



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA POMORSKIEGO

Gdańsk, dnia 10 lipca 2026 r.

Poz. 2887

UCHWAŁA NR XXXVI/313/2026 RADY MIASTA USTKA

z dnia 24 czerwca 2026 r.

w sprawie uchwalenia zintegrowanego planu inwestycyjnego dla nieruchomości położonych przy ul. Darłowskiej oraz w rejonie ulic Polnej i trasy rowerowej R10 w mieście Ustka

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, art. 37ea ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2026 r. poz. 538), w związku z art. 64 ust. 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 ze zmianami) oraz w związku z uchwałą nr XXIX/255/2026 Rady Miasta Ustka z dnia 28 stycznia 2026 r. w sprawie wyrażenia zgody na przystąpienie do sporządzenia zintegrowanego planu inwestycyjnego dla nieruchomości położonych przy ul. Darłowskiej oraz w rejonie ulic Polnej i trasy rowerowej R10 w mieście Ustka, po stwierdzeniu że ustalenia zintegrowanego planu inwestycyjnego dla nieruchomości położonych przy ul. Darłowskiej oraz w rejonie ulic Polnej i trasy rowerowej R10 w mieście Ustka nie naruszają ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Ustka, zatwierdzonego uchwałą Nr XXX/266/2012 Rady Miasta Ustka z dnia 28 grudnia 2012 r. w sprawie uchwalenia zmiany „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Ustka”,

**Rada Miasta Ustka
uchwala co następuje:**

Rozdział 1. Przepisy ogólne

§ 1. Stosownie do uchwały nr XXIX/255/2026 Rady Miasta Ustka z dnia 28 stycznia 2026 r. w sprawie wyrażenia zgody na przystąpienie do sporządzenia zintegrowanego planu inwestycyjnego dla nieruchomości położonych przy ul. Darłowskiej oraz w rejonie ulic Polnej i trasy rowerowej R10 w mieście Ustka, uchwała się zintegrowany plan inwestycyjny dla nieruchomości położonych przy ul. Darłowskiej oraz w rejonie ulic Polnej i trasy rowerowej R10 w mieście Ustka.

§ 2. 1. Na zintegrowany plan inwestycyjny dla nieruchomości położonych przy ul. Darłowskiej oraz w rejonie ulic Polnej i trasy rowerowej R10 w mieście Ustka zwany dalej „ZPI”, składają się ustalenia zawarte w treści niniejszej uchwały wraz z następującymi załącznikami, będącymi jego integralną częścią:

- 1) załącznik nr 1 – część graficzna ustaleń ZPI – obszar inwestycji głównej przy ul. Darłowskiej, wykonana na mapie zasadniczej w skali 1:1000;
- 2) załącznik nr 2 – część graficzna ustaleń ZPI - obszar inwestycji uzupełniającej w rejonie ul. Polnej i trasy rowerowej R10, wykonana na mapie zasadniczej w skali 1:1000;
- 3) załącznik nr 3 – rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag złożonych do konsultowanego projektu ZPI;

- 4) załącznik nr 4 – rozstrzygnięcie Rady Miasta Ustka o sposobie realizacji, zapisanych w ZPI inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami ustawy 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.

2. ZPI obejmuje obszar o łącznej powierzchni około 3,66ha, w granicach określonych w części graficznej ustaleń ZPI, stanowiącej załącznik nr 1 (obszar inwestycji głównej, o powierzchni około 0,23ha) oraz załącznik nr 2 (obszar inwestycji uzupełniającej o powierzchni około 3,43 ha) do niniejszej uchwały.

3. Treść niniejszej uchwały zawarta jest w następujących rozdziałach:

- 1) Rozdział 1 – Przepisy ogólne;
- 2) Rozdział 2 – Ustalenia obowiązujące dla całego obszaru objętego ZPI;
- 3) Rozdział 3 – Ustalenia szczegółowe dla terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 4) Rozdział 4 – Przepisy końcowe.

§ 3. 1. Część graficzna ustaleń ZPI zawiera następujące oznaczenia graficzne elementów będących ustaleniami ZPI:

- 1) granica obszaru objętego ZPI;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub o różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) inny zabytek nieruchomy wskazany do ochrony przez Burmistrza Miasta Ustka w porozumieniu w Wojewódzkim Konserwatorze Zabytków objęty ochroną w zintegrowanym planie inwestycyjnym;
- 5) oznaczenia określające przeznaczenie terenów:
 - a) **MN-U** - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług,
 - b) **KR** - teren komunikacji drogowej wewnętrznej,
 - c) **KP** - teren komunikacji pieszo-rowerowej,
 - d) **ZP** - teren zieleni urządzonej.

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

- 1) Specjalny Obszar Ochrony Natura 2000 Dolina Słupi PLH220052;
- 2) obszar szczególnego zagrożenia powodziowego, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi 10% (raz na 10 lat);
- 3) stanowisko archeologiczne;
- 4) cały obszar objęty ZPI w zakresie inwestycji głównej położony jest w:
 - a) strefie C ochrony uzdrowiskowej Uzdrowiska Ustka,
 - b) 3 km strefie 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,
 - d) granicach pasa ochronnego brzegu morskiego.
- 5) cały obszar objęty ZPI w zakresie inwestycji uzupełniającej położony jest w:
 - a) strefie C ochrony uzdrowiskowej Uzdrowiska Ustka,
 - b) 3 km strefie 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,
- d) obszarze szczególnego zagrożenia powodziowego, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi 1% (raz na 100 lat).

3. Część graficzna ustaleń ZPI zawiera następujące oznaczenia graficzne elementów informacyjnych nie będących ustaleniami ZPI: pomocnicze linie wymiarowe;

§ 4. 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 wykraczać 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 ZPI** – należy przez to rozumieć obszar objęty granicami ZPI;
- 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 ZPI wyznaczoną liniami rozgraniczającymi i oznaczoną symbolem cyfrowo-literowym służącym identyfikacji ustaleń w tekście ZPI o ustalonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, przeznaczony także pod uzbrojenie terenu;
- 8) **zabudowie istniejącej** – należy przez to rozumieć zabudowę:
 - a) o przeznaczeniu i gabarytach istniejących na obszarze ZPI na dzień wejścia w życie ZPI,
 - b) dopuszczoną ostateczną decyzją o pozwoleniu na budowę obowiązującą na obszarze ZPI na dzień wejścia w życie ZPI,
 - c) przyjętą zgłoszeniem budowy lub wykonywania robót budowlanych na dzień wejścia w życie ZPI.

2. Dla obszaru objętego granicami określonymi w części graficznej ustaleń ZPI 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 ZPI.

Rozdział 2.

Ustalenia obowiązujące dla całego obszaru objętego ZPI

§ 5. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

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

- 1) stworzenie warunków dla rozwoju zespołu mieszkaniowo-usługowego położonego przy ul. Darłowskiej w Ustce;

2) stworzenie warunków dla rozwoju stancji kajakowej w dolinie rzeki Słupi.

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,

2) w ramach przeznaczenia terenu **dopuszcza się:**

- a) urządzenia sportu i rekreacji, w tym skatepark, boiska, place zabaw, sceny, ścieżki edukacyjne, stancję kajakową itp.,
- 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 ZPI, 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 ZPI, bez możliwości ich rozbudowy i nadbudowy;
- 2) prowadzenie robót budowlanych w odniesieniu do budynków lub części budynków o geometrii dachu innej niż ustalona w ZPI, z możliwością jej zachowania.

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

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

- 1) standardy akustyczne określone przepisami odrębnymi z zakresu ochrony środowiska, dla terenów oznaczonych symbolem MN-U – jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych,

2) **zakaz:**

- a) 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:

- inwestycji celu publicznego, w tym infrastruktury technicznej: wodociągowej i kanalizacyjnej,
- budowli przeciwpowodziowych,

- b) 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.

- 3) **nakaz** ochrony siedlisk i stanowisk ochronnych gatunków, zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa dotyczącymi ochrony gatunkowej: dziko występujących roślin objętych ochroną, dziko występujących zwierząt objętych ochroną, dziko występujących gatunków grzybów objętych ochroną,

2. Wycinkę drzew należy ograniczyć do niezbędnego minimum i prowadzić ją jedynie w miejscach kolidujących z realizacją inwestycji.

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

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

1. Ustala się objęcie ochroną w ZPI zabytkowego budynku o wartościach historyczno-kulturowych współtworzący historyczny klimat zabudowy miejscowości, oznaczony w części graficznej ustaleń ZPI i ujętej w gminnej ewidencji zabytków miasta Ustka jako inny zabytek nieruchomy wyznaczony przez Burmistrza Miasta Ustka w porozumieniu z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków– budynek mieszkalny z XX w. położony przy ulicy Darłowskiej 2 (obecnie pensjonat, dawniej pogotowie ratunkowe).

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

- 1) nakaz ochrony zachowanych historycznych cech budynku takich jak: wysokość budynku, kąt nachylenia połaci dachowych, forma wyeksponowanych elewacji (rozmieszczenie otworów okiennych i drzwiowych, podziały historyczne elewacji), detal architektoniczny wyeksponowanych elewacji (kształt, wielkość okien, podziały stolarki okiennej i drzwiowej) – nie dopuszcza się nadbudowy budynku;
- 2) zakaz docieplania od zewnątrz budynku z elewacjami ceglanymi lub z zachowanym detalem architektonicznym, w pozostałych przypadkach dopuszcza się docieplenie zewnętrzne pod warunkiem wykończenia elewacji i użycia materiałów nawiązujących do historycznego charakteru, takich jak cegła, tynk, oraz nakazuje się utrzymanie historycznej kompozycji budynku;
- 3) dopuszczenie przebudowy i rozbudowy budynku oraz przystosowania obiektu do nowych, współczesnych wymogów technicznych i funkcjonalnych wyłącznie na elewacjach tylnych i niewyksponowanych (w głąb działki);
- 4) dopuszczenie budowy nowych lukarn dachowych wyłącznie na elewacjach tylnych i niewyksponowanych (w głąb działki)
- 5) zakaz zmiany wymiarów otworów okiennych i drzwiowych w elewacjach od strony ulic (dopuszcza się przywrócenie historycznego kształtu otworów okiennych i drzwiowych),
- 6) nakaz zachowania pierwotnych podziałów okiennych i drzwiowych w elewacjach od strony ulic i wyeksponowanych,
- 7) nakaz zachowania istniejących, historycznych materiałów elewacyjnych w elewacjach od strony ulic i wyeksponowanych,
- 8) zapisy pkt 5), 6) i 7) dotyczą również elewacji, na której znajduje się główne wejście do budynku;
- 9) zapisy pkt 3) i 4) nie dotyczą elewacji, na której znajduje się główne wejście do budynku;
- 10) dopuszcza się rozbiórkę lub wymianę budynku zlokalizowanego na terenie planu, ujętego w gminnej ewidencji zabytków, w sytuacji utraty historycznych wartości obiektu oraz gdy obiekt znajduje się w bardzo złym stanie technicznym potwierdzonym ekspertyzą techniczną oraz inwentaryzacją;
- 11) roboty remontowe lokali oraz izolacji zewnętrznej ścian fundamentowych budynku nie wymagają uzgodnienia z właściwym konserwatorem zabytków.

3. Na obszarze objętym granicami opracowania zlokalizowana jest strefa ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego nr AZP 6-27/11 wpisanego do wojewódzkiej ewidencji zabytków; w przypadku prowadzenia prac naruszających strukturę gruntu na obszarze strefy ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego, obowiązuje wymóg przeprowadzenia niezbędnych badań archeologicznych, na zasadach określonych w przepisach odrębnych, dotyczących ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

4. Na obszarze objętym granicami opracowania, w przypadku, gdy podczas prac ziemnych dojdzie do odkrycia przedmiotu posiadającego cechy zabytku, zastosowanie mają przepisy odrębne z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

§ 8. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

1. Ustala się **obszar przestrzeni publicznej**, na który składają się tereny oznaczone symbolem **1ZP, 2ZP, 3ZP, 1KR, 2KR oraz 1KP**.

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.

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

1. Cały obszar objęty ZPI położony jest w granicach strefy C ochrony uzdrowskiej Uzdrowiska Ustka.
2. W granicach strefy, o której mowa w ust. 1 ustala się nakaz uwzględnienia przepisów Statutu Uzdrowiska Ustka oraz przepisów ustawy o lecznictwie uzdrowskim, uzdrowskich i obszarach ochrony uzdrowskiej oraz gminach uzdrowskich.
3. W obszarze objętym ZPI obejmującym inwestycję główną wskazuje się granice pasa ochronnego brzegu morskiego, w którym obowiązują ograniczenia zgodnie z przepisami odrębnymi.
4. W granicach obszaru, o którym mowa w ust. 3 ustala się nakaz uzgodnienia zmian użytkowania i zagospodarowania terenu z właściwym terytorialnie organem administracji morskiej.
5. Cały obszar objęty ZPI 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.
6. Cały obszar objęty ZPI 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).
7. W obszarze objętym ZPI w zakresie inwestycji uzupełniającej 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);
8. W granicach obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, o których mowa w ust. 7 obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu terenów zgodnie z ustawą Prawo wodne.
9. W obszarze objętym ZPI w zakresie inwestycji uzupełniającej 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).
10. Dla obszaru, o którym mowa w ust. 9 obowiązuje plan zadań ochronnych przyjęty zarządzeniem Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Gdańsku z dnia 19 września 2024 r. w sprawie ustanowienia planu zadań ochronnych dla obszaru Natura 2000 Dolina Słupi PLH220052 (Dz. Urz. Woj. Pom. z 30.09.2024 r. poz. 4051).

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

1. W obszarze objętym ZPI 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. W granicach obszaru, o którym mowa w §9 ust. 6 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

§ 11. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji

1. Obsługa terenów objętych ZPI oraz powiązanie z układem zewnętrznym poprzez:

- 1) drogę wojewódzką - ul. Darłowską przyległą do granicy obszaru objętego ZPI od strony południowo-wschodniej;
- 2) ul. Polną przyległą do zachodniej granicy obszaru objętego ZPI oraz projektowaną drogę wewnętrzną oznaczoną symbolem **1KR i 2KR**.

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

- 1) dla zabudowy usługowej: 1 miejsce na 100 m² powierzchni użytkowej usług, w tym dla usług turystyki – 1 miejsce na 1 pokój hotelowy lub apartament,
- 2) dla zabudowy mieszkaniowej minimum 1,5 miejsca na lokal mieszkalny.

3. 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.

4. Miejsca do parkowania mogą być realizowane w formie parkingów terenowych i garaży.

§ 12. 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

- 1) zaopatrzenie z istniejącej i rozbudowywanej sieci gazowej;
- 2) dopuszcza się rozbudowę i przebudowę funkcjonującego systemu zaopatrzenia w gaz.

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** powierzchniowego odprowadzenia wód opadowych i roztopowych w sposób niezorganizowany z terenów utwardzonych o powierzchniach większych niż 30m²,

3) **dopuszcza się:**

- a) odprowadzenie wód opadowych na tereny zielone w obrębie granic działek, do których posiada się tytuł prawny,
- b) 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 **§9 oraz §10 ust. 2**.

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

§ 13. Ustala się **stawkę procentową** służącą naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości na skutek uchwalenia ZPI, 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 ZPI.

Rozdział 3.

Ustalenia szczegółowe dla terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania

§ 14. 1. Dla terenów oznaczonych w części graficznej ustaleń ZPI symbolem **1MN-U** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - b) 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 ZPI;
- 2) maksymalny udział powierzchni zabudowy 0,5;
- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,45 z zastrzeżeniem ograniczeń, o których mowa w **§9 ust. 2**.
- 4) nadziemna intensywność zabudowy:
 - a) minimalna: 0,01,
 - b) maksymalna 1,5;

- 5) maksymalna wysokość zabudowy: 12,0m;
- 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 czerni. Na dachach płaskich dopuszcza się realizację dachów zielonych.
- 8) kolorystyka elewacji: tonacja bieli, beżu, czerwieni, brązu, szarości i czerni;

§ 15. 1. Dla terenów oznaczonych w części graficznej ustaleń ZPI symbolem od **1ZP** do **3ZP** ustala się przeznaczenie terenu: teren zieleni urządzonej.

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 ZPI;
- 2) maksymalny udział powierzchni zabudowy 0,1;
- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,45 z zastrzeżeniem ograniczeń, o których mowa w §9 ust. 2.
- 4) nadziemna intensywność zabudowy:
 - a) minimalna: 0,01,
 - b) maksymalna 0,1;
- 5) maksymalna wysokość zabudowy: 4,0m;
- 6) kształt dachu: dowolny;
- 7) pokrycie dachu: dowolne.
- 8) dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się zakaz zabudowy z zastrzeżeniem pkt. 9;
- 9) dopuszcza się realizację obiektów magazynowych (w tym wiat) służących obsłudze stacji kajakowej, z uwzględnieniem ograniczeń, o których mowa w §9 ust. 7 i 8.

§ 16. 1. Dla terenów oznaczonych w części graficznej ustaleń ZPI symbolem **1KR, 2KR, 1KP** ustala się przeznaczenie terenu:

- 1) **KR** - teren komunikacji drogowej wewnętrznej;
- 2) **1KP** - teren komunikacji pieszo-rowerowej.

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

Rozdział 4. **Przepisy końcowe**

§ 17. W granicach objętym niniejszym ZPI tracą moc ustalenia:

- 1) miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Ustka pn. „Kościelniaka i okolice”, przyjętego uchwałą nr XVI/161/2019 Rady Miasta Ustka z dnia 19 grudnia 2019 roku (Dz. Urz. Woj. Pomorskiego z 2020 r. poz. 456) w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Ustka pn. „Kościelniaka i okolice”;
- 2) miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Ustka pn. „STANICA I SKATEPARK” przyjętego uchwałą nr LXXII/639/2023 z dnia 23 lutego 2023 roku (Dz. Urz. Woj. Pomorskiego z 2023 r. poz. 1533) w sprawie w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Ustka pn. „STANICA I SKATEPARK”;
- 3) miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych w południowej części rozwojowej miasta, między ulicami Darłowską i Słupską, pn. „Ustka Rozwojowa” przyjętego uchwałą Nr VIII/61/2007 Rady Miasta Ustka z dnia 31 maja 2007 r. (Dz. Urz. Woj. Pomorskiego z 2007 r. poz. 2765) w sprawie chwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych w południowej części rozwojowej miasta, między ulicami Darłowską i Słupską, pn „Ustka Rozwojowa”.

§ 18. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Ustka.

§ 19. 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/313/2026

Rady Miasta Ustka

z dnia 24 czerwca 2026 r.

ZINTEGROWANY PLAN INWESTYCYJNY DLA NIERUCHOMOŚCI POŁOŻONYCH PRZY UL. DARŁOWSKIEJ ORAZ UL. POLNEJ I TRASY ROWEROWEJ R10 W MIEŚCIE USTKA

**CZĘŚĆ GRAFICZNA USTALEŃ ZINTEGROWANEGO
PLANU INWESTYCYJNEGO - OBSZAR INWESTYCJI
GŁÓWNEJ PRZY UL. DARŁOWSKIEJ
SKALA 1 : 1 000**



Legenda

Oznaczenia graficzne elementów będących ustaleniami zintegrowanego planu inwestycyjnego

-  Granica obszaru objętego zintegrowanym planem inwestycyjnym
 Linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub o różnych zasadach zagospodarowania
 Nieprzekraczalna linia zabudowy
 Inny zabytek nieruchomy wskazany do ochrony przez Burmistrza Miasta Ustka w porozumieniu w Wojewódzkim Konserwatorze Zabytków objęty ochroną w zintegrowanym planie inwestycyjnym

Oznaczenia określające przeznaczenie terenów

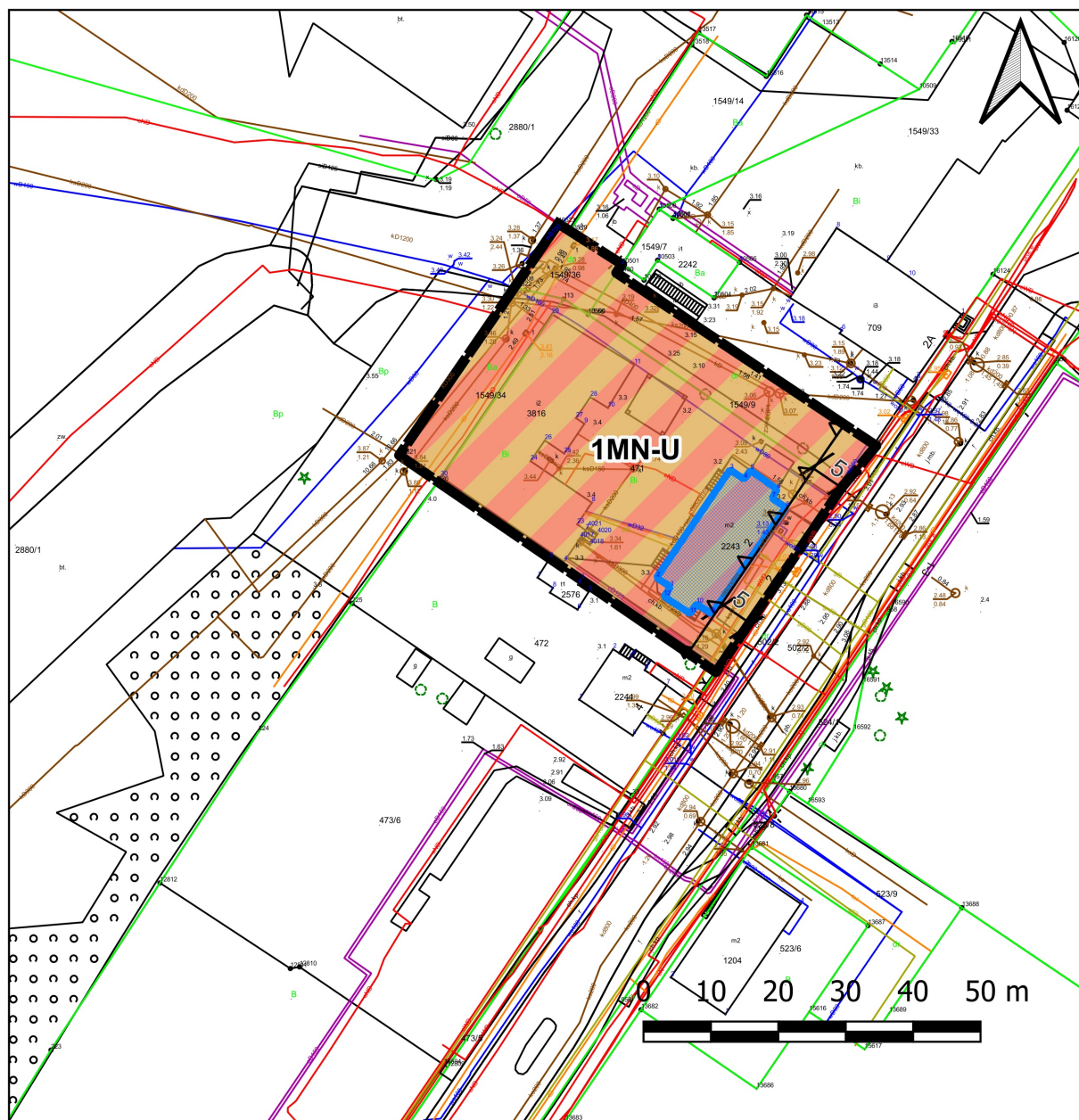
-  MN-U - Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług

Oznaczenia graficzne elementów obowiązujących na podstawie przepisów odrębnych

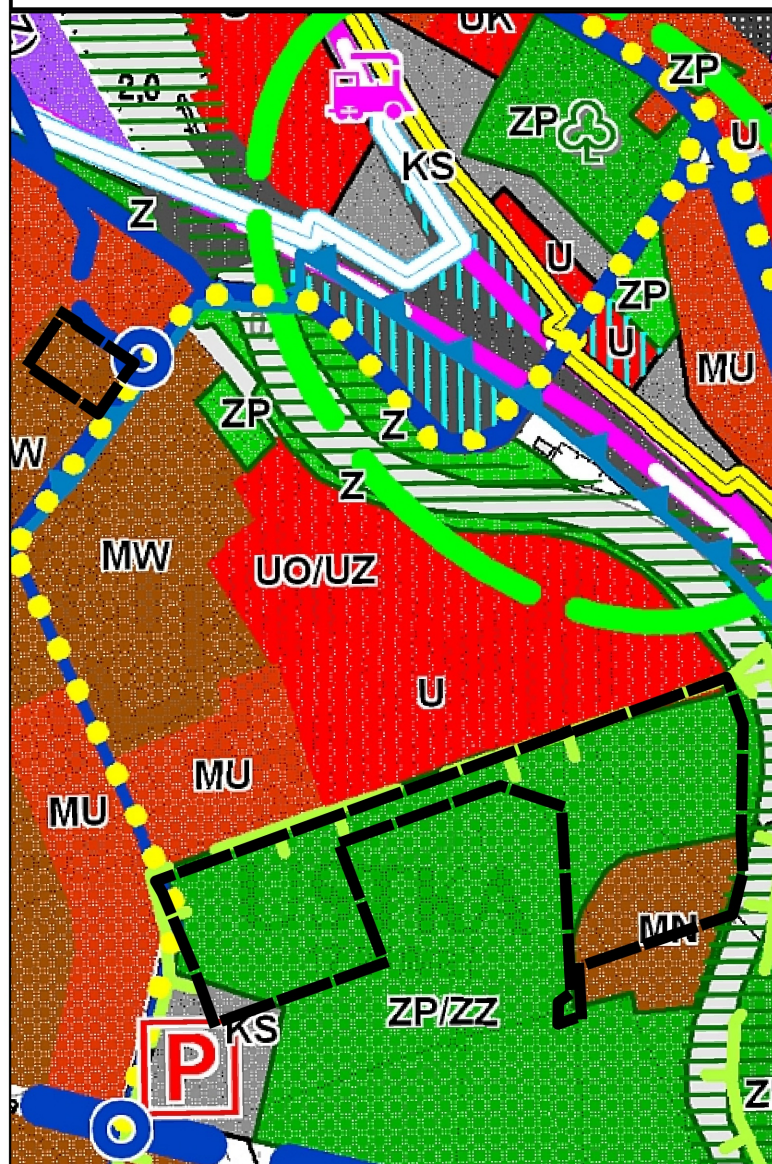
-  Cały obszar objęty ZPI w zakresie inwestycji głównej położony jest w:
- 1) strefie C ochrony uzdrowiskowej Uzdrowiska Ustka
 - 2) 3 km strefie ochronnej kompleksu wojskowego
 - 3) strefie ograniczonej wysokości zabudowy wynikającej z Porozumienia wykonawczego pomiędzy Rządem Rzeczypospolitej Polskiej a Rządem Stanów Zjednoczonych w sprawie użytkowania terenów oraz przestrzeni powietrznej
 - 4) granicach pasa ochronnego brzegu morskiego

Oznaczenia graficzne elementów informacyjnych niebędących ustaleniami planu

- Pomocnicze linie wymiarowe



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

skala 1 : 5 000

Legenda

- Granica obszaru objętego zintegrowanym planem inwestycyjnym

Struktura funkcjonalno-przestrzenna - kierunki zmian

-  zabudowa mieszkaniowa
-  tereny zieleni miejskiej - parki, skwery, bulwary

4. Główne dominujące funkcje obszarów:

- MN** - tereny zabudowy mieszkaniowej, jednorodzinnej
MW - tereny zabudowy mieszkaniowej, wielorodzinnej
ZP - tereny zieleni urządzonej - parki, skwery, bulwary

5. Obszary uzdrowiskowe - strefy ochrony uzdrowiskowej:

-  granice stref ochrony uzdrowiskowej:

Obszary objęte ochroną przyrody:

- Planowane formy ochrony:
- Natura 2000 - specjalny obszar ochrony siedlisk "Dolina Stupi"
 - Obszar chronionego krajobrazu "Dolina Stupi"

8. Tereny i obiekty urządzeń komunikacyjnych:

- drogi zbiorcze klasy Z (linią przerywaną oznaczono wariant przebiegu planowanej trasy)
 ważniejsze drogi lokalne klasy L
 nowoprojektowane ronda/skrzyżowania związane z wariantowym przebiegiem dróg
 główne ciągi piesze



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:6340129061 KRS: 0000240297
 Kapitał Zakładowy: 50.100,00zł wpłacony w całości

TEMAT	ZINTEGROWANY PLAN INWESTYCYJNY DLA NIERUCHOMOŚCI POŁOŻONYCH PRZY UL. DARŁOWSKIEJ ORAZ UL. POLNEJ I TRASY ROWEROWEJ R10 W MIEŚCIE USTKA		
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 graficzną ustaleń planu opracowano z wykorzystaniem danych PZGiK (Licencja nr GK.6621.5775.2025.XVII_2212_CL2 z dnia 8.12.2025 r. wydana przez Starostę Słupskiego) w państwowym układzie współrzędnych płaskich prostokątnych PL-2000 6 strefa odwzorowawcza (kod EPSG: 2177)		

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr XXXVI/313/2026
Rady Miasta Ustka
z dnia 24 czerwca 2026 r.



**ZINTEGROWANY PLAN INWESTYCYJNY DLA
NIERUCHOMOŚCI POŁOŻONYCH PRZY
UL. DARŁOWSKIEJ W MIEŚCIE USTKA**

**CZĘŚĆ GRAFICZNA USTALEŃ ZINTEGROWANEGO
PLANU INWESTYCYJNEGO - OBSZAR INWESTYCJI
UZUPEŁNIAJACEJ W REJONIE UL. POLNEJ I
TRASY ROWEROWEJ R10
SKALA 1 : 1 000**

Legenda

**Oznaczenia graficzne elementów będących ustaleniami
zintegrowanego planu inwestycyjnego**

- Granica obszaru objętego zintegrowanym planem inwestycyjnym
- Linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub o różnych zasadach zagospodarowania
- Nieprzekraczalne linie zabudowy

Oznaczenia określające przeznaczenie terenów

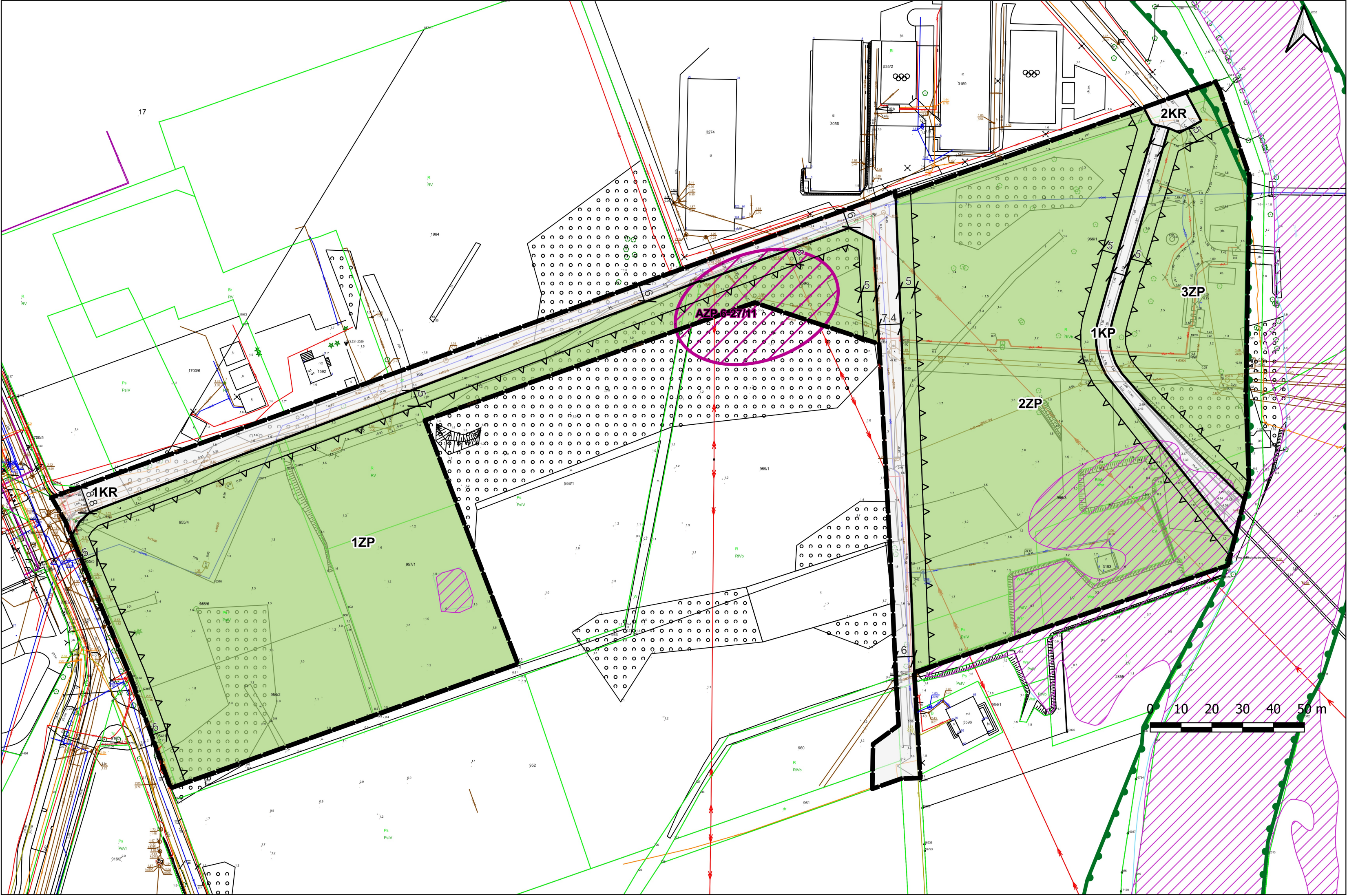
- KR - Teren komunikacji drogowej wewnętrznej
- KP - Teren komunikacji pieszo-rowerowej
- ZP - Teren zieleni urządzonej

**Oznaczenia graficzne elementów obowiązujących na podstawie
przepisów odrębnych**

- Specjalny Obszar Ochrony Natura 2000 Dolina Słupi PLH220052
- Obszar szczególnego zagrożenia powodziowego, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi 10% (raz na 10 lat)
- Stanowisko archeologiczne
- Cały obszar objęty ZPI obejmujący inwestycję uzupełniającą położony jest w:
 - 1) strefie C ochrony uzdrowskowej Uzdrowiska Ustka
 - 2) 3 km strefie ochronnej kompleksu wojskowego
 - 3) strefie ograniczonej wysokości zabudowy wynikającej z Porozumienia wykonawczego pomiędzy Rządem Rzeczypospolitej Polskiej a Rządem Stanów Zjednoczonych w sprawie użytkowania terenów oraz przestrzeni powietrznej
 - 4) obszarze szczególnego zagrożenia powodziowego, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi 1% (raz na 100 lat)

**Oznaczenia graficzne elementów informacyjnych
niebędących ustaleniami planu**

- Pomocnicze linie wymiarowe



Załącznik nr 3 do uchwały nr XXXVI/313/2026

Rady Miasta Ustka

z dnia 24 czerwca 2026 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag zgłoszonych do konsultowanego projektu zintegrowanego planu inwestycyjnego dla nieruchomości położonych przy ul. Darłowskiej oraz w rejonie ulic Polnej i trasy rowerowej R10 w mieście Ustka

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 **zintegrowanego planu inwestycyjnego dla nieruchomości położonych przy ul. Darłowskiej oraz w rejonie ulic Polnej i trasy rowerowej R10 w mieście Ustka**, ustalono co następuje.

§ 1. Konsultacje społeczne zostały przeprowadzone na podstawie art. 37ec ust. 2 pkt. lit. d w związku z art. 37ec ust. 5 i art. 8h upizp i trwały od 14 maja 2026 r. do 5 czerwca 2026 r. i obejmowały zbieranie uwag do projektu ZPI.

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

Załącznik nr 4 do uchwały nr XXXVI/313/2026

Rady Miasta Ustka

z dnia 24 czerwca 2026 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w zintegrowanym planie inwestycyjnym 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. Sposób realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej.

1. Inwestycje służące zaspokojeniu zbiorowych potrzeb mieszkańców stanowią, zgodnie z art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz.U. z 2025 r. poz. 1153 ze zm.), zadania własne Miasta Ustka.

2. Inwestycjami służącymi zaspokojeniu potrzeb zbiorowych mieszkańców, zapisanymi w zintegrowanym planie inwestycyjnym, będą m.in. inwestycje związane z realizacją ciągu pieszo-rowerowego, obiektów sportowo - rekreacyjnych czy też infrastruktury technicznej.

3. Ww. inwestycje realizowane będą: na podstawie umowy urbanistycznej zawartej z inwestorem, który złożył wniosek w sprawie uchwalenia zintegrowanego planu inwestycyjnego dla nieruchomości położonych przy ul. Darłowskiej oraz w rejonie ulic Polnej i trasy rowerowej R10 w mieście Ustka oraz na podstawie przepisów odrębnych.

§ 2. Finansowanie inwestycji, należących do zadań własnych Miasta Ustka, odbywać się będzie w następujący sposób.

1. W oparciu o umowę urbanistyczną zawartą z inwestorem, który złożył wniosek w sprawie uchwalenia zintegrowanego planu inwestycyjnego dla nieruchomości położonych przy ul. Darłowskiej oraz w rejonie ulic Polnej i trasy rowerowej R10 w mieście Ustka, w zakresie budowy ciągu pieszo-rowerowego na terenie oznaczonym w planie symbolem 1KR – teren komunikacji drogowej wewnętrznej.

2. W pozostałych zakresach 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.

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

Załącznik Nr 5 do uchwały Nr XXXVI/313/2026

Rady Miasta Ustka

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