

Uchwała Nr XLIV/310/2010
Rady Gminy Ustronie Morskie
z dnia 5 listopada 2010 roku

w sprawie oceny aktualności Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Na podstawie art. 32 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz.717 ze zm.: Dz. U. z 2004 r., Nr 6, poz. 41; Dz. U. z 2004 r., Nr 141, poz. 1492; Dz. U. z 2005 r., Nr 113, poz. 954; Dz. U. z 2005 r., Nr 130, poz. 1087; ; Dz. U. z 2006 r., Nr 45 poz. 319; Dz. U. z 2006r. Nr 225 poz.1635; ; Dz. U. z 2008 r., Nr 123, poz.803, Dz. U. z 2008 r., Nr 199, poz. 1227; Dz. U. z 2008 r., Nr 201, poz. 1237; Dz. U. z 2008 r., Nr 220, poz. 1413; Dz. U. z 2010 r., Nr 24, poz. 124, Nr 75 poz. 474 , Nr 106 poz. 675 , Nr 119 poz. 804, Nr 149 poz. 996 , Nr 155 poz. 1043 i Nr 130 poz. 1043) **uchwala się, co następuje:**

§ 1.

W wyniku przeprowadzonych przez Wójta Gminy Ustronie Morskie analiz zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy za aktualne uznaje się :

1. Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Ustronie Morskie przyjęte uchwałą Nr XIII/78/2007 Rady Gminy w Ustroniu Morskim z dnia 20 grudnia 2007 roku,
2. Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego zgodnie z wykazem stanowiącym załącznik Nr 1 do niniejszej uchwały.

§ 2.

Ocena aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Ustronie Morskie i miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego stanowi Załącznik Nr 2 do niniejszej uchwały.

§ 3.

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Ustronie Morskie.

§ 4.

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

PRZEWODNICZĄCY RADY

Andrzej Basarab

Lp.	Obręb	Powierzchnia	Nr i data uchwały	Publikacja (Dz. Urz.)
1.	Bagicz	201,33 ha	XXIX/168/97 26.03.1997	Woj. Koszalińskiego z 1997 roku Nr 14 poz. 53
2.	Zm. Mppz gminy Ustronie Morskie	X	XXX/174/97 02.04.1997	Woj. Koszalińskiego z 1997 roku Nr 14 poz. 54
4.	Zmiana mpzp gminy Ustronie Morskie	4,25 ha	III/5/98 11.03.1998	Woj. Koszalińskiego z 1998 roku Nr 30 poz. 218
5.	Zm. mpzp gminy Ustronie Morskie	6,80 ha	XXXIX/252/2002 30.04.2002	Woj. Zachodniopomorskiego z 2002 roku Nr 39 poz. 861
6.	Mppz. Gminy Ustronie Morskie	220,19 ha	XLII/300/2002 10.10.2002	Woj. Zachodniopomorskiego z 2002 roku Nr 78 poz. 1624
7.	Zm. Mppz- wiatraki	79,75 ha	VIII/47/2003 4.06.2003	Woj. Zachodniopomorskiego z 2003 roku Nr 58 poz. 1048
8	Zm. mpzp planu ogólnego gm. Ustronie Morskie	322,13 ha	XI/55/2003 8.09.2003	Woj. Zachodniopomorskiego z 2003 roku Nr 85 poz. 1439
9.	Zm. mpzp planu ogólnego gm. Ustronie Morskie	104,97 ha	XI/56/2003 8.09.2003	Woj. Zachodniopomorskiego z 2003 roku Nr 85 poz. 1440
10.	Zm. mpzp Ustronie Morskie i Sianożęty	695 ha	XI/53/03 8.09.2003	Woj.. Zachodniopomorskiego z 2003 roku Nr 79 poz. 1376
11.	Zm. mpzp Ustronie Morskie, Sianożęty, Wieniotowo	Sianożęty pow.- 3,4138 Ustronie Morskie pow. - 8,8289 Wieniotowo pow. ogólna- 0,041 ha	XXXIV/193/05 5.09.2005	Woj. Zachodniopomorskiego z 2005 roku Nr 85 poz. 1761 z 2005 roku Nr 85 poz. 1761
12.	Zm. mpzp Ustronie Morskie i Sianożęty	695 ha	XXVI/164/09 16.02.2009	Woj. Zachodniopomorskiego z 2009 roku Nr 15 poz. 638
13.	Zm. mpzp Ustronie Morskie i Sianożęty	3,4531 ha	XXXI/200/2009 29.06.2009	Dz. Urz. Woj. Zachodniopomorskiego Nr 60 poz. 1624 z 2009r.

