



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA POMORSKIEGO

Gdańsk, dnia 8 lipca 2026 r.

Poz. 2880

UCHWAŁA NR XXXVI/309/2026 RADY MIASTA USTKA

z dnia 24 czerwca 2026 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Ustka pn. "PRZY WĘŻLE"

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 **ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym** (t.j. Dz. U. z 2026 r., poz. 662), art. 20 ust. 1 **ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym** (t.j. Dz. U. z 2026 r., poz. 538) oraz art. 64 ust. 2 i 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 ze zm.),

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

Rozdział 1. Przepisy ogólne

§ 1. Stosownie do uchwały Nr IV/24/2024 Rady Miasta Ustka z dnia 26 czerwca 2024 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Ustka pn. „PRZY WĘŻLE”, uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Ustka pn. „PRZY WĘŻLE”.

§ 2. Ustalenia planu wymienionego w §1 są zgodne z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Ustka.

§ 3. 1. Na **miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Ustka pn. „PRZY WĘŻLE”**, 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 planu, wykonana na mapie zasadniczej w skali 1:1000;
- 2) załącznik nr 2 - rozstrzygnięcie Rady Miasta Ustka o sposobie rozpatrzenia uwag złożonych do konsultowanego projektu planu;
- 3) Załącznik nr 3 - rozstrzygnięcie Rady Miasta 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;
- 4) załącznik nr 4 - dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

2. Plan obejmuje obszar, w granicach określonych w części graficznej ustaleń planu, stanowiącej załącznik nr 1 do niniejszej uchwały, o powierzchni około 0,87 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.

§ 4. 1. Część graficzna ustaleń planu zawiera następujące oznaczenia graficzne elementów będących ustaleniami planu:

- 1) granica obszaru objętego planem miejscowym;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub o różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) inny zabytek nieruchomy znajdujący się w wojewódzkiej ewidencji zabytków województwa pomorskiego objęty ochroną w planie;
- 5) strefa ograniczonej wysokości zabudowy;
- 6) oznaczenia określające przeznaczenie terenu:
 - a) **U** – teren usług,
 - b) **U-PR** - teren usług lub przemysłu portowego,
 - c) **KDD** – teren drogi dojazdowej.

2. Część graficzna ustaleń planu zawiera następujące oznaczenia graficzne elementów obowiązujących na podstawie przepisów odrębnych:

- 1) granica portu morskiego Ustka;
- 2) granica pasa ochronnego brzegu morskiego;
- 3) strefa od linii kolejowej ograniczająca możliwość zainwestowania i zagospodarowania terenu
- 4) obszar szczególnego zagrożenia powodziowego, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi 10% (raz na 10 lat);
- 5) obszar szczególnego zagrożenia powodziowego, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi 1% (raz na 100 lat);
- 6) obszar zagrożenia powodziowego, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi rzecznej jest niskie i wynosi 0,2% (raz na 500 lat);
- 7) obszar zagrożenia powodziowego na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi od strony morza i morskich wód wewnętrznych jest średnie i wynosi 1% (raz na 100 lat);
- 8) obszar zagrożenia powodziowego, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi od strony morza i morskich wód wewnętrznych jest niskie i wynosi 0,2% (raz na 500 lat);
- 9) obszar zagrożenia powodziowego w przypadku zniszczenia wału przeciwsztormowego;
- 10) tereny zamknięte, przez które przebiegają linie kolejowe;
- 11) Specjalny Obszar Ochrony Natura 2000 "Dolina Słupi" (PLH220052);
- 12) cały obszar objęty planem miejscowym położony jest w:
 - a) strefie C ochrony uzdrowiskowej Uzdrowiska Ustka,
 - b) 3 km strefy ochronnej kompleksu wojskowego,
 - c) 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 planu zawiera oznaczenia graficzne elementów informacyjnych niebędących ustaleniami planu:

- 1) pomocnicze linie wymiarowe;
- 2) oś widokowa ul. Darłowskiej.

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

- 1) **błękitno-zielonej infrastruktury** – należy przez to rozumieć naturalne i częściowo naturalne rozwiązania, które mają na celu: poprawę retencji, 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) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci dachowych nieprzekraczającym 12 stopni;
- 3) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – linia ograniczająca obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków przy założeniu, że zewnętrzna krawędź ściany budynku nie może wykaczać poza zewnętrzne oznaczenie linii zabudowy, za wyjątkiem wykuszy, pilastrów, balkonów, okapów, zadaszeń nad wejściami do budynków ryzalitów, ganków itp. na maksymalną odległość – 1,5 m
- 4) **obszarze planu** – należy przez to rozumieć obszar objęty granicami planu;
- 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 część obszaru planu wyznaczoną liniami rozgraniczającymi i oznaczoną symbolem cyfrowo-literowym służącym identyfikacji ustaleń w tekście planu o ustalonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, przeznaczony także pod uzbrojenie terenu;
- 8) **funkcjach chronionych przed hałasem** – należy przez to rozumieć funkcje objęte ochroną przed nadmiernym oddziaływaniem hałasu, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony środowiska określającymi maksymalne dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku;
- 9) **zabudowie istniejącej** – należy przez to rozumieć zabudowę:
 - a) o przeznaczeniu i gabarytach istniejących na obszarze planu na dzień wejścia w życie planu,
 - b) dopuszczoną ostateczną decyzją o pozwoleniu na budowę obowiązującą na obszarze planu na dzień wejścia w życie planu,
 - c) przyjętą zgłoszeniem budowy lub wykonywania robót budowlanych na dzień wejścia w życie planu.

