, rozbioru, wymiany oraz zmiany ich przebiegu w sposób nieograniczający przeznaczenia podstawowego terenów. Dopuszcza się lokalizację sieci w liniach rozgraniczających dróg oraz terenach o innym przeznaczeniu na podstawie warunków określonych przez zarządcę sieci;
- 2) ustalenia w zakresie zaopatrzenia w wodę dla inwestycji głównej - do czasu wybudowania sieci wodociągowej zaopatrzenie z indywidualnych ujęć wody;

- 3) ustalenia w zakresie zaopatrzenia w wodę dla inwestycji uzupełniającej - zaopatrzenie w wodę z istniejącej sieci wodociągowej;
- 4) ustalenia w zakresie odprowadzenia ścieków - odprowadzenie ścieków przemysłowych/bytowych z terenu objętego planem istniejącym systemem zbiorczej kanalizacji sanitarnej do istniejącej oczyszczalni na zasadach określonych przez zarządzającego siecią;
- 5) ustalenia w zakresie odprowadzenia wód opadowych lub/i roztopowych - odprowadzenie wód opadowych lub/i roztopowych do zbiorników retencyjnych, studni chłonnych oraz istniejącej sieci kanalizacji deszczowej na zasadach zgodnych z przepisami odrębnymi, w oparciu o uzyskane pozwolenie wodnoprawne;
- 6) ustalenia w zakresie zaopatrzenia w energię ciepłą:
 - a) adaptuje się istniejący centralny system grzewczy oparty o produkcję ciepła przez lokalną kotłownię,
 - b) dopuszcza się stosowanie innych rozwiązań indywidualnych w oparciu o ekologiczne nieemisyjne lub niskoemisyjne czynniki np. olej opałowy, gaz, energia elektryczna, biopaliwa, pompy ciepłe.
- 7) ustalenia w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną – zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejącej sieci, na zasadach określonych przez zarządzającego siecią;
- 8) zaopatrzenie w gaz z projektowanej lub istniejącej sieci gazowej średniego i niskiego ciśnienia:
 - a) możliwość zaopatrzenia zabudowy w gaz ziemny do celów socjalno-gospodarczych lub grzewczych w oparciu o sieć gazową, na warunkach określonych przez zarządzającego siecią,
 - b) możliwość budowy lub rozbudowy sieci gazowej wraz z infrastrukturą towarzyszącą po spełnieniu warunków techniczno-ekonomicznych w celu gazyfikacji obszaru,
 - c) możliwość zasilania w ciepło w oparciu o niskoemisyjne systemy ogrzewania w szczególności z wykorzystaniem gazowych źródeł ciepła,
 - d) konieczność zachowania strefy kontrolowanej wzdłuż istniejących lub planowanych gazociągów o szerokości zgodnej z przepisami odrębnymi. W strefach kontrolowanych występują ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenu. W szczególności nie należy wznosić obiektów budowlanych, urządzać stałych składów,
 - e) możliwość lokalizacji sieci gazowych w liniach rozgraniczających dróg lub w terenach o innym przeznaczeniu,
 - f) w strefie kontrolowanej istniejących gazociągów dopuszcza się lokalizowania i budowę nowych sieci gazowych,
 - g) tereny wchodzące w skład stref kontrolowanych gazociągów należy przeznaczyć jako tereny zieleni izolacyjnej;
- 9) ustalenia w zakresie infrastruktury telekomunikacyjnej i radiokomunikacyjnej:
 - a) ustala się rozwój systemów telekomunikacyjnych i teleinformatycznych przewodowych i bezprzewodowych stosownie do wzrostu zapotrzebowania na usługi telekomunikacyjne i teleinformatyczne,
 - b) zakłada się zapewnienie pełnej dostępności do łączy telekomunikacyjnych.

3. Ustalenia w zakresie gospodarki odpadami - ustala się postępowanie zgodnie z przepisami ustawy z dnia 14 grudnia 2012 r. o odpadach, przepisami ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. prawo ochrony środowiska oraz przepisami ustawy z dnia 13 września 1996 r. o utrzymaniu czystości i porządku w gminach.

Rozdział 12.

Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów

§ 14. Zakazuje się nowych form tymczasowego użytkowania, zagospodarowania i urządzania terenu o funkcji niezgodnej z ustaleniami planu.

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

§ 15. Ustala się 30% 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 14.**Ustalenia szczegółowe dla obszarów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi**

§ 16. Ustalenia, o których mowa w art. 15 ust. 2 i 3 Ustawy, wyrażone są w formie karty terenu.

§ 17.

Karta terenu numer: 1		
01	PRZEZNACZENIE TERENU:	
	1P	teren produkcji
	POWIERZCHNIA - 1P - 5,5289 ha,	
02	PARAMETRY I WSKAŹNIKI KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY ORAZ ZAGOSPODAROWANIA TERENU:	
	—przeznaczenie uzupełniające	—dopuszcza się dodatkowe funkcje usługowe: funkcja handlowa (typu - sklep firmowy), usługi zdrowia (typu - przyzakładowa przychodnia zdrowia), gastronomia, pralnia
	—linia zabudowy	—zgodnie z rysunkiem planu
	—udział powierzchni zabudowy	—ustala się maks. 80% w stosunku do powierzchni działki budowlanej
	—udział powierzchni biologicznie czynnej	—ustala się min. 5% w stosunku do powierzchni działki budowlanej
	—nadziemna intensywność zabudowy	—maksymalna – 2 —minimalna - 0,1
	—gabaryty projektowanej zabudowy	—nie ustala się
	—maksymalna wysokość projektowanej zabudowy	—do 4 kondygnacji nadziemnych, do 20 m.
	—geometria, wykończenie dachu	—nie ustala się
	—zabudowa na granicy z działką budowlaną	—zgodnie z obowiązującymi przepisami
03	SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW ORAZ OGRANICZENIA W ICH UŻYTKOWANIU, W TYM ZAKAZ ZABUDOWY:	
	—Zgodnie z § 12	
04	ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO:	
	—elementy zagospodarowania przestrzennego, które wymagają ochrony	—nie ustala się
	—cechy elementów zagospodarowania przestrzennego, które wymagają ukształtowania lub rewitalizacji	—nie ustala się
	—określenie nakazów, zakazów, dopuszczeń i ograniczeń w zagospodarowaniu terenów	—zgodnie z § 12
05	ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU KULTUROWEGO:	
	—ustala się zgodnie z § 6	
06	ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ:	
	—ustala się zgodnie z § 7	
07	WYMAGANIA WYNIKAJĄCE Z POTRZEB KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI PUBLICZNYCH:	
	—zasady umieszczania urządzeń technicznych	—nie ustala się
	—zasady umieszczania zieleni	—ustala się zgodnie z Rozdziałem 6 § 8
	—określenie nakazów, zakazów, dopuszczeń i ograniczeń w zagospodarowaniu terenów	—zgodnie z § 14
08	GRANICE I SPOSOBY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW LUB OBIEKTÓW PODLEGAJĄCYCH OCHRONIE, A TAKŻE NARAŻONYCH NA NIEBEZPIECZEŃSTWO POWODZI ORAZ ZAGROŻONYCH OSUWANIEM SIĘ MAS ZIEMNYCH:	
	—nie ustala się	
09	SZCZEGÓŁOWE ZASADY I WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI OBJĘTYCH PLANEM MIEJSCOWYM:	
	—ustala się zgodnie z Rozdziałem 9 § 11	
	—minimalna/maksymalna szerokość frontów działek	—nie ustala się
	—minimalna/maksymalna powierzchnia działek	—nie ustala się
	—kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego	—nie ustala się
10	ZASADY MODERNIZACJI, ROZBUDOWY I BUDOWY SYSTEMÓW KOMUNIKACJI I INFRASTRUKTURY	

	TECHNICZNEJ:	
	—układ komunikacyjny i sieci infrastruktury technicznej, parametry, klasyfikacja ulic i innych szlaków komunikacyjnych	—obowiązują zapisy Rozdziału 11 § 13
	—warunki powiązań układu komunikacyjnego i sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym	—obowiązują zapisy Rozdziału 11 § 13
	—wskaźniki w zakresie komunikacji i sieci infrastruktury technicznej	—obowiązują zapisy Rozdziału 11 § 13
11	SPOSÓB I TERMIN TYMCZASOWEGO ZAGOSPODAROWANIA, URZĄDZANIA I UŻYTKOWANIA TERENÓW: —nie ustala się	
Karta terenu numer: 2		
01	PRZEZNACZENIE TERENU: 1US-UK-UB POWIERZCHNIA - 1U-US - 0,4375 ha, Teren usług sportu i rekreacji lub usług kultury i rozrywki lub usług bezpieczeństwa i porządku publicznego	
02	PARAMETRY I WSKAŹNIKI KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY ORAZ ZAGOSPODAROWANIA TERENU:	
	—przeznaczenie uzupełniające	—budynki gospodarcze, wiaty, altany, —naturalne i sztuczne zbiorniki wodne, pomosty, kładki, —ogólnodostępne miejsca spotkań mieszkańców, —parkingi, place manewrowe (stanowiące nie więcej niż 15% powierzchni terenów w liniach rozgraniczających),
	—linia zabudowy	—zgodnie z rysunkiem planu
	—udział powierzchni zabudowy	—ustala się maks. 30% w stosunku do powierzchni terenu
	—udział powierzchni biologicznie czynnej	—ustala się min. 40% w stosunku do powierzchni terenu
	—nadziemna intensywność zabudowy	—maksymalna 0,9 (dla kondygnacji nadziemnych 0,6) —minimalna 0,01
	—gabaryty projektowanej zabudowy	—nie ustala się
	—maksymalna wysokość projektowanej zabudowy	dla budynków i obiektów usługowych —maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych - 2 —maksymalna wysokość -9,0 m dla obiektów towarzyszących —maksymalna wysokość - 5 m —maksymalna ilość kondygnacji – 1
	—geometria, wykończenie dachu	—nad główną bryłą budynku dach stromy - dwuspadowy o kącie nachylenia głównych połaci dachu w przedziale 30-50°
	—zabudowa na granicy z działką budowlaną	—zgodnie z obowiązującymi przepisami
03	SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW ORAZ OGRANICZENIA W ICH UŻYTKOWANIU, W TYM ZAKAZ ZABUDOWY: —zgodnie z §12	
04	ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO:	
	—elementy zagospodarowania przestrzennego, które wymagają ochrony	—zgodnie z §5
	—cechy elementów zagospodarowania przestrzennego, które wymagają ukształtowania lub rewaloryzacji	—zgodnie z §5
	—określenie nakazów, zakazów, dopuszczeń i ograniczeń w zagospodarowaniu terenów	—zgodnie z § 12
05	ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU KULTUROWEGO: —ustala się zgodnie z §6	
06	ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ: —teren o symbolu znajduje się w zasięgu strefy ochrony konserwatorskiej układu ruralistycznego wsi Duninowo - obowiązują ustalenia § 7 ust. 2 —nawierzchnie dla ciągów komunikacyjnych realizować w oparciu o kamień naturalny, —miejsca parkingowe w miarę możliwości realizować w oparciu o geokratę z przerostem trawy.	
07	WYMAGANIA WYNIKAJĄCE Z POTRZEB KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI PUBLICZNYCH:	
	—zasady umieszczania urządzeń technicznych	—nie ustala się
	—zasady umieszczania zieleni	—zgodnie z § 6
	—określenie nakazów, zakazów, dopuszczeń i ograniczeń w zagospodarowaniu terenów	—nie ustala się
08	GRANICE I SPOSOBY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW LUB OBIEKTÓW PODLEGAJĄCYCH OCHRONIE, A TAKŻE NARAŻONYCH NA NIEBEZPIECZEŃSTWO POWODZI ORAZ ZAGROŻONYCH OSUWANIEM SIĘ MAS ZIEMNYCH: —nie ustala się	
09	SZCZEGÓŁOWE ZASADY I WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI OBJĘTYCH PLANEM	

	MIEJSCOWYM: —ustala się zgodnie z §11	
	—minimalna/maksymalna szerokość frontów działek	—nie ustala się
	—minimalna/maksymalna powierzchnia działek	—nie ustala się
	—kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego	—nie ustala się
10	ZASADY MODERNIZACJI, ROZBUDOWY I BUDOWY SYSTEMÓW KOMUNIKACJI I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ:	
	—układ komunikacyjny i sieci infrastruktury technicznej, parametry, klasyfikacja ulic i innych szlaków komunikacyjnych	—obowiązują zapisy §13
	—warunki powiązań układu komunikacyjnego i sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym	—obowiązują zapisy §13
	—wskaźniki w zakresie komunikacji i sieci infrastruktury technicznej	—obowiązują zapisy §13 —dopuszcza się lokalizowanie parkingów na terenie przyległej drogi dojazdowej
11	SPOSÓB I TERMIN TYMCZASOWEGO ZAGOSPODAROWANIA, URZĄDZANIA I UŻYTKOWANIA TERENÓW: —nie ustala się	
Karta terenu numer: 3		
01	PRZEZNACZENIE: teren drogi dojazdowej, 1KDD,2KDD POWIERZCHNIA 1KDD- 0,3531 ha, 2KDD -0,04 ha,	
02	PARAMETRY I WSKAŹNIKI KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY ORAZ ZAGOSPODAROWANIA TERENU: —parametry techniczne i wyposażenie jak dla dróg klasy technicznej dojazdowej zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi dróg publicznych, —szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu, —dostępność terenów przyległych do drogi - bez ograniczeń, —lokalizacja zjazdów z drogi publicznej na zasadach określonych w przepisach odrębnych, —dopuszcza się jednoprzestrzenny przekrój drogi, bez wyodrębniania jezdni, ciągów pieszych i rowerowych.	
03	SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW ORAZ OGRANICZENIA W ICH UŻYTKOWANIU, W TYM ZAKAZ ZABUDOWY: —nie ustala się	
04	ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO: —elementy zagospodarowania przestrzennego, które wymagają ochrony —cechy elementów zagospodarowania przestrzennego, które wymagają ukształtowania lub rewaloryzacji —określenie nakazów, zakazów, dopuszczeń i ograniczeń w zagospodarowaniu terenów	
05	ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU KULTUROWEGO: —ustala się zgodnie z §6	
06	ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ: —nie ustala się	
07	WYMAGANIA WYNIKAJĄCE Z POTRZEB KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI PUBLICZNYCH: —zasady umieszczania urządzeń technicznych —zasady umieszczania zieleni —określenie nakazów, zakazów, dopuszczeń i ograniczeń w zagospodarowaniu terenów	
08	GRANICE I SPOSOBY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW LUB OBIEKTÓW PODLEGAJĄCYCH OCHRONIE, A TAKŻE NARAŻONYCH NA NIEBEZPIECZEŃSTWO POWODZI ORAZ ZAGROŻONYCH OSUWANIEM SIĘ MAS ZIEMNYCH: —nie ustala się	
09	SZCZEGÓŁOWE ZASADY I WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI OBJĘTYCH PLANEM MIEJSCOWYM: —ustala się zgodnie z Rozdziałem 9 §11	
	—minimalna/maksymalna szerokość frontów działek	—nie ustala się
	—minimalna/maksymalna powierzchnia działek	—nie ustala się
	—kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego	—nie ustala się
10	ZASADY MODERNIZACJI, ROZBUDOWY I BUDOWY SYSTEMÓW KOMUNIKACJI I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ: —układ komunikacyjny i sieci infrastruktury technicznej, parametry, klasyfikacja ulic i innych szlaków komunikacyjnych	
	—warunki powiązań układu komunikacyjnego i sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym	—dopuszcza się przebudowę sieci uzbrojenia podziemnego oraz lokalizację nowych sieci za zgodą zarządcy terenu —obowiązują zapisy §13

	—wskaźniki w zakresie komunikacji i sieci infrastruktury technicznej	—obowiązują zapisy §13
11	SPOSÓB I TERMIN TYMCZASOWEGO ZAGOSPODAROWANIA, URZĄDZANIA I UŻYTKOWANIA TERENÓW: —nie ustala się	

Rozdział 15. Ustalenia końcowe

§ 18. 1. Dokonuje się zmiany przeznaczenia gruntów rolnych klasy IIIa o powierzchni 3,7146 ha na cele nierolnicze.

2. Na przeznaczenie gruntów rolnych wymienionych w ust. 1, do wyłączenia z użytkowania rolniczego, uzyskano zgodę Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi (Decyzja DNI.tr.602.303.2025) na podstawie art. 7 ust. 2 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2024 r. poz. 82).

3. Przed uzyskaniem pozwolenia na budowę należy uzyskać decyzję zezwalającą na wyłączenie gruntów rolnych z produkcji rolniczej, na podstawie art.11 ust.4 ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2024 r. poz. 82).

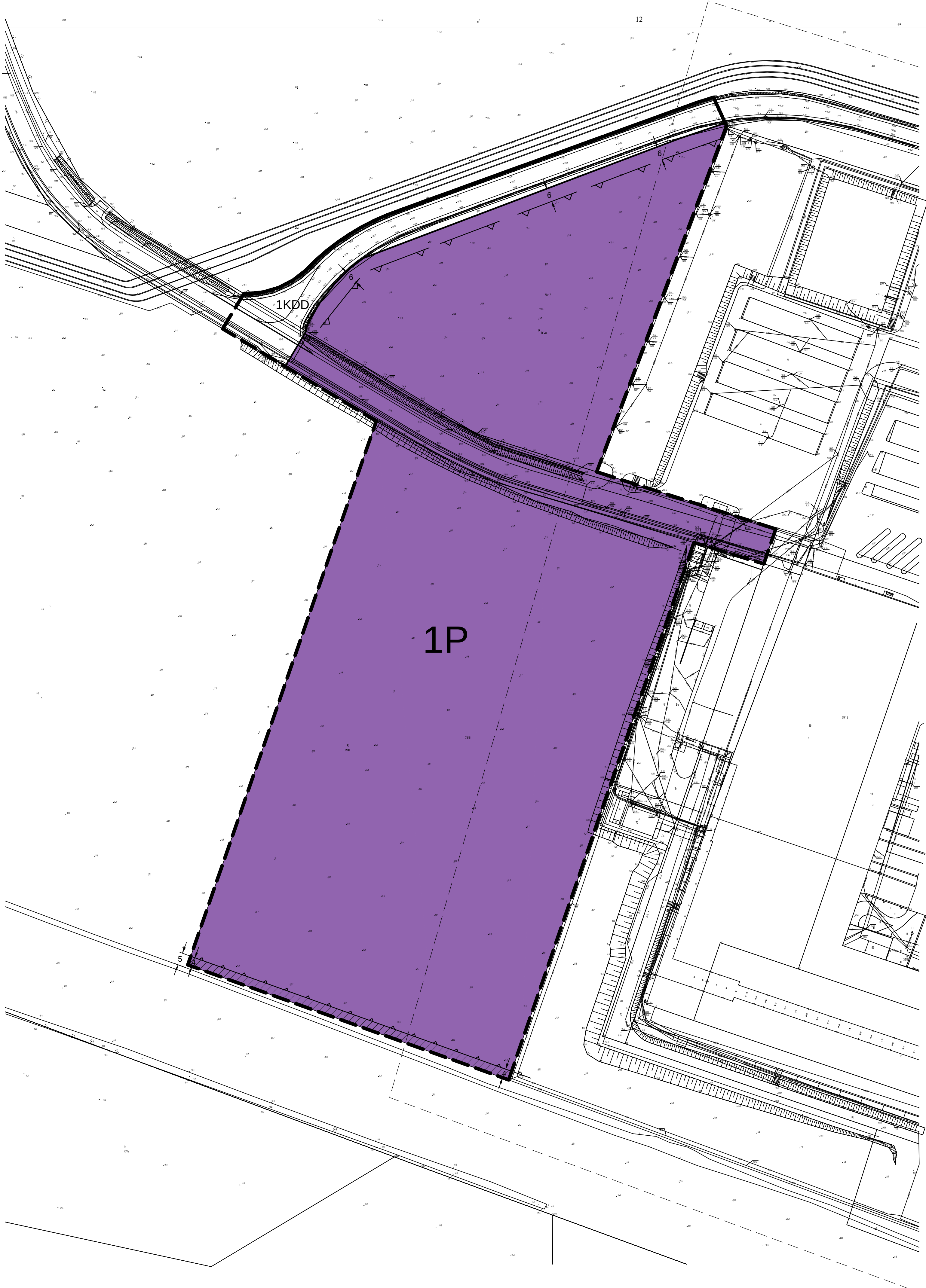
4. W granicach objętych niniejszym planem tracą moc ustalenia uchwały nr XXV/330/2017 Rady Gminy Ustka z dnia 10 lutego 2017 roku w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru położonego w obrębie geodezyjnym Duninowo PGR, gmina Ustka, oraz uchwały nr XL.512.2022 Rady Gminy Ustka z dnia 19 maja 2022 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru obejmującego obręb geodezyjny Duninowo i część obrębu geodezyjnego Duninowo PGR, gmina Ustka.

§ 19. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Ustka.

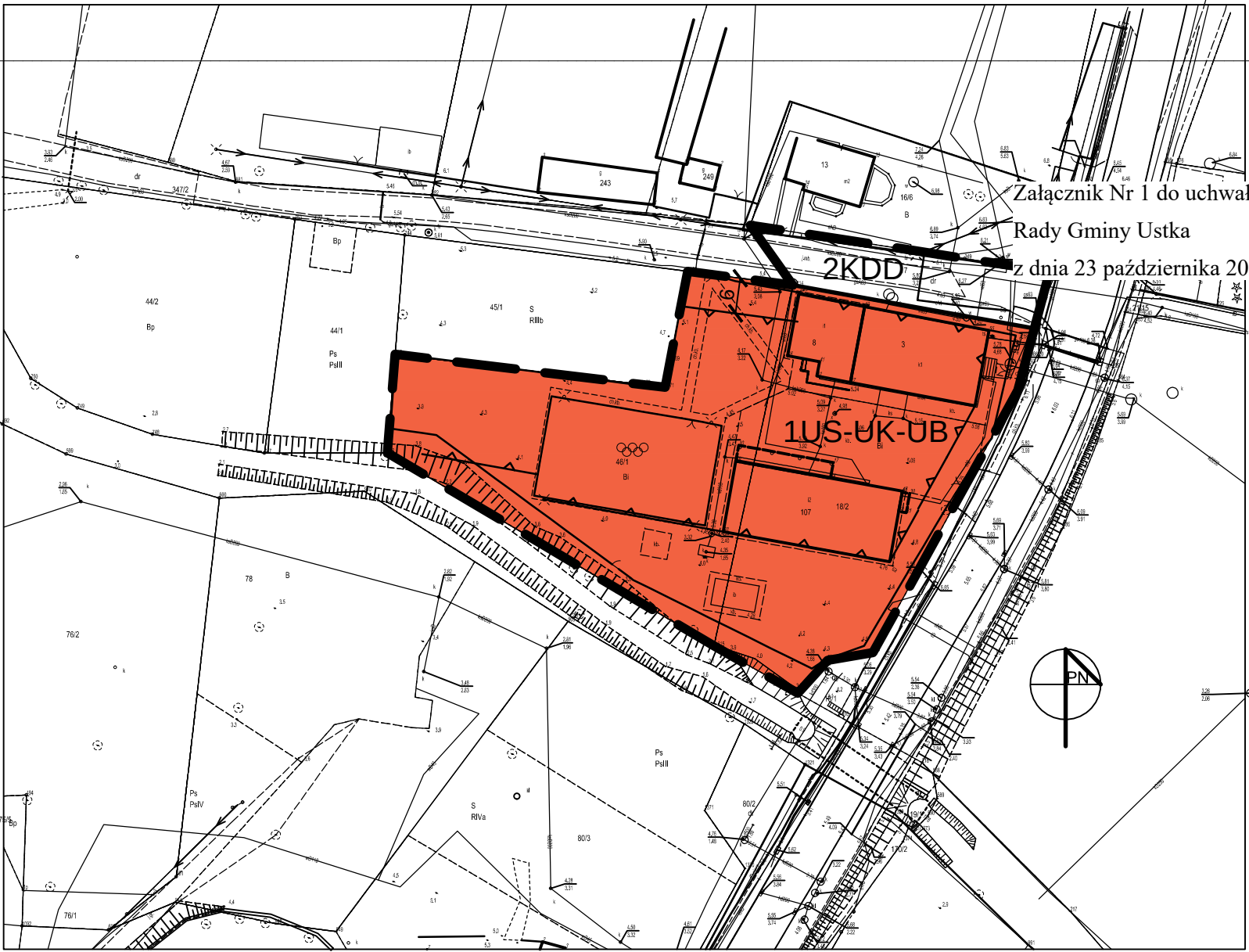
§ 20. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego.

Wiceprzewodnicząca Rady
Gminy Ustka

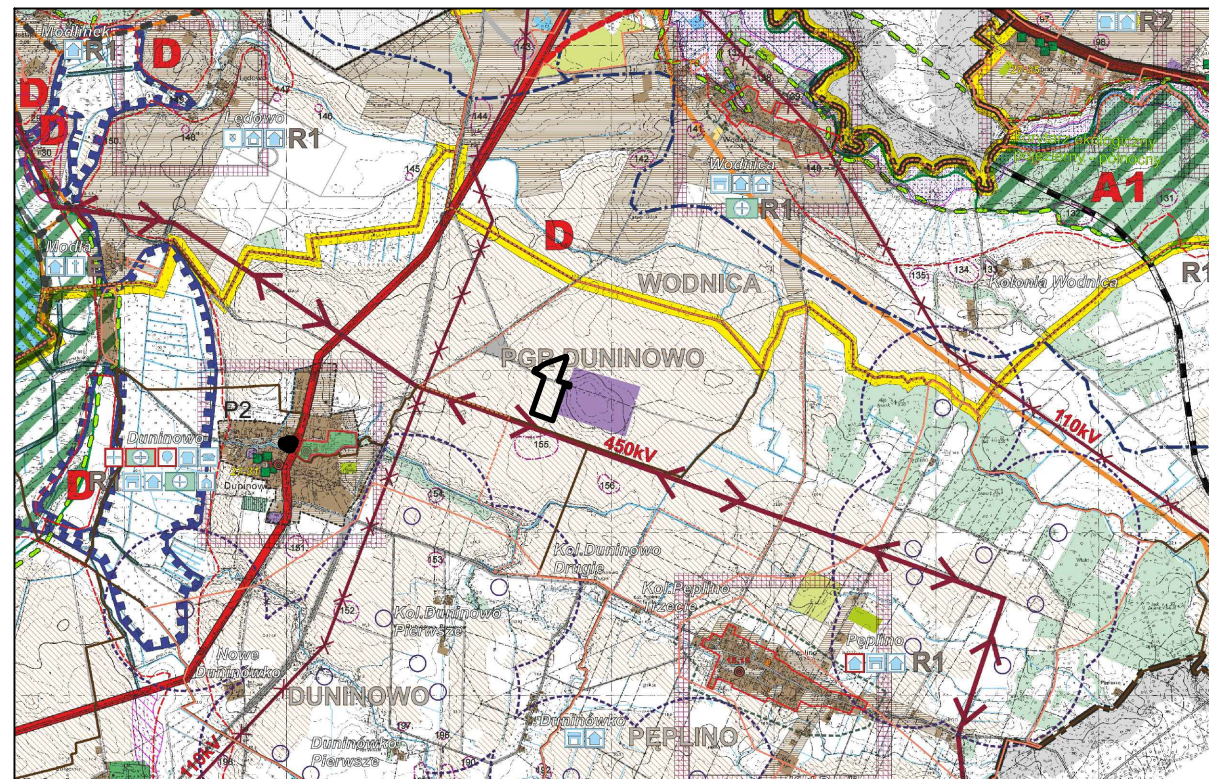
Karolina Roskowińska



INWESTYCJA GŁÓWNA



INWESTYCJA UZUPEŁNIAJĄCA



WYRYS ZE ZMIANY STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY USTKA

- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO ZINTEGROWANYM PLANEM INWESTYCYJNYM
INWESTYCJA GŁÓWNA
- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO ZINTEGROWANYM PLANEM INWESTYCYJNYM
INWESTYCJA TOWARZYSZĄCA

ZINTEGROWANY PLAN INWESTYCYJNY

DLA OBSZARU POŁOŻONEGO W OBRĘBIE GEODEZYJNYM
DUNINOWO PGR ORAZ DUNINOWO, GMINA USTKA
INWESTYCJA GŁÓWNA I UZUPEŁNIAJĄCA
SKALA 1:1000

- LEGENDA:
- OZNACZENIA GRAFICZNE ELEMENTÓW BĘDĄCYCH USTALENIAMI PLANU
 - GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO ZPI
INWESTYCJA UZUPEŁNIAJĄCA
 - LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY
O RÓŻNYM SPOSOBIE ZAGOSPODAROWANIA
 - STREFA OCHRONNA KABLA ENERGETYCZNEGO HVDC 450KV POLSKA-SŁUPSK

NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY

- OZNACZENIA OKRESLAJĄCE PRZEZNACZENIE TERENÓW
- P TEREN PRODUKCJI
 - US-UK-UB TEREN USŁUG SPORTU I REKREACJI LUB USŁUG KULTURY I ROZRYWKI LUB USŁUG BEZPIECZEŃSTWA I PORZĄDKU PUBLICZNEGO
 - KDD TEREN DROGI DOJAZDOWEJ
 - KDD TEREN DROGI DOJAZDOWEJ

OZNACZENIA GRAFICZNE ELEMENTÓW INFORMACYJNYCH NIEBĘDĄCYCH USTALENIAMI PLANU

- GRANICA OBYWIAZUJĄCEGO PLANU
(uchwała nr XXV/330/2017 Rady Gminy Ustka)

50m 100m

CZĘŚĆ GRAFICZNA USTALEN PLANU OPRACOWANO Z WYKORZYSTANIEM DANYCH PZGK
LICENCJA NR GK.6642.1764.2025.XVII.212_P Z DNIA 28.06.2025 WYDANA PRZEZ STAROŚCIE SŁUPSKIEGO
W PAŃSTWOWYM UKŁADZIE WSPÓRZĘDNYCH PŁASZCZYZN PROSTOKĄTNYCH PL-2000 6 STREFA ODNOWOROWIACZA (KOD EPSG 2177)

Załącznik nr 2 do uchwały nr XX.243.2025

Rady Gminy Ustka

z dnia 23 października 2025 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag złożonych do konsultowanego projektu aktu planowania przestrzennego

Do konsultowanego projektu aktu planowania przestrzennego uwag nie złożono.

Załącznik nr 3 do uchwały nr XX.243.2025

Rady Gminy Ustka

z dnia 23 października 2025 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 o finansach publicznych

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130, 1907 i 1940, z 2023 r. poz. 1688, z 2025 r. poz. 527 i 680), art. 7 ust. 1 pkt 1, 2, 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2025 poz. 1153 z późn. zm.) oraz art. 216 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (Dz. U. z 2024 r. poz. 1530, 1572, 1717, 1756 i 1907; z 2021 r. poz. 2054; z 2022 r. poz. 1079; z 2025 r. poz. 39 i 1180) Rada Gminy Ustka rozstrzyga, co następuje:

§ 1. W zintegrowanym planie inwestycyjnym nie zapisano inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami ustawy o finansach publicznych.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr XX.243.2025

Rady Gminy Ustka

z dnia 23 października 2025 r.

Zalacznik4.gml

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