Ustronie Morskie , październik 2010 roku

**ANALIZA ZMIAN
W ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM
GMINY USTRONIE MORSKIE**

OCENA AKTUALNOŚCI STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO, PLANÓW MIEJSCOWYCH
I DOKUMENTÓW ZWIĄZANYCH Z PLANOWANIEM
I ZAGOSPODAROWANIEM PRZESTRZENNYM

**ANALIZA ZASADNOŚCI PRZYSTĄPIENIA DO SPORZĄDZENIA
STUDIUM UWARUNKOWAŃ I PLANÓW MIEJSCOWYCH**



PROGRAM OPRACOWAŃ PLANISTYCZNYCH

Przygotował :

Referat Rolnictwa , Gospodarki Nieruchomościami i Zagospodarowania Przestrzennego -
Wiesława Świecka – kierownik referatu GNP

I. WPROWADZENIE

Zgodnie z art. 32 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w celu oceny aktualności studium i planów miejscowych wójt gminy dokonuje analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy , ocenia postępy w opracowywaniu planów miejscowych i opracowuje wieloletnie programy ich sporządzania w nawiązaniu do ustaleń studium.

Wójt przekazuje radzie gminy wyniki analiz , po uzyskaniu opinii Gminnej Komisji Urbanistyczno – Architektonicznej , co najmniej raz w czasie kadencji rady. Następnie rada Gminy podejmuje uchwałę w sprawie aktualności studium i planów miejscowych.

Konieczność sporządzania analizy wynika nie tylko z przepisów prawa , ale również z podejścia do problemu zarządzania przestrzenią gminną. Trudno mówić o zarządzaniu w ogóle , jeżeli nie posiada się dostatecznej wiedzy na temat stanu przestrzeni oraz sposobu wykorzystania podstawowych instrumentów planistycznych , jakimi są studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego.

Dodatkowym argumentem przemawiającym za sporządzeniem analizy jest możliwość spojrzenia na zmiany w przestrzeni gminnej , jakie zaszły w ostatnim okresie (podczas kadencji) oraz oceny uchwalonych dokumentów planistycznych ze względu na przydatność w realizacji celu , jakim jest kształtowanie ładu przestrzennego.

Poprzednia „Analiza Zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy Ustronie Morskie” została wykonana w lutym 2006 roku.

II. DOKUMENTY STRATEGICZNE

Na poziomie gminnym do dokumentów o charakterze strategicznym należą głównie : studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy , strategię rozwoju i programy branżowe , które uwzględniane są w programach zagospodarowania przestrzennego gminy.

„Studium...” uwzględniając cele rozwoju gminy , określa kierunki zagospodarowania przestrzennego (strukturę funkcjonalno – przestrzenną) oraz politykę przestrzenną , która powinna stworzyć warunki do inwestowania pobudzającego rozwój gospodarczy i osiągnięcia wysokich standardów życia. Studium jest wiążące przy sporządzaniu planów miejscowych.

Obecne „Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Ustronie Morskie” zostało przyjęte uchwałą Nr XIII/78/2007 Rady Gminy w Ustroniu Morskim z dnia 20 grudnia 2007 roku.

III. CHARAKTERYSTYKA OGÓLNA WYBRANYCH ZAGADNIENI GMINY

Gmina Ustronie Morskie jest gminą wiejską położoną w powiecie kołobrzeskim, sąsiadującą z gminami: Będzino, Dygowo, Kołobrzeg i z gminą miejską Kołobrzeg.

Powierzchnia gminy wynosi 5698 ha .

Gmina dzieli się na 6 sołectw:

1. Sołectwo Kukinia
2. Sołectwo Rusowo
3. Sołectwo Sianożęty
4. Sołectwo Kukinka
5. Sołectwo Ustronie Morskie

6. Sołectwo Gwizd

Liczba mieszkańców :

Liczba mieszkańców wg danych Urzędu Stanu Cywilnego Urzędu Gminy Ustronie Morskie wynosi : (podano również dane z poprzedniej „Analizy” z 2006 roku) :

Obręb	Rok	
	2005	2010
Bagicz	30	32
Gwizd	99	106
Grąbnica	21	17
Kukinia	227	239
Kukinka	76	71
Malechowo	18	18
Olszyna	23	26
Rusowo	372	369
Sianożęty	398	443
Ustronie Morskie	2081	2152
Wieniotowo	207	132
Ogółem:	3552	3605

Przyrost ludności w gminie jest dodatni co stanowi zdecydowaną mniejszość w skali województwa, nie jest jednak znaczący mimo budowy wielu budynków.

Powierzchnia gminy Ustronie Morskie

zgodnie z ewidencją gruntów prowadzoną przez Starostwo Powiatowe w Kołobrzegu powierzchnia gminy obecnie wynosi : 56,98 km², w tym:

(w zestawieniu podano również dla porównania zestawienie gruntów gminy wg danych „Analizy” z 2006 roku).

	Rok	
	2005 [km ²]	2010 [km ²]
użytki rolne	34,62	33,09
lasy i zadrzewienia	17,45	17,66
wody	0,1	0,16
tereny osiedlowe i komunikacyjne	3,54	4,63
nieużytki	1,56	1,37
tereny różne		0,07

IV. ANALIZA ZMIAN W ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM

Infrastruktura techniczna – stan istniejący:

1. Wyposażenie w sieć wodociągową , kanalizację sanitarną i sieć gazową - Ustronie Morskie, Grąbnica , Wieniotowo, Sianożęty, Rusowo, Olszyna, Kukinia , Kukinka , Malechowo.
2. Wyposażenie w sieć wodociągową i kanalizację sanitarną – Bagicz, Grąbnica , Gwizd.

Investycje planowane:

- Budowa Centrum Sportowo – rekreacyjnego – w trakcie realizacji ,
- Budowa Hali Sportowej ,
- Budowa drogi Gwizd – Grąbnica ,
- Odtworzenie istniejących ostróg ,
- Budowa sieci – wod. – Kan. Ul. Wiejska – ul. Kolejowa ,
- Budowa ścieżki nadmorskiej ,
- Budowa ścieżki do pomników przyrody w Kołobrzesckim Lesie wraz z parkingiem w Bagiczu ,
- Modernizacja mola w Ustroniu Morskim ,
- Rekultywacja wysypiska śmieci ,
- Budowa zejść na plażę (6 szt. W Ustroniu Morskim i 3 szt. W Sianożętach) ,
- Termomodernizacja budynku Gminnego Ośrodka Zdrowia w Ustroniu Morskim,
- Modernizacja budynku świetlicy wiejskiej w Kukini ,
- Budowa placów zabaw na terenie gminy Ustronie Morskie (Ustronie Morskie, Sianożęty ,Kukinia, Rusowo) ,
- Modernizacja parku w Ustroniu Morskim.

Analiza procesów inwestycyjnych i uzbrojenia terenu ma istotne znaczenie przy określeniu potrzeb planistycznych.

Analiza uzbrojenia terenu jest istotnym czynnikiem kształtowania polityki przestrzennej gminy. W oparciu o istniejącą i projektowaną sieć wyznacza się tereny inwestycyjne. Poprawne rozpoznanie potrzeb w zakresie infrastruktury technicznej pozwoli na uniknięcie sytuacji, w której wyznaczone pod zainwestowanie tereny ze względu na brak możliwości przyłączenia mediów zostaną pozbawione realnej możliwości inwestowania. W warunkach zwiększającej się konkurencji należy liczyć się ze wzrostem podaży terenów uzbrojonych, przewidywanych pod inwestycje przez poszczególne jednostki samorządu terytorialnego. W konsekwencji jednostki, które w wyniku uwarunkowań przestrzennych dysponują określoną przewagą konkurencyjną – atrakcyjną lokalizacją przy głównych ciągach komunikacyjnych, w sąsiedztwie ośrodków o znaczeniu regionalnym lub krajowym, itp. - mogą w wyniku zaniechań w obszarze planowania, bądź działalności inwestycyjnej zostać wyprzedzone przez ośrodki o zdawałoby się mniejszym potencjale. Nie ulega wątpliwości, iż gmina Ustronie Morskie dysponuje sporymi atutami: położona przy drodze krajowej , z planowanym przebiegiem przez teren gminy drogi ekspresowej , w sąsiedztwie ważnego ośrodka turystyczno-uzdrowiskowego jakim jest Kołobrzeg, z dostępem do Morza Bałtyckiego, dysponuje przewagą konkurencyjną w porównaniu do wielu innych gmin województwa zachodniopomorskiego. Jednocześnie, bez konsekwentnej polityki prorozwojowej, spójnej polityki przestrzennej, a także niezbędnych inwestycji publicznych (w tym infrastrukturalnych) może grozić jej sytuacja, w której potencjał rozwojowy terenów wybrzeża środkowego zostanie wykorzystany przez inne potencjalne ośrodki.

W zagospodarowaniu przestrzennym zauważalna jest bardzo intensywna rozbudowa przede wszystkim miejscowości nadmorskich - Sianożęty i Ustronia Morskiego. Dominuje budownictwo jednorodzinne z usługami oraz mieszkalno-pensjonatowe i pensjonatowe .

Poniżej w tabeli została przedstawiona ilość wydanych przez Starostwo Powiatowe w Kołobrzegu a przekazanych do Urzędu Gminy w Ustroniu Morskim pozwoleń na budowę nowych obiektów w okresie od 2006 roku. Ilość ta nie obejmuje pozwoleń na rozbudowę, przebudowę oraz zgłoszeń.

Pozwolenia na budowę:	2006	2007	2008	2009	VII. 2010
budynków mieszkalnych (w tym mieszkalnych z usługami)	10	12	14	28	11
pozostałych budynków (hotele, budynki letniskowe, garaże i inne)	10	8	11	15	11

Pozwolenia te były wydane głównie w oparciu o wypisy i wyrisy z miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego oraz w niewielkiej części w oparciu o decyzje o warunkach zabudowy.

Na części terenów (Ustronie Morskie i Sianożęty) występuje niezwykle poważny problem podziału terenów rolnych na pozornie działki rolnicze (siedliskowe), a w rzeczywistości działki budowlane. W Sianożętach podzielone na działki rekreacyjne zostały tereny dna pradoliny - bagienne i torfowe potencjalnie zalewowe. Na terenie Ustronia Morskiego na działki rekreacyjne podzielono grunty rolne wysokich klas (bardzo często jest to klasa III).

Nie można dopuścić do totalnej zabudowy Gminy, w tym szczególnie pasa nadmorskiego powodującego wyłączenie z użytkowania rolniczego gruntów wysokich klas i spowodowanie zabudowy mokradeł i bagien pradoliny nadmorskiej (Ustronie Morskie – Bagicz). Rozwój przestrzenny miejscowości nadmorskich powinien być podporządkowany zrównoważonemu rozwojowi. Zapleczem terenów turystycznych miejscowości nadmorskich powinny być „tereny otwarte”, niezabudowane, użytkowane rolniczo i zalesione.

Analiza procesów inwestycyjnych pozwala na wyciągnięcie następujących wniosków związanych ze zmianą zagospodarowania przestrzennego Gminy:

1. zdecydowana większość inwestycji realizowana jest w pasie nadmorskim;
2. władze samorządowe zainwestowały duże środki w realizację infrastruktury co sprzyja przede wszystkim podwyższeniu standardu życia i ochronie środowiska, ale nie wyzwala to znaczących procesów inwestycyjnych związanych ze zwiększeniem miejsc pracy;
3. brak planów miejscowych dla terenów Gminy położonych poza pasem nadmorskim i poza terenami rolnymi na których zlokalizowano farmy elektrowni wiatrowych, powoduje niekorzystne procesy polegające na podziałach niekontrolowanych gruntów rolnych na działki rolne po 0,30ha i sprzedaż jako działki „pseudo” budowlane. Powoduje to powstawanie licznych samowoli budowlanych.
4. Na obszarze położonym na południe od linii kolejowej od kilku lat na zaznacza się systematyczny wzrost procesów inwestycyjnych.

Charakterystyka zmian planistycznych

Urząd Gminy jest w posiadaniu większości dokumentacji planistycznej, która pozwoliłaby na właściwe podejmowanie decyzji z zakresu planowania przestrzennego o charakterze inwestycyjnym jak i strategicznym.

W chwili obecnej Urząd Gminy posiada następujące opracowania : (opracowania wykonane podczas trwania obecnej kadencji rady Gminy zaznaczono wytłuszczonym drukiem)

1. „Strategię Rozwoju Gminy Ustronie Morskie na lata 2000-2010” przyjętą uchwałą Nr XVIII/108/00 Rady Gminy w Ustroniu Morskim z dnia 30 czerwca 2000r.;
2. Waloryzację przyrodniczą gminy Ustronie Morskie – opracowaną w 2004r.
3. Waloryzację kulturową gminy Ustronie Morskie - opracowaną w 2004r.
4. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Ustronie Morskie uchwalone uchwałą Nr XIII/ 78 / 2007 Rady Gminy w Ustroniu Morskim z dnia 20 grudnia 2007 roku,
5. Gminną Ewidencję Zabytków opracowaną przez Biuro Dokumentacji Zabytków w Szczecinie w 2007 roku
6. Plany miejscowe zgodnie z poniższą tabelą.

Lp.	Obręb	Powierzchnia	Nr i data uchwały	Publikacja (Dz. Urz.)
1.	Bagicz	201,33 ha	XXIX/168/97 26.03.1997	Woj. Koszalińskiego z 1997 roku Nr 14 poz. 53
2.	Zm. Mppz gminy Ustronie Morskie	X	XXX/174/97 02.04.1997	Woj. Koszalińskiego z 1997 roku Nr 14 poz. 54
4.	Zmiana mpzp gminy Ustronie Morskie	4,25 ha	III/5/98 11.03.1998	Woj. Koszalińskiego z 1998 roku Nr 30 poz. 218
5.	Zm. mpzp gminy Ustronie Morskie	6,80 ha	XXXIX/252/2002 30.04.2002	Woj. Zachodniopomorskiego z 2002 roku Nr 39 poz. 861
6.	Mppz Gminy Ustronie Morskie	220,19 ha	XLII/300/2002 10.10.2002	Woj. Zachodniopomorskiego z 2002 roku Nr 78 poz. 1624
7.	Zm. Mppz-wiatraki	79,75 ha	VIII/47/2003 4.06.2003	Woj. Zachodniopomorskiego z 2003 roku Nr 58 poz. 1048
8.	Zm. mpzp planu ogólnego gm. Ustronie Morskie	322,13 ha	XI/55/2003 8.09.2003	Woj. Zachodniopomorskiego z 2003 roku Nr 85 poz. 1439
9.	Zm. mpzp planu ogólnego gm. Ustronie Morskie	104,97 ha	XI/56/2003 8.09.2003	Woj. Zachodniopomorskiego z 2003 roku Nr 85 poz. 1440
10.	Zm. mpzp Ustronie Morskie i Sianożęty	695 ha	XI/53/03 8.09.2003	Woj. Zachodniopomorskiego z 2003 roku Nr 79 poz. 1376
11.	Zm. mpzp Ustronie Morskie, Sianożęty, Wieniotowo	Sianożęty pow.- 3,4138 Ustronie Morskie pow. - 8,8289 Wieniotowo pow. ogólna- 0,041 ha	XXXIV/193/05 5.09.2005	Woj. Zachodniopomorskiego z 2005 roku Nr 85 poz. 1761 z 2005 roku Nr 85 poz. 1761
12.	Zm. mpzp Ustronie Morskie i Sianożęty	695 ha	XXVI/164/09 16.02.2009	Woj. Zachodniopomorskiego z 2009 roku Nr 15 poz. 638

13.	Zm. mpzp Ustronie Morskie i Sianożęty	3,4531 ha	XXXI/200/2009 29.06.2009	Dz. Urz. Woj. Zachodniopomorskiego Nr 60 poz. 1624 z 2009r.
-----	--	-----------	-----------------------------	---

Poza nowym Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Ustronie Morskie oraz planami wymienionymi w pkt. 12 i 13 tabeli uchwalonymi w 2009 roku przeprowadzono następujące prace planistyczne :

1. w dniu 2008 roku przystąpiono do opracowania planów zagospodarowania przestrzennego :
 - a) obrębów ewidencyjnego Kukinia ,
 - b) obrębów ewidencyjnego Sianożęty i części obrębów ba gicz ,
 - c) obrębów ewidencyjnego Ustronie Morskie i części obrębów Wieniotowo i Gwizd ,

Do chwili obecnej zakończone zostały prace nad planem obrębów Kukinka który został uchwalony uchwałą Nr XL/282/2010 Rady Gminy Ustronie Morskie z dnia 30 sierpnia 2010 roku w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Kukinka i opublikowany w Dz. Urz. Woj. Zachodniopomorskiego Nr 105 poz. 1874.

Pozostałe plany są na końcowym etapie procedury planistycznej.

PLANOWANIE MIEJSCOWE WEDŁUG USTAWY O PLANOWANIU I ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM

Dla obszarów dla których od 1. stycznia 2004 r. nie ma planów , można albo sporządzić nowe plany , albo prowadzić procesy inwestycyjne w oparciu o decyzje o warunkach zabudowy tam gdzie jest to możliwe – spełnione są warunki ustawowe.

O wyborze albo opracowania planu albo sporządzenia decyzji należy kierować się następującymi warunkami:

1. tylko poprzez plan miejscowy można kształtować harmonijne zagospodarowanie i przygotować tereny „pod” potencjalnych inwestorów stwarzając im oferty inwestycyjne i koncentrując odpowiednio procesy zabudowy i rozwoju infrastruktury technicznej;
2. tylko plan miejscowy jest obecnie podstawą tworzenia gminnych zasobów nieruchomości (dotychczas podstawą było studium);
3. decyzje o warunkach zabudowy można wydawać tylko dla obszarów , które uzyskały zgodę na wyłączenie gruntów z użytkowania rolniczego i leśnego na cele nierolnicze i nieleśne nawet w nieobowiązujących już planach lub zgoda taka nie jest wymagana.
4. należy się liczyć z faktem, że dotychczas plany wykonane na podstawie przepisów ustawy z 1994 roku o zagospodarowaniu przestrzennym nie spełniają wymogów nowej ustawy z 2003 roku w zakresie szczegółowości ustaleń realizacyjnych i w związku z tym organ wydający pozwolenie na budowę może mieć w niektórych przypadkach problemy z określeniem warunków;

KORZYŚCI PŁYNĄCE Z POSIADANIA PLANÓW MIEJSCOWYCH :

- Plan miejscowy reguluje niezwykle ważne rozwiązania dotyczące układów komunikacyjnych , zabezpieczając odpowiednie tereny na rozbudowę układów dotychczasowych , jak również na budowę nowych. Plan wskazuje klasyfikację ulic oraz innych szlaków komunikacyjnych regulując jednocześnie docelową strukturę ich własności ,
- Ustalenia planu wyznaczają dopuszczalne wskaźniki w zakresie zabudowy dotyczące np. ilości miejsc parkingowych,
- Ustalenia planu muszą być zgodne ze studium (studium nie stanowi podstawy prawnej do wydawanych decyzji) ,

- Restrykcyjnie nakreślone normy w zakresie dopuszczalnego rodzaju zabudowy , pozwalają uniknąć chaosu przestrzennego wprowadzając spójność kolorystyki i form architektonicznych , zarówno na terenach zainwestowanych jak i dotychczas niezabudowanych ