

UCHWAŁA NR
RADY GMINY REDZIKOWO

z dnia 2026 r.

**w sprawie uchwalenia zintegrowanego planu inwestycyjnego dla nieruchomości położonych w obrębie
geodezyjnym Bruskowo Małe, gmina Redzikowo**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2026 r. poz. 662 i poz. 912), art. 3 ust. 1, art. 37ea ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2026 r. poz. 538, poz. 781, poz. 864 i poz. 912) oraz w związku z uchwałą nr XXIX/273/2025 Rady Gminy Redzikowo z dnia 30 grudnia 2025 r. w sprawie wyrażenia zgody na przystąpienie do sporządzenia zintegrowanego planu inwestycyjnego dla części obrębu Bruskowo Małe, gmina Redzikowo,

**Rada Gminy Redzikowo
uchwala, co następuje**

§ 1. Stwierdza się, że projekt zintegrowanego planu inwestycyjnego dla części obrębu Bruskowo Małe nie narusza ustaleń planu ogólnego gminy Redzikowo przyjętego uchwałą Nr XXXVII/358/2026 Rady Gminy Redzikowo z dnia 13 lipca 2026 r., ogłoszoną w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego z dnia 3 sierpnia 2026 r. poz. 3151, i uchwala się zintegrowany plan inwestycyjny dla części obrębu Bruskowo Małe.

**Rozdział 1.
Przepisy ogólne**

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

- 1) załącznik nr 1 – część graficzna ustaleń zintegrowanego planu inwestycyjnego, wykonana na mapie zasadniczej w skali 1:1000;
- 2) załącznik nr 2 – rozstrzygnięcie Rady Gminy Redzikowo o sposobie rozpatrzenia uwag złożonych do konsultowanego projektu zintegrowanego planu inwestycyjnego;
- 3) załącznik nr 3 – rozstrzygnięcie Rady Gminy Redzikowo 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 ustawy 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.

2. Plan obejmuje obszar, w granicach określonych w części graficznej ustaleń zintegrowanego planu inwestycyjnego, stanowiącej załącznik nr 1 do niniejszej uchwały, o powierzchni około 3,13 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.

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

- 1) granica obszaru objętego zintegrowanym planem inwestycyjnym;

- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) pas technologiczny linii elektroenergetycznej najwyższego napięcia;
- 4) oznaczenia określające przeznaczenie terenu:

- a) **KDD** – teren drogi dojazdowej,
- b) **IE** – teren elektroenergetyki.

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

- 1) granica zespołu przyrodniczo-krajobrazowego Kraina w Kratę w Dolinie Rzeki Moszczeniczki;
- 2) cały obszar objęty zintegrowanym planem inwestycyjnym położony jest w strefie ograniczonej wysokości zabudowy wynikającej z Porozumienia wykonawczego pomiędzy Rządem Rzeczypospolitej Polskiej a Rządem Stanów Zjednoczonych w sprawie użytkowania terenów oraz przestrzeni powietrznej.

3. Część graficzna ustaleń planu zawiera oznaczenia graficzne elementów informacyjnych niebędących ustaleniami planu:

- 1) napowietrzna linia elektroenergetyczna najwyższego napięcia – 400kV;
- 2) napowietrzna linia elektroenergetyczna wysokiego napięcia – 110kV;
- 3) kablowa linia elektroenergetyczna wysokiego napięcia – 110kV;
- 4) cały obszar objęty zintegrowanym planem inwestycyjnym położony jest w granicach projektowanego Obszaru Sieci Rezerwatów Biosfery UNESCO (MaB) Słowiński Rezerwat Biosfery;
- 5) 1KDD – teren objęty inwestycją uzupełniającą;
- 6) strefy ochronne linii elektroenergetycznych wysokiego napięcia (napowietrznych, kablowych).

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

- 1) **obszarze planu** – należy przez to rozumieć obszar objęty granicami planu;
- 2) **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;
- 3) **przeznaczeniu terenu** – należy przez to rozumieć jedno przeznaczenie lub zbiór przeznaczeń, określonych dla danego terenu w ustaleniach szczegółowych;
- 4) **Stacji GPO (Głównym Punkcie Odbioru)** – należy przez to rozumieć bezobsługowy obiekt infrastruktury energetycznej, którego główną rolą jest odbiór i przekazanie energii elektrycznej do sieci;
- 5) **teren** – 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.
- 6) **magazynie energii** – należy przez to rozumieć instalację umożliwiającą magazynowanie energii elektrycznej i wprowadzenie jej do sieci elektroenergetycznej;
- 7) **obiektach zaplecza socjalno-technicznego** – należy przez to rozumieć jednokondygnacyjny obiekt budowlany przystosowany do wykonywania czynności utrzymaniowych, naprawczych i socjalnych związanych z obsługą techniczną i utrzymaniem terenów infrastruktury technicznej elektroenergetyki o maksymalnej wysokości 6,0m;

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, obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz 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;
- 4) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej;
- 5) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.

Rozdział 2.

Ustalenia obowiązujące dla całego obszaru objętego planem

§ 5. 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 infrastruktury elektroenergetycznej w celu zapewnienia bezpieczeństwa energetycznego i stabilności sieci w regionie.

2. W ramach przeznaczenia terenu **dopuszcza się**:

- a) uzbrojenie terenu,
- c) dojeżdża, dojazdy, place manewrowe, parkingi i miejsca postojowe,
- c) budowle i urządzenia wodne związane z gospodarką wodami opadowymi i roztopowymi,
- d) teren komunikacji drogowej wewnętrznej.
- e) obiekty zaplecza socjalno-technicznego na terenie **11E**.

§ 6. 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) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, w tym w szczególności elektroenergetyki, w tym magazynów energii, stacji GPO (Głównych Punktów Odbioru) wraz infrastrukturą niezbędną do ich funkcjonowania;

2. W zakresie **ochrony i kształtowania krajobrazu** ustala się **nakaz** uwzględnienia położenia obszaru objętego planem w granicach zespołu przyrodniczo-krajobrazowego „Kraina w Kratę w Dolinie Rzeki Moszczeniczki”.

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

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

2. Część obszaru objętego planem położona jest w granicach zespołu przyrodniczo-krajobrazowego „Kraina w Kratę w Dolinie Rzeki Moszczeniczki” w granicach, którego obowiązują ograniczenia zgodnie z uchwałą nr XXXIV/357/2013 Rady Gminy Słupsk z dnia 17 grudnia 2013 r. (Dz. Urz. Woj. Pomorskiego z 2014 r. poz. 61 z późn. zm.).

§ 8. 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 sieci i urządzeń infrastruktury technicznej związanych z zachowaniem bezpieczeństwa i dostępu do sieci, zgodnie z warunkami technicznymi usytuowania danej sieci oraz zagospodarowania terenu i usytuowania obiektów budowlanych w sąsiedztwie danej sieci w zależności od jej rodzaju i parametrów zgodnie z obowiązującymi wymaganiami przepisów odrębnych.

2. W pasach technologicznych elektroenergetycznych linii przesyłowych ustala się ograniczenia użytkowania terenu:

- 1) zakaz tworzenia hałd, nasypów oraz zwiększania rzędnych terenu;
- 2) zakaz sadzenia roślinności o wysokości przekraczającej 3m.

§ 9. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji

1. Obsługa oraz powiązanie z układem zewnętrznym terenów objętych planem poprzez projektowaną drogę dojazdową oznaczoną symbolem **1KDD**.

2. Ustala się dla obszaru objętego planem następującą minimalną liczbę i sposób realizacji miejsc do parkowania: minimum 1 miejsce na 5 zatrudnionych.

§ 10. 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, rozbiórki, 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:
 - a) możliwość rozbudowy i przebudowy funkcjonującego systemu zaopatrzenia w wodę dla pokrycia potrzeb bytowych, użytkowych i przeciwpożarowych,
 - b) indywidualne źródła zaopatrzenia w wodę, w tym do celów technologicznych.

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

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

- a) istniejącej i rozbudowywanej sieci gazowej,
- b) indywidualnych zbiorników gazu.

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** ustala się:

- 1) odprowadzenie ścieków zgodnie z zasadami określonymi w ustawie o utrzymaniu czystości i porządku w gminach;
- 2) dopuszcza się: rozbudowę i przebudowę funkcjonującego systemu odprowadzania ścieków.

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

- 1) **nakaz**: kształtowania powierzchni działek w sposób zabezpieczający sąsiednie tereny i drogi przed wpływaniem wód opadowych i roztopowych;
- 2) **dopuszcza się**:

- a) odprowadzenie podczyszczonych wód opadowych z obszaru objętego planem do rowów i cieków, przy zastosowaniu budowli i urządzeń spowalniających spływ wód (np. oczek wodnych, kałuż ekologicznych, mokradeł kieszonkowych);
- b) retencjonowanie wód opadowych i roztopowych na działce, do której inwestor posiada prawo do dysponowania nieruchomością na cele budowlane, z możliwością ich wtórnego wykorzystania;
- c) tworzenia warunków zatrzymania wód deszczowych i roztopowych, ograniczając ilości wód odprowadzanych do odbiorników, poprzez: odprowadzenie wód do gruntu, budowę zbiorników retencyjnych (w tym np. oczek wodnych), retencji na „zielonych dachach”, stosowania nawierzchni półprzepuszczalnych.

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.

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.

§ 11. 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

§ 12. 1. Dla terenów oznaczonych w części graficznej ustaleń planu symbolem **1IE** o powierzchni 2,46 ha ustala się przeznaczenie terenu: teren infrastruktury technicznej elektroenergetyki w tym magazyny energii oraz Stacje GPO (Główny Punkt Odbioru) wraz infrastrukturą niezbędną do jego funkcjonowania.

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

- 1) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,7;
- 2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,2;
- 3) nadziemna intensywność zabudowy:
 - a) minimalna: 0,01,
 - b) maksymalna: 1,0;
- 4) maksymalna wysokość zabudowy: 6,0 m, z zastrzeżeniem pkt 5;
- 5) maksymalna wysokość budowli związanych z elementami infrastruktury przyłączeniowej GPO (Głównego Punktu Odbioru) niezbędnej do realizacji funkcji podstawowej: 50 m;
- 6) kształt dachu: dowolny;
- 7) przeznaczenie terenu, o którym mowa w ust. 1 obejmuje również magazyny energii oraz Stacje GPO (Główne Punkty Odbioru) wraz infrastrukturą niezbędną do ich funkcjonowania taką jak m.in. obiekty zaplecza socjalno-technicznego;
- 8) nieprzekraczalna linia zabudowy: zgodnie z przepisami odrębnymi, w tym w szczególności dotyczącymi odległości zabudowy od lasu.

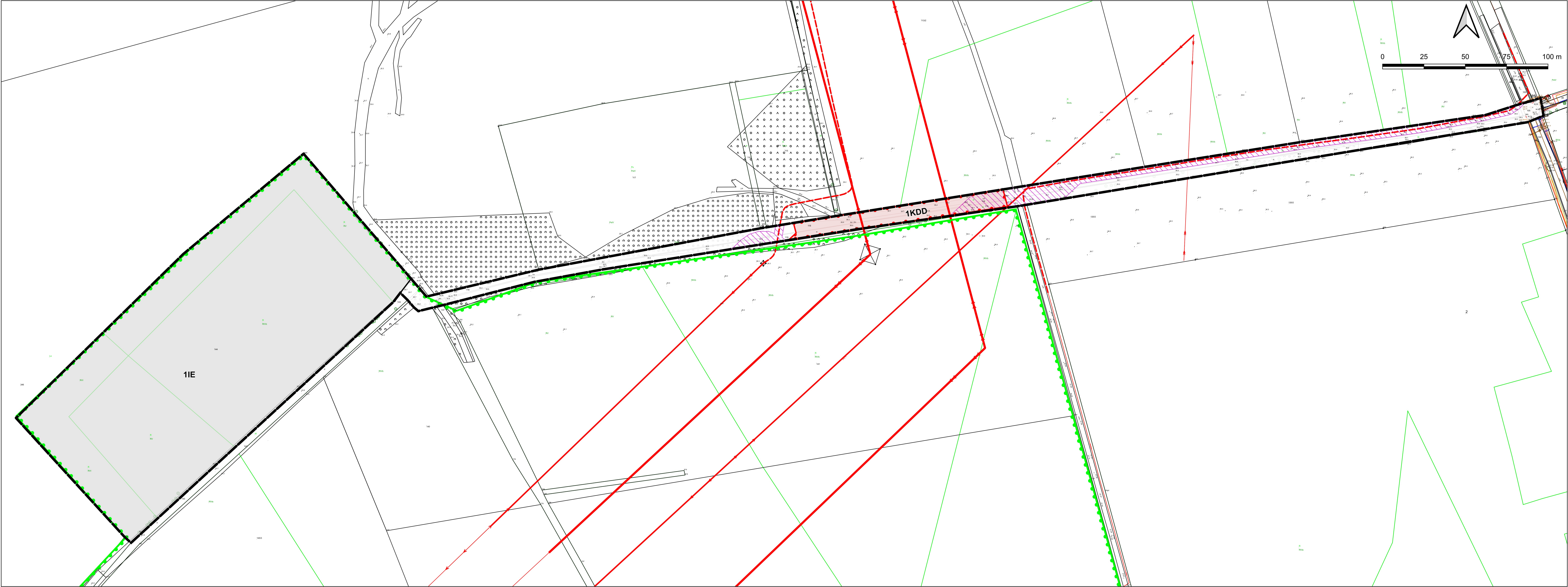
§ 13. 1. Dla terenów oznaczonych w części graficznej ustaleń planu symbolem **1KDD**, o powierzchni 0,67ha ustala się przeznaczenie terenu: teren drogi dojazdowej.

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

Rozdział 4.
Przepisy końcowe

§ 14. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Redzikowo.

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



Załącznik nr 1 do uchwały nr
Rady Gminy Redzikowo
Z dnia 2026 r.
Zintegrowany plan inwestycyjny dla nieruchomości położonej w obrębie geodezyjnym Bruszkowo Małe, gmina Redzikowo

część graficzna ustaleń zintegrowanego planu inwestycyjnego
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 różnych zasadach zagospodarowania
 - Pas technologiczny linii elektroenergetycznej najwyższego napięcia
- Oznaczenia określające przeznaczenie terenu**
- KDD - teren drogi dojazdowej
 - IE - teren elektroenergetyki
- Oznaczenia graficzne elementów obowiązujących na podstawie przepisów odrębnych**
- Granica zespołu przyrodniczo-krajobrazowego
 - Kraina w Kratę w Dolinie Rzeki Moszczniczki
 - Cały obszar objęty zintegrowanym planem inwestycyjnym położony jest w strefie ograniczonej wysokości zabudowy wynikającej z Porozumienia wykonawczego pomiędzy Rządem Rzeczypospolitej Polskiej a Rządem Stanów Zjednoczonych w sprawie użytkowania terenów oraz przestrzeni powietrznej
- Oznaczenia graficzne elementów informacyjnych niebędących ustaleniami zintegrowanego planu inwestycyjnego**
- Napowietrzna linia elektroenergetyczna najwyższego napięcia - 400kV
 - Napowietrzna linia elektroenergetyczna wysokiego napięcia - 110kV
 - Kablowa linia elektroenergetyczna wysokiego napięcia - 110kV
 - Cały obszar objęty zintegrowanym planem inwestycyjnym położony jest w granicach projektowanego Obszaru Sieci Rezerwatów Biosfery UNESCO (MaB) Słowiński Rezerwat Biosfery
 - 1KDD - teren objęty inwestycją uzupełniającą
 - Strefy ochronne linii elektroenergetycznych wysokiego napięcia (napowietrznych, kablowych)

 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 położonej w obrębie geodezyjnym Bruszkowo Małe, gmina Redzikowo		
RYSUNEK	Część graficzna ustaleń planu		
ZESPÓŁ AUTORSKI	dr Kamil Rysz - główny projektant dr Kinga Mazurek-Matuszewska - zastępca głównego projektanta		
SKALA	1 : 1 000	DATA	Sierpień 2026
UKŁAD WSPÓŁRZĘDNYCH I ŹRÓDŁO PZGIG	Część graficzna ustaleń planu opracowana z wykorzystaniem danych PZGIG (Licencja nr GK6642.3307.2025.XVII.2212_CL2 z dnia 18.11.2025 r. wydana przez Starostę Słupskiego) w państwowym układzie współrzędnych płaskich prostokątnych PL-2000 6 strefa odzwiercawcza (kod EPSG: 2177)		

Załącznik nr 2 do uchwały nr

Rady Gminy Redzikowo

z dnia.....2026 r.

Rozstrzygnięcie Rady Gminy Redzikowo o sposobie rozpatrzenia uwag złożonych do konsultowanego projektu zintegrowanego planu inwestycyjnego

§ 1. W toku konsultacji społecznych projektu zintegrowanego planu inwestycyjnego dla części obrębu Bruskowo Małe, przeprowadzonych zgodnie z art. 37ec ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, nie wniesiono uwag do projektu planu. W związku z powyższym odstępuje się od rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag.

Załącznik nr 3 do uchwały nr

Rady Gminy Redzikowo

z dnia.....2026 r.

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

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, art. 7 ust. 1 pkt 1, 2, 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym oraz art. 216 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych Rada Gminy Redzikowo rozstrzyga, co następuje:

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

Załącznik nr 4 do uchwały Nr

Rady Gminy Redzikowo

z dnia 2026 r.

Zalacznik4.gml

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

UZASADNIENIE

Na podstawie ustawy o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688) wprowadzono do systemu planowania przestrzennego nowe narzędzie planistyczne pod nazwą Zintegrowany Plan Inwestycyjny. Zintegrowany Plan Inwestycyjny jest **szczególnym rodzajem planu miejscowego**, uchwalanym przez radę gminy na wniosek inwestora, po przeprowadzeniu negocjacji i zawarciu umowy urbanistycznej, określającej zasady i warunki realizacji inwestycji oraz zobowiązania stron.

Zintegrowany Plan Inwestycyjny (ZPI) obejmuje obszar inwestycji głównej oraz inwestycji uzupełniającej.

Integralnym elementem procedury sporządzenia zintegrowanego planu inwestycyjnego było zawarcie umowy urbanistycznej pomiędzy Gminą Redzikowo a inwestorem, określającej wzajemne prawa i obowiązki stron związane z realizacją inwestycji głównej oraz inwestycji uzupełniającej.

Inwestycją główną jest realizacja urządzeń infrastruktury technicznej elektroenergetyki (Główny Punkt Odbioru, magazyny energii).

Z kolei inwestycja uzupełniająca obejmuje inwestycję w zakresie budowy sieci wodociągowej oraz budowy drogi dojazdowej z płyt drogowych typu POZBET o szerokości minimalnej 4,5 m, która będzie obsługiwała inwestycję główną oraz otoczenie obszaru objętego planem na terenie 1KDD.

Niniejszy Zintegrowany Plan Inwestycyjny dotyczy nieruchomości położonych w obrębie Bruskowo Małe. Na działce nr 144 zakłada się realizację inwestycji głównej, na pozostałej części obszaru objętego planem wyznacza się teren drogi dojazdowej (1KDD) zapewniającej obsługę komunikacyjną obszaru objętego planem i jego otoczenia, jednocześnie stanowiąc inwestycję uzupełniającą wraz z budową sieci wodociągowej.

Aktualnie obszar jest niezagospodarowany. Głównym kierunkiem zmian w zagospodarowaniu terenu będzie dostosowanie go do nowej funkcji zabudowy infrastruktury elektroenergetyki, co będzie uzupełnieniem położonej w niedalekiej odległości stacji elektroenergetycznej „Słupsk Wierzbiczin”. powyższe zapewni stabilność i bezpieczeństwo energetyczne regionu.

W obszarze nie ustala się:

- 1) granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, obszarów osuwania się mas ziemnych, obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz 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;
- 4) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej
- 5) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.

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

1. Wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury.

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego zostały ustalone w § 5 uchwały.

Wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury uwzględniono poprzez ustalenie zasad lokalizacji obiektów, w tym określenie wysokości obiektów i wskaźników regulujących powierzchnię zabudowy terenu.

2. Walory architektoniczne i krajobrazowe.

Zapewnienie walorów architektonicznych i krajobrazowych zostało uregulowane poprzez ustalenia zawarte w § 6 uchwały oraz ustalenia szczegółowe dla poszczególnych terenów.

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

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu zostały ustalone w § 6 i § 7 uchwały.

Wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych uwzględniono poprzez wskazanie położenia obszaru objętego planem w granicach zespołu przyrodniczo-krajobrazowego Kraina w Kratę w Dolinie Rzeki Moszczeniczki. Dla wyżej wymienionego zespołu obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu wynikające z Uchwały nr XXXIV/357/2013 Rady Gminy Słupsk z dnia 17 grudnia 2013 r. w sprawie ustanowienia zespołu przyrodniczo-krajobrazowego „KRAINA W KRATĘ W DOLINIE RZEKI MOSZCZENICZKI”. Podkreślenia wymaga, że postanowieniem znak RDOŚ-Gd-WZP.626.1.2025.MK z dnia 7 lipca 2025 r. Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Gdańsku uzgodnił projekt zmiany wyżej wymienionej uchwały, zgodnie z którym w §4 pkt 4 dopuszcza się na terenie zespołu przyrodniczo-krajobrazowego „realizację elektroenergetycznej infrastruktury towarzyszącej – magazyny energii, o wysokości nie przekraczającej 6 m, na działce 144, obręb Bruskowo Małe”. Rada Gminy Redzikowo dokonała wyżej wymienionej zmiany uchwałą XXIII/219/2025 z dnia 8 września 2025 r. (Dz. Urz. Woj. Pomorskiego z 2025 roku poz. 3253). Tym samym niniejszy plan wpisuje się w zakres ochrony przedmiotowego zespołu przyrodniczo-krajobrazowego.

W obszarze objętym planem nie występują budowle i urządzenia infrastruktury Obrony Cywilnej, obszary osuwania się mas ziemnych oraz tereny i obszary górnicze.

W granicach obszaru objętego planem nie zachodziła potrzeba dokonywania zmian przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze w związku z przepisami ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2021 r. poz. 1326) oraz nie zachodziła potrzeba dokonywania zmian przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne, o którym mowa w art. 7 ust. 2 ustawy ze względu na brak gruntów leśnych.

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

W granicach obszaru objętego zintegrowanym planem inwestycyjnym nie występują stanowiska archeologiczne oraz dobra kultury współczesnej, a także obiekty zabytkowe, w tym wpisane do rejestru zabytków.

5. Wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w ustawie z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnieniu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami (Dz. U. poz. 1696 i 2473).

Uchwała nie zawiera ustaleń, których realizacja mogłaby pogorszyć długofalowo komfort życia lokalnej społeczności. Zagospodarowanie terenów w sposób zgodny z zapisami planu nie będzie powodowało zagrożenia dla bezpieczeństwa ludzi i mienia.

Specyfika zagospodarowania terenu związana z możliwością rozbudowy sieci i urządzeń wchodzących w skład systemu energetycznego nie wymagają uwzględnienia potrzeb osób ze szczególnymi potrzebami.

6. Walory ekonomiczne przestrzeni.

Zgodnie z art. 2 pkt 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym przez walory ekonomiczne przestrzeni rozumie się te cechy przestrzeni, które można określić w kategoriach ekonomicznych.

W projekcie planu ustalono korzystne wskaźniki zagospodarowania terenów, podnoszące efektywność ekonomiczną przedsięwzięć lokalizowanych w obszarze i tym samym zwiększających atrakcyjność inwestycyjną tego obszaru.

Dla wskazanych terenów ustalono stawkę służącą do naliczenia jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości. Uzyskane z tego tytułu środki stanowią dochód własny gminy.

7. Prawo własności.

Plan obejmuje niewielki obszar, a ze względu na specyfikę Zintegrowanego Planu Inwestycyjnego realizowany jest za zgodą właściciela nieruchomości. Tym samym procedura opracowania niniejszego planu w pełni szanuje prawo własności. Dostęp komunikacyjny zapewniono poprzez planowane drogi publiczne, co stanowi kontynuację rozwiązań wynikających z dotychczasowej polityki przestrzennej.

8. Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa.

W planie uwzględniono położenie 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)

9. Potrzeby interesu publicznego.

ZPI uwzględnia potrzeby interesu publicznego poprzez umożliwienie rozbudowy systemu energetycznego regionu oraz innych urządzeń infrastruktury technicznej. W ramach inwestycji uzupełniających przewidziano budowę sieci wodociągowej, która zapewni zaopatrzenie w wodę zarówno dla inwestycji głównej, jak i dla nieruchomości przyległych do obszaru objętego planem. Ponadto zaplanowana budowa drogi dojazdowej, zapewni obsługę komunikacyjną inwestycji głównej oraz terenów sąsiednich, poprawiając dostępność i funkcjonalność całego obszaru.

Realizacja powyższych inwestycji uzupełniających została zabezpieczona postanowieniami umowy urbanistycznej zawartej pomiędzy Gminą Redzikowo a inwestorem.

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

Zasadniczym celem sporządzenia planu jest rozbudowa systemów infrastruktury technicznej elektroenergetyki. W planie w sposób szczegółowy ustalono możliwość rozbudowy istniejących sieci infrastruktury technicznej.

11. Zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad zintegrowanym planem inwestycyjnym, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej.

Projekt zintegrowanego planu inwestycyjnego został sporządzony zgodnie z art. 37ec ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Po podjęciu przez Radę Gminy Redzikowo uchwały o wyrażeniu zgody na przystąpienie do sporządzenia ZPI Wójt Gminy Redzikowo przeprowadził konsultacje społeczne zgodnie z wymogami ustawy. Projekt planu wraz z wymaganymi dokumentami został udostępniony w Biuletynie Informacji Publicznej oraz w siedzibie Urzędu Gminy Redzikowo. W wyznaczonym terminie nie wniesiono uwag do projektu planu.

12. Zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych.

Procedura planistyczna została prowadzona zgodnie z wymogami art. 37ec ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Do projektu ZPI sporządzona została dokumentacja prac planistycznych, która następnie została przekazana do organu nadzoru.

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

Ustalenia planu umożliwiają budowę i rozbudowę sieci. Plan umożliwia zaopatrzenie w wodę w oparciu o systemy gminnej sieci i urządzeń wodociągowych.

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

W toku sporządzania projektu zintegrowanego planu inwestycyjnego dokonano analizy uwarunkowań środowiskowych, społecznych, gospodarczych oraz ekonomicznych. Rozwiązania przyjęte w planie stanowią wynik wyważenia interesu publicznego oraz interesów właściciela nieruchomości i inwestora. Projekt uzyskał wymagane opinie i uzgodnienia, a następnie został poddany konsultacjom społecznym. W wyznaczonym terminie nie wpłynęły uwagi do projektu planu.

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

1. Kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu do dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego.

Dostępność komunikacyjna terenów zapewniona będzie poprzez projektowaną drogę na terenie 1KDD. Specyfika projektowanego zagospodarowania terenu nie wiąże się ze wzrostem obciążenia komunikacyjnego istniejących dróg.

Obszar objęty ZPI nie wymaga obsługi komunikacją zbiorową, gdyż związany jest z realizacją infrastruktury technicznej.

2. Lokalizowanie nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu.

Plan nie umożliwia realizacji funkcji mieszkaniowej.

3. Zapewnianie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów.

W zakresie ruchu pieszych i rowerzystów wyznaczono odpowiednie szerokości dróg w liniach rozgraniczających umożliwiające poruszanie się pieszych i rowerzystów.

4. Dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, w granicach jednostki osadniczej w rozumieniu art. 2 pkt 1 ustawy z dnia 29 sierpnia 2003 r. o urzędowych nazwach miejscowości i obiektów fizjograficznych (Dz. U. z 2019 r. poz. 1443), w szczególności poprzez uzupełnianie istniejącej zabudowy.

W granicach jednostki osadniczej w rozumieniu art. 2 pkt 1 ustawy z dnia 29 sierpnia 2003 r. o urzędowych nazwach miejscowości i obiektów fizjograficznych (Dz. U. z 2019 r. poz. 1443), w szczególności uzupełnianie istniejącej zabudowy, uwzględniono rozbudowę istniejącej infrastruktury elektroenergetycznej, w tym w szczególności w nawiązaniu do położonej poza obszarem planu stacji elektroenergetycznej „Słupsk Wierzbiczin”.

Reasumując obszar ZPI jest przygotowany do pełnienia funkcji wskazanych powyżej, jako obszar posiadający dostęp do komunikacji, sieci infrastruktury technicznej adekwatny do realizacji określonej zabudowy.

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

Zintegrowany plan inwestycyjny jest zgodny z wynikami „Analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy Słupsk” stanowiącej Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr LXX/792/2023 Rady Gminy Słupsk z dnia 19 grudnia 2023 r. w sprawie oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego obowiązujących w granicach gminy. Plan wypełnia lukę planistyczną porządkując tym samym sytuację planistyczną części obszaru gminy.

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

Gmina nie ponosi kosztów finansowych związanych z realizacją ustaleń planu. Na podstawie zawartej umowy urbanistycznej pomiędzy Gminą Redzikowo, a inwestorem prywatnym, wszelkie koszty związane z realizacją ustaleń zintegrowanego planu inwestycyjnego ponosi inwestor prywatny, w tym w szczególności:

- koszt budowy sieci wodociągowej,
- koszt budowy drogi dojazdowej z płyt drogowych typu POZBET,
- koszt wykupu nieruchomości przeznaczonych pod drogę,

- koszty urządzenia terenów zgodnie z ustaleniami planu.

Należy ponadto podkreślić, że pozytywnymi skutkami uchwalenia ZPI jest poza aspektem ekonomicznym, przede wszystkim przestrzenne uporządkowanie przedmiotowego terenu, czy stworzenie podstaw do budowy nowych powiązań infrastrukturalnych.

Należy podkreślić, że zawarta umowa urbanistyczna zabezpiecza realizację inwestycji uzupełniających bez konieczności angażowania środków finansowych Gminy Redzikowo na etapie ich wykonania. Po zakończeniu realizacji infrastruktura ta zostanie przekazana gminie zgodnie z warunkami określonymi w umowie urbanistycznej.

VI. Projekt zintegrowanego planu inwestycyjnego jest zgodny z ustaleniami planu ogólnego gminy Redzikowo przyjętego uchwałą Nr XXXVII/358/2026 Rady Gminy Redzikowo z dnia 13 lipca 2026 r. Obszar objęty planem położony jest w granicach strefy planistycznej 90SI – strefy infrastrukturalnej. Przeznaczenie terenów ustalone w zintegrowanym planie inwestycyjnym mieści się w profilu funkcjonalnym tej strefy, obejmującym w szczególności teren infrastruktury technicznej oraz teren komunikacji. Ponadto przyjęte w planie zasady zagospodarowania terenu pozostają zgodne z ustaleniami planu ogólnego, w tym w zakresie parametrów zagospodarowania określonych dla strefy planistycznej 90SI.

VII. Podsumowanie

Mając na uwadze przeprowadzenie procedury sporządzenia zintegrowanego planu inwestycyjnego zgodnie z przepisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, uzyskanie wymaganych opinii i uzgodnień, brak uwag wniesionych w toku konsultacji społecznych oraz zawarcie umowy urbanistycznej zabezpieczającej realizację inwestycji uzupełniającej, podjęcie niniejszej uchwały jest zasadne.