2. Dla obszaru objętego granicami określonymi w części graficznej ustaleń planu nie zachodzą przesłanki do określenia:

- 1) granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planie zagospodarowania przestrzennego województwa;
- 2) sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 3) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym.

Rozdział 2.

Ustalenia obowiązujące dla całego obszaru objętego planem

§ 6. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

1. Ustala się następujące ogólne zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego dla obszaru objętego planem: stworzenie warunków dla rozwoju zespołu usługowego położonego przy Transportowym Węźle Integracyjnym w Ustce.

2. W zakresie szczegółowych zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się:

1) zakaz:

- a) stosowania na elewacjach materiałów wykończeniowych, takich jak: listwy plastikowe, blacha trapezowa i falista, siding,
- b) lokalizacji usług handlu o powierzchni użytkowej powyżej 400 m²,
- c) lokalizacji wolnostojących wiat i garaży blaszanych,
- d) lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych za wyjątkiem:
 - obiektów kontenerowych na cele prowadzenia robót budowlanych, wyłącznie na czas trwania tych robót,

2) w ramach przeznaczenia terenu dopuszcza się:

- a) urządzenia sportu i rekreacji z wyłączeniem terenu U-PR,
- b) uzbrojenie terenu,
- c) dojścia, dojazdy,
- d) drogi wewnętrzne
- e) budowle i urządzenia wodne związane z gospodarką wodami opadowymi i roztopowymi.

3. Na obszarze objętym planem, dla zabudowy istniejącej wzniesionej zgodnie z przepisami prawa **dopuszcza się:**

- 1) zachowanie oraz prowadzenie robót budowlanych w odniesieniu do budynków z przeznaczeniem innym niż ustalone w planie, bez możliwości ich rozbudowy i nadbudowy;
- 2) prowadzenie robót budowlanych w odniesieniu do budynków lub części budynków wykraczających poza ustalone w planie linie zabudowy, z możliwością dodatkowego przekroczenia w ramach termomodernizacji ich obrysu wysuniętego w planie przed linie zabudowy na odległość maksymalnie – 0,25 m;
- 3) prowadzenie robót budowlanych w odniesieniu do budynków lub części budynków o geometrii dachu innej niż ustalona w planie, z możliwością jej zachowania.

§ 7. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, zasady kształtowania krajobrazu

1. W zakresie **ochrony środowiska** ustala się **zakaz:**

- 1) 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) budowli przeciwpowodziowych;
- 2) 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.

2. W zakresie **ochrony i kształtowania krajobrazu** ustala się **nakaz** kształtowania zagospodarowania z wykorzystaniem elementów błękitno-zielonej infrastruktury.

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

1. Ustala się objęcie ochroną w planie zabytkowego budynku wodociągowej wieży ciśnień-kolejowej przy ul. Portowej, położonej na terenie 2U, wskazanej w części graficznej ustaleń planu i ujętej w gminnej ewidencji zabytków miasta Ustka jako inny zabytek nieruchomy znajdujący się w wojewódzkiej ewidencji zabytków województwa pomorskiego.

2. Dla obiektu, o którym mowa w ust. 1 ustala się:

1) nakaz:

- a) ochrony zabytkowej formy i substancji budynku poprzez zachowanie sposobu kształtowania bryły, wysokości zabudowy, w tym w szczególności historycznych cech budynków takich jak:
 - wysokość budynku,
 - kształtu i rodzaju pokrycia dachu budynku,
 - utrzymania historycznej kompozycji budynku (rozmieszczenie otworów okiennych i drzwiowych, podziały historyczne elewacji),
- b) zachowaniem historycznego charakteru obiektu poprzez zastosowanie wykończenia elewacji i użycia materiałów nawiązujących do historycznego charakteru, takich jak cegła, drewno, tynk,
- c) zachowania przy wymianie stolarki okiennej i drzwiowej oryginalnej kolorystyki, kształtu (również łuku nadproża), wymiaru i podziałów,
- d) lokalizacji złącz kablowych elektroenergetycznych lub przyłączy gazowych w szafkach wnękowych na elewacjach,
- e) zachowania otwartego przedpola obiektu ze wszystkich stron – celem ich ekspozycji, minimum 5 m od obiektu wskazanego na rysunku planu obejmującego budowlę,

2) **zakaz:**

- a) docieplania od zewnątrz budynku,
- b) lokalizacji na elewacjach urządzeń technicznych powodujących oszpecanie budynków takich jak: anteny, pompy ciepła, klimatyzatory, kominy wentylacyjne, kominy spalinowe, rury instalacyjne, przyłącza telekomunikacyjne, kable elektroenergetyczne, szafy kablowe elektroenergetyczne,

3) **dopuszcza się:**

- a) stosowania stolarki PCV z zastrzeżeniem pkt 1 lit. c,
- b) lokalizowania na elewacjach urządzeń alarmowych i monitoringu, w szczególności kamer wizyjnych służących ochronie obiektów i ich otoczenia,
- c) lokalizację tablic edukacyjnych związanych z obiektem,
- d) przebudowę oraz przystosowanie obiektu do nowych, współczesnych wymogów technicznych i funkcjonalnych oraz rozbudowę budynku wyłącznie na parterze.

3. 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.

§ 9. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

1. Ustala się **obszar przestrzeni publicznej**, na który składają się tereny oznaczone symbolem **1KDD** oraz **2KDD**.

2. W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, o których mowa w ust. 1, ustala się następujące zasady zagospodarowania przestrzeni publicznych:

- 1) **zakaz** tworzenia barier przestrzennych utrudniających poruszanie się osobom ze szczególnymi potrzebami;

2) **nakaz:**

- a) wyposażenia w obiekty i urządzenia ułatwiające poruszanie się osobom ze szczególnymi potrzebami, w szczególności: pochylnie, nawierzchnie fakturowe,
- b) przesłonięcia pergolami kubaturowych urządzeń związanych z uzbrojeniem terenu w przypadku konieczności lokalizacji jako obiektów wolnostojących.

§ 10. Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, w tym obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych

- 1. W granicach obszaru objętego planem miejscowym wskazuje się:

- 1) granice portu morskiego Ustka, w którym obowiązują ograniczenia zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) strefę od linii kolejowej nr 405 Piła Główna – Ustka odcinek Słupsk - Ustka ograniczającą możliwość zainwestowania i zagospodarowania terenu, w której obowiązują szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu, wynikające z obowiązujących przepisów odrębnych w zakresie transportu kolejowego.
2. Cały obszar objęty planem położony jest w granicach strefy C ochrony uzdrowskiej Uzdrowiska Ustka.
3. W granicach strefy, o której mowa w ust. 2 ustala się nakaz uwzględnienia przepisów Statutu Uzdrowiska Ustka oraz przepisów ustawy o lecznictwie uzdrowskim, uzdrowskach i obszarach ochrony uzdrowskiej oraz gminach uzdrowskich.
4. W obszarze objętym planem wskazuje się granice pasa ochronnego brzegu morskiego, w którym obowiązują ograniczenia zgodnie z przepisami odrębnymi.
5. W granicach obszaru, o którym mowa w ust. 1 i 4 ustala się nakaz uzgodnienia zmian użytkowania i zagospodarowania terenu z właściwym terytorialnie organem administracji morskiej.
6. 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.
7. Cały obszar objęty planem miejscowym położony jest w 3 km strefie ochronnej kompleksu wojskowego (obszarze o promieniu 3 km od punktu odniesienia o współrzędnych X=6051095,73; Y=6425414,24 w państwowym układzie odniesienia 2000 strefa 6).
8. W obszarze objętym planem wskazuje się:
 - 1) obszar szczególnego zagrożenia powodziowego, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi 10% (raz na 10 lat);
 - 2) obszar szczególnego zagrożenia powodziowego, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi 1% (raz na 100 lat);
 - 3) obszar zagrożenia powodziowego, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi rzecznej jest niskie i wynosi 0,2% (raz na 500 lat);
 - 4) obszar zagrożenia powodziowego na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi od strony morza i morskich wód wewnętrznych jest średnie i wynosi 1% (raz na 100 lat);
 - 5) obszar zagrożenia powodziowego, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi od strony morza i morskich wód wewnętrznych jest niskie i wynosi 0,2% (raz na 500 lat);
 - 6) obszar zagrożenia powodziowego w przypadku zniszczenia wału przeciwsztormowego.
9. W granicach obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, o których mowa w ust. 8 pkt. 1 i 2 obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu terenów zgodnie z ustawą Prawo wodne.
10. W obszarze objętym planem wskazuje się granicę Specjalnego Obszaru Ochrony Natura 2000 Dolina Słupi PLH220052 ustanowionego Rozporządzeniem Ministra Klimatu i Środowiska z dnia 4 lutego 2021 r. w sprawie specjalnego obszaru ochrony siedlisk Dolina Słupi (PLH220052) (Dz. U. z 2021 poz. 437).
11. Dla obszaru, o którym mowa w ust. 10 obowiązuje plan zadań ochronnych przyjęty zarządzeniem Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Gdańsku z dnia 21 stycznia 2020 r. w sprawie ustanowienia planu zadań ochronnych dla obszaru Natura 2000 Dolina Słupi PLB220002 (Dz. Urz. Woj. Pom. z 2020 r. poz. 834 z późn. zm.).
12. W granicach obszarów, o których mowa w ust. 8 pkt. 4 ustala się **nakaz**:

- 1) wyniesienia rzędnej posadzki powyżej rzędnej wody powodziowej od strony morza o prawdopodobieństwie wystąpienia 1%, w obiektach, w których nie utrudni to ich funkcjonowanie zgodnie z przeznaczeniem;
- 2) dodatkowego zabezpieczenia obiektów budowlanych przed wpływem wód powodziowych na wysokość 0,7 m powyżej rzędnej wody powodziowej od strony morza, tj. na wysokość 2,71 m n.p.m. w układzie wysokościowym PL-KRON86-NH.

**§ 11. 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 uzbrojenia terenu związanych z zachowaniem bezpieczeństwa i dostępu do sieci i urządzeń, 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. Przy rozbudowie systemów telekomunikacji i radiokomunikacji ustala się nakaz uwzględnienia ograniczeń w zagospodarowaniu, o których mowa w **§10 ust. 1 do 7**.

3. W granicach obszaru, o którym mowa w **§10 ust. 7** ustala się następujące ograniczenia w zagospodarowaniu terenu:

1) zakaz:

- a) wznoszenia nowych obiektów budowlanych powyżej 34 m n.p.m., w szczególności: napowietrznych linii elektroenergetycznych, masztów radiostacji, elektrowni wiatrowych, stacji bazowych telefonii komórkowej, stacji przekąźnikowych i innych, których wysokość lub oddziaływanie może ograniczyć możliwości pracy bojowej obiektu,
- b) wznoszenia wielkogabarytowych konstrukcji i instalacji stalowych, krytych blachodachówką, wykonanych z płyt warstwowych i innych materiałów będących źródłem odbicia fal elektromagnetycznych;

2) dopuszcza się remont, odbudowę, rozbudowę, nadbudowę oraz przebudowę istniejących obiektów budowlanych z zastrzeżeniem ograniczeń, o których mowa w pkt. 1.

4. Nowe i rozbudowywane obiekty i urządzenia telekomunikacyjne, w tym maszty należy sytuować

w odległości od krawędzi jezdni drogi krajowej nr 21 nie mniejszej niż jednokrotność wysokości obiektu (liczonej jako wysokość ponad poziom przyległego terenu najwyższego punktu masztu wraz z zamontowanym na nim sprzętem).”

§ 12. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji

1. Obsługa terenów objętych planem oraz powiązanie z układem zewnętrznym poprzez ul. Portową przyległą do granicy obszaru objętego planem od strony północno-wschodniej i południowej w tym z jej części położonych w granicy obszaru objętego planem oznaczonych symbolem:

1) 1KDD;

2) 2KDD.

2. Wyklucza się powiązanie komunikacyjne obszaru objętego planem z drogą krajową nr 21 poprzez tereny kolejowe przyległe do południo-zachodniej granicy obszaru objętego planem, w tym przez przejazd kolejowy zlokalizowany w ciągu ul. Portowej ze względu na znaczne zagrożenie bezpieczeństwa ruchu drogowego w tym miejscu.

3. Ustala się dla obszaru objętego planem następującą minimalną liczbę i sposób realizacji miejsc do parkowania:

- 1) dla zabudowy usługowej: 1 miejsce na 100 m² powierzchni użytkowej usług z zastrzeżeniem pkt 2;
- 2) dla zabudowy usług gastronomii minimum jedno miejsce postojowe na 4 miejsca konsumpcyjne;
- 3) dla zabudowy przemysłu portowego minimum 1 miejsce na 5 zatrudnionych.

4. W zakresie określonych w ust. 2 miejsc do parkowania nakazuje się zapewnić miejsca na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z ustawą o drogach publicznych.

5. Przy realizacji miejsc do parkowania, o których mowa w ust. 2 i 3 **nakazuje się** uwzględnienie ograniczeń, o których mowa w **§10 ust. 2 i 3**.

6. Miejsca do parkowania mogą być realizowane w formie parkingów terenowych.

§ 13. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów 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.

2. W zakresie **zaopatrzenia w wodę** ustala się:

- 1) obsługę z istniejącej i rozbudowywanej sieci wodociągowej;
- 2) dopuszcza się możliwość rozbudowy i przebudowy funkcjonującego systemu zaopatrzenia w wodę dla pokrycia potrzeb bytowych, użytkowych i przeciwpożarowych.

3. W zakresie **zaopatrzenia w energię cieplną** ustala się zaopatrzenie z indywidualnych lub grupowych systemów grzewczych.

4. W zakresie **zaopatrzenia w gaz** ustala się zaopatrzenie z istniejącej i rozbudowywanej sieci gazowej.

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

- 1) dostawę energii elektrycznej w oparciu o istniejącą i rozbudowywaną sieć elektroenergetyczną;
- 2) dopuszcza się rozbudowę i przebudowę funkcjonującego systemu zaopatrzenia w energię elektryczną, dla pokrycia potrzeb bytowych i użytkowych.

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

- 1) odprowadzanie ścieków bytowych poprzez istniejący i rozbudowywany system kanalizacji;
- 2) dopuszcza się rozbudowę i przebudowę funkcjonującego systemu odprowadzania ścieków.

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

- 1) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do systemu kanalizacji deszczowej z wykorzystaniem miejskiej systemowej sieci kanalizacji deszczowej;

2) **zakaz:**

- a) powierzchniowego odprowadzenia wód opadowych i roztopowych w sposób niezorganizowany z terenów utwardzonych o powierzchniach większych niż 30m²,
- b) odprowadzania wód opadowych lub roztopowych do ziemi lub rowów na obszar kolejowy (poza granicami planu) i wykorzystania do tego celu kolejowych urządzeń odwadniających;
- 3) **dopuszcza się:** odprowadzenie wód opadowych na tereny zielone w obrębie granic działek, do których posiada się tytuł prawny, dopuszcza się odprowadzanie wód opadowych z połąci dachowych i nawierzchni nieprzepuszczalnych poprzez indywidualne rozwiązania umożliwiające jej zagospodarowanie w granicach działki, do której posiada się tytuł prawny (błękitno-zielona infrastruktura, urządzenia retencyjne odparowywalne lub infiltracyjne oraz studnie chłonne).

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

- 1) obsługę z istniejącej i rozbudowywanej sieci telekomunikacyjnej,
- 2) dopuszcza się możliwość rozbudowy i przebudowy funkcjonującego systemu obsługi telekomunikacyjnej;
- 3) przy rozbudowie systemów telekomunikacji i radiokomunikacji nakazuje się uwzględnienie ograniczeń w zagospodarowaniu, o których mowa w **§10 ust. 1 do 7 oraz §11 ust. 3**.

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.

10. W zakresie **odnawialnych źródeł energii**:

- 1) **dopuszcza się** lokalizację urządzeń wykorzystujących energię ze źródeł odnawialnych za wyjątkiem energii wiatru i biogazu z zastrzeżeniem pkt. 2;
- 2) dla urządzeń zlokalizowanych w sąsiedztwie terenu kolejowego **nakazuje się** stosować powłoki antyrefleksyjne oraz inne rozwiązania i materiały niepowodujące negatywnego wpływu na ruch kolejowy, w szczególności oślepianie maszynistów.

§ 14. Ustala się **stawkę procentową** służącą naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości na skutek uchwalenia planu, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości: 30%, słownie: trzydzieści procent, dla wszystkich terenów objętych planem.

Rozdział 3.

Ustalenia szczegółowe dla terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania

§ 15. 1. Dla terenów oznaczonych w części graficznej ustaleń planu symbolem **1U** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: teren usług z zastrzeżeniem ust. 2 pkt 9 i 10;
- 2) przeznaczenie wykluczone: teren usług handlu wielkopowierzchniowego.

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 0,7;
- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,2 z zastrzeżeniem ograniczeń, o których mowa w **§10 ust. 2 i 3**.
- 4) nadziemna intensywność zabudowy:
 - a) minimalna: 0,01,
 - b) maksymalna 1,4;
- 5) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) budynków 10,0 m,
 - b) budowli oraz pozostałych obiektów budowlanych niestanowiących budynków: 20,0 m;
- 6) kształt dachu: dowolny;
- 7) pokrycie dachu: dachówka ceramiczna lub blachodachówka w kolorze odcieni cegły do czerni. Na dachach płaskich: papa, gont bitumiczny w kolorze odcieni cegły do czerwieni. Na dachach płaskich dopuszcza się realizację dachów zielonych.
- 8) kolorystyka elewacji: tonacja bieli, beżu, czerwieni, brązu, szarości i czerni;
- 9) zakaz lokalizacji funkcji chronionych przed hałasem;
- 10) zakaz lokalizacji usług turystycznych, których świadczenie związane jest z zapleczem noclegowym.

§ 16. 1. Dla terenów oznaczonych w części graficznej ustaleń planu symbolem **2U** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: teren usług;
- 2) przeznaczenie wykluczone: teren usług handlu wielkopowierzchniowego.

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 0,7;
- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,01 z zastrzeżeniem ograniczeń, o których mowa w **§10 ust. 2 i 3**.
- 4) nadziemna intensywność zabudowy:
 - a) minimalna: 0,01,
 - b) maksymalna 1,7;
- 5) maksymalna wysokość zabudowy: 15,0 m;
- 6) kształt dachu: dowolny;

§ 17. 1. Dla terenów oznaczonych w części graficznej ustaleń planu symbolem **1U-PR** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) teren usług z zastrzeżeniem ust. 2 pkt 9, 10,
 - b) teren przemysłu portowego;
- 2) przeznaczenie wykluczone: teren usług handlu wielkopowierzchniowego,

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 0,3;
- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,1 z zastrzeżeniem ograniczeń, o których mowa w **§10 ust. 2 i 3**.
- 4) nadziemna intensywność zabudowy:
 - a) minimalna: 0,001,
 - b) maksymalna 2,0;
- 5) maksymalna wysokość zabudowy: 20,0 m;
- 6) kształt dachu: dowolny;
- 7) pokrycie dachu: za wyjątkiem dachu płaskiego - dachówka ceramiczna lub blachodachówka w kolorze odcieni cegły do czerni. Na dachach płaskich: papa, gont bitumiczny w kolorze odcieni cegły do czerwieni. Na dachach płaskich dopuszcza się realizację dachów zielonych.
- 8) kolorystyka elewacji: tonacja bieli, beżu, czerwieni, brązu, szarości i czerni;
- 9) zakaz lokalizacji funkcji chronionych przed hałasem;
- 10) przeznaczenie terenu, o którym mowa w ust. 1 pkt. 1 lit. a obejmuje usługi morskie oraz urządzenia portu morskiego poprzez, które należy rozumieć usługi przeładunkowe, produkcyjne, rybackie, transportu pasażerskiego oraz turystyczne, których świadczenie wyklucza zaplecze noclegowe. Ponadto, są to obiekty realizujące funkcje: administracji morskiej, służby ratownictwa morskiego SAR (ang. search and rescue), obronne wraz z infrastrukturą im towarzyszącą, żeglarstwa morskiego, gastronomii. Do urządzeń portu morskiego należą między innymi: stacje radarowe, baseny portowe, nabrzeża, ścieżki cumownicze, pirsy, zaplecze remontowe jednostek pływających, place składowe, magazyny, stacje paliw dla jednostek pływających, falochrony, itp. oraz linie transportu szynowego. Usługi morskie wykluczają realizację zabudowy mieszkaniowej i hotelowej.

§ 18. 1. Dla terenów oznaczonych w części graficznej ustaleń planu symbolem od **1KDD** do **2KDD** ustala się przeznaczenie terenu: droga dojazdowa;

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

Rozdział 4.

Przepisy końcowe

§ 19. W granicach objętym niniejszym planem tracą moc ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Ustka pn. „Tereny Portu”, przyjętego uchwałą nr XIV/141/2019 Rady Miasta Ustka z dnia 14 listopada 2019 roku w sprawie: miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Ustka pn. "Tereny Portu" (Dz. Urz. Woj. Pomorskiego z 2019 r. poz. 5987).

§ 20. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Ustka.

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

**Przewodniczący Rady
Miasta Krzysztof Korniluk**

Załącznik Nr 1 do uchwały Nr XXXVI/309/2026
Rady Miasta Ustka

z dnia 24 czerwca 2026 r.

**MIJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO MIASTA USTKA
PN. "PRZY WĘZLE"**

**CZĘŚĆ GRAFICZNA USTALEŃ PLANU
SKALA 1 : 1 000**



Legenda

Oznaczenia graficzne elementów będących ustaleniami planu

- Granica obszaru objętego planem miejscowym
- Linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub o różnych zasadach zagospodarowania
- Nieprzekraczalne linie zabudowy
- Inny zabytek nieruchomy znajdujący się w wojewódzkiej ewidencji zabytków województwa pomorskiego objęty ochroną w planie

Oznaczenia określające przeznaczenie terenów

- U - teren usług
- U-PR - teren usług lub przemysłu portowego
- KDD - teren drogi dojazdowej

Oznaczenia graficzne elementów obowiązujących na podstawie przepisów odrębnych

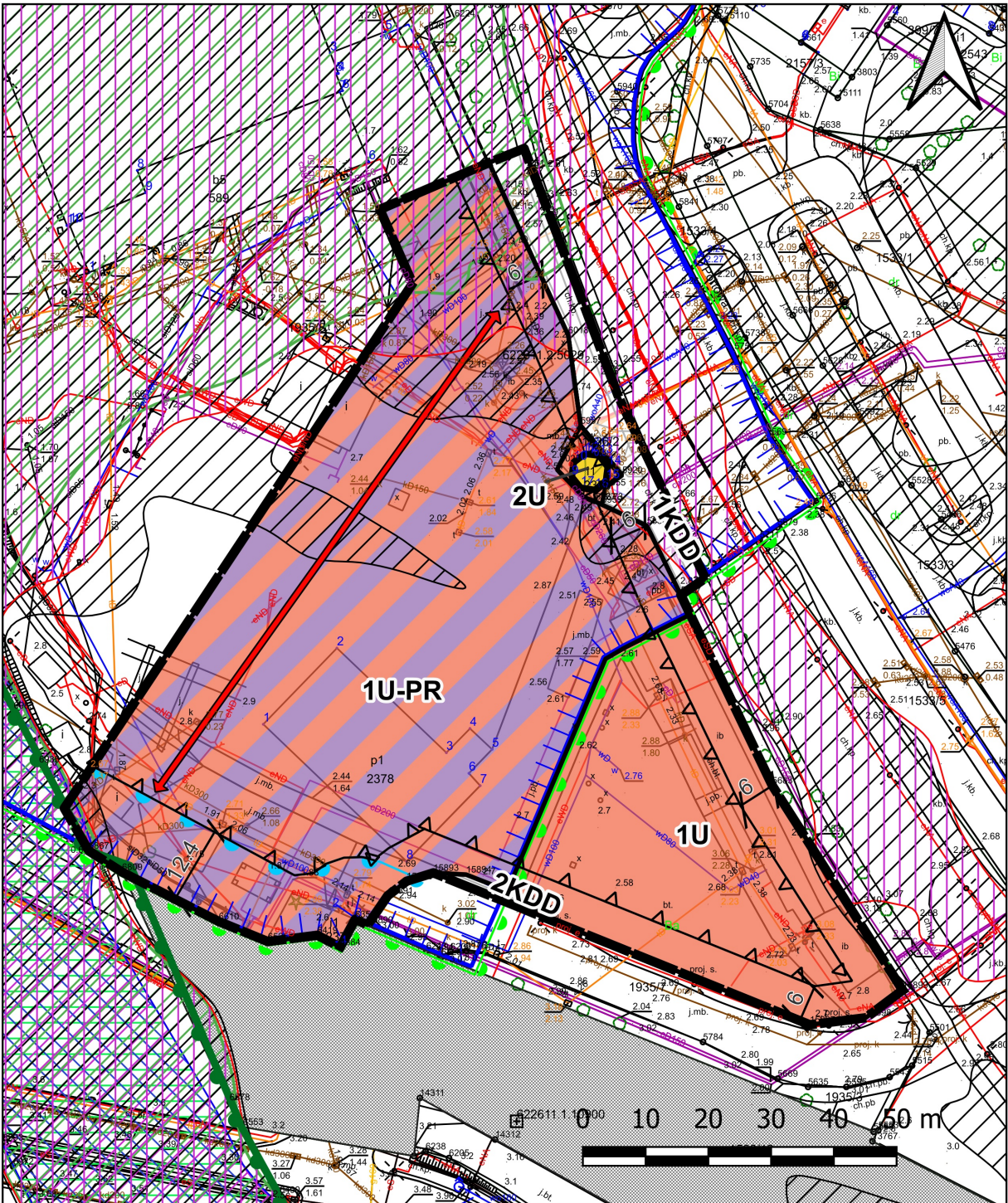
- Granica portu morskiego Ustka
- Granica pasa ochronnego brzegu morskiego
- Strefa od linii kolejowej ograniczająca możliwość zainwestowania i zagospodarowania terenu
- Obszar szczególnego zagrożenia powodziowego, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi 10% (raz na 10 lat)
- Obszar szczególnego zagrożenia powodziowego, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi 1% (raz na 100 lat)
- Obszar zagrożenia powodziowego, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi rzecznej jest niskie i wynosi 0,2% (raz na 500 lat)
- Obszar zagrożenia powodziowego na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi od strony morza i morskich wód wewnętrznych jest średnie i wynosi 1% (raz na 100 lat)
- Obszar zagrożenia powodziowego, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi od strony morza i morskich wód wewnętrznych jest niskie i wynosi 0,2% (raz na 500 lat)
- Obszar zagrożenia powodziowego w przypadku zniszczenia wału przeciwsztormowego
- Tereny zamknięte, przez które przebiegają linie kolejowe
- Specjalny Obszar Ochrony Natura 2000 Dolina Słupi PLH220052

- Cały obszar objęty planem położony jest w:

- strefie C ochrony uzdrowskowej Uzdrowska Ustka
- 3 km strefie ochronnej kompleksu wojskowego
- strefie ograniczonej wysokości zabudowy wynikającej z Porozumienia wykonawczego pomiędzy Rządem Rzeczypospolitej Polskiej a Rządem Stanów Zjednoczonych w sprawie użytkowania terenów oraz przestrzeni powietrznej

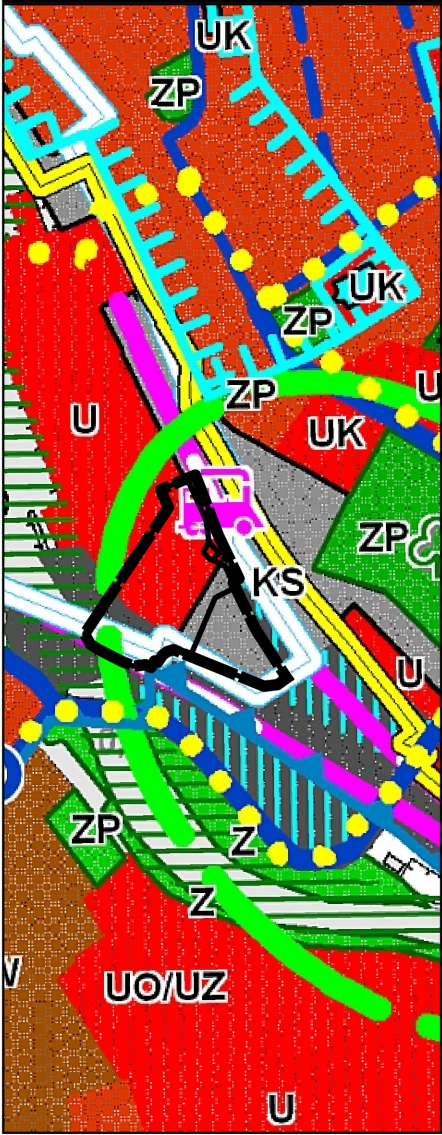
**Oznaczenia graficzne elementów informacyjnych
niebędących ustaleniami planu**

- Pomocnicze linie wymiarowe
- Oś widokowa ul. Darłowskiej



**Wyrys ze Studium uwarunkowań i kierunków
zagospodarowania przestrzennego Miasta Ustka - zmiana,
zatwierdzonego uchwałą Nr XXX/266/2012 Rady Miastka
Ustka z dnia 28 grudnia 2012 roku**

skala 1 : 5 000



- Granica obszaru objętego planem miejscowym
- Struktura funkcjonalno-przestrzenna - kierunki zmian**
- 3. Dominujące funkcje i formy użytkowania oraz zagospodarowania:**
 - zabudowa usługowa
 - tereny obsługi komunikacyjnej - parkingi, bazy, stacje paliw, dworce, zespoły garaży, ciągi piesze-bulwar, promenada itp.
- 4. Główne dominujące funkcje obszarów:**
 - U - tereny usług komercyjnych oraz publicznych
 - KS - tereny obsługi komunikacyjnej - parkingi, bazy, stacje paliw, dworce, zespoły garaży itp.
- 5. Obszary uzdrowskowe - strefy ochrony uzdrowskowej:**
 - granice stref ochrony uzdrowskowej:
 - strefa "A"
 - strefa "B"
 - strefa "C"
- 6. Obszary morskie RP i administracja morska:**
 - granica portu
 - planowane nowe granice portu wg strategii rozwoju portu w wariantcie maksymalnym
- 8. Tereny i obiekty urządzeń komunikacyjnych:**
 - przebieg planowanej linii szynobusu Słupsk-Ustka
- Elementy obsługi komunikacji:**
 - teren planowanego węzła integracyjnego komunikacyjnego - wymagający odrębnych studiów problemowych
 - planowany przystanek kolejowy

BRM BIURO ROZWOJU MIASTA "KATOWICE" Biuro Rozwoju Miasta "KATOWICE" Sp. z o.o. ul. Dobra 13, 40-119 KATOWICE tel. +48 692619032 brm@brm.net.pl www.brm.net.pl NIP:634.0129061 KRS: 0000240297 Kapitał Zakładowy: 50.100,00zł wpłacony w całości			
ZAMAWIAJĄCY	Gmina Miasto Ustka ul. Ks. Kardynała Stefana Wyszyńskiego 3 76-270 USTKA		
NUMER UMOWY	GP/3/2024 z dnia 6 listopada 2024 r.		
TEMAT	MIJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA USTKA PN. "PRZY WĘZLE"		
RYSUNEK	Część graficzna ustaleń planu		
ZESPÓŁ AUTORSKI	dr Kamil Rysz - główny projektant		
	dr Kinga Mazurek-Matuszewska - zastępca głównego projektanta		
SKALA	1 : 1 000	DATA	Czerwiec 2026
UKŁAD WSPÓŁRZEDNYCH I ŹRÓDŁO PZGIK	Część graficzna ustaleń planu opracowano z wykorzystaniem danych PZGIK w państwowym układzie współrzędnych płaskich prostokątnych PL-2000 6 strefa odwzorowawcza (kod EPSG: 2177)		

Załącznik nr 2 do uchwały nr XXXVI/309/2026

Rady Miasta Ustka

z dnia 24 czerwca 2026 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag zgłoszonych do konsultowanego projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Ustka pn. "PRZY WĘŻLE"

Na podstawie **art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym** (tj. Dz. U. z 2026 r. poz. 538) oraz **art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych ustaw** (tj. Dz.U. z 2023 r. poz. 1688 ze zm.), po zapoznaniu się z raportem podsumowującym przebieg konsultacji społecznych dotyczących projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Ustka pn. "PRZY WĘŻLE", ustalono co następuje.

§ 1. Konsultacje społeczne zostały przeprowadzone na podstawie art. 17 pkt 11 upizp i trwały od 28 kwietnia 2026 r. do 26 maja 2026 r. Mając na względzie przepisy art. 8h, 8i i 8j upizp ustalono następujące formy konsultacji:

- 1) zbieranie uwag do projektu planu miejscowego – od 28 kwietnia 2026 r. do 26 maja 2026 r.;
- 2) spotkanie otwarte poprzedzone prezentacją projektu planu miejscowego – 5 maja 2026 r. godz. 16:30 w Sali Konferencyjnej Urzędu Miasta Ustka (pokój nr 101) przy ul. Ks. Kardynała Stefana Wyszyńskiego 3;
- 3) dyżur projektanta – prowadzony w dniu 6 maja 2026 r. w siedzibie Urzędu Miasta Ustka (pokój nr 101) przy ul. Ks. Kardynała Stefana Wyszyńskiego 3, w godz. od 17:00 do 18:00.

§ 2. W trakcie trwania konsultacji społecznych dotyczących projektu ww. planu miejscowego nie zgłoszono żadnych uwag, wobec czego odstępuje się od rozstrzygnięcia o sposobie ich rozpatrzenia.

Załącznik nr 3 do uchwały nr XXXVI/309/2026

Rady Miasta Ustka

z dnia 24 czerwca 2026 r.

Rozstrzygnięcie 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
Rada Miasta Ustka
rozstrzyga, co następuje:

Na podstawie **art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym** (t.j. Dz. U. z 2026 r. poz. 538), **art. 7 ust. 1 pkt 1, 2, 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym** (t.j. Dz. U. z 2026 r. poz. 662) oraz **art. 216 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych** (t.j. Dz. U. z 2025 r. poz. 1483 z późn. zm.)

Rada Miasta Ustka
rozstrzyga, co następuje:

§ 1. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej i komunikacji, które należą do zadań własnych gminy będą finansowane z budżetu gminy, w tym ze środków zewnętrznych z uwzględnieniem środków pomocowych i z założeniem możliwości finansowania przez inne podmioty gospodarcze na podstawie przepisów odrębnych, w tym wynikających z ustawy o partnerstwie publiczno-prywatnym.

§ 2. Prognozowany okres realizacji inwestycji przyjmuje się sukcesywnie w miarę pozyskiwania środków.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr XXXVI/309/2026

Rady Miasta Ustka

z dnia 24 czerwca 2026 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 (t.j.: Dz.U. z 2026 r. poz. 538) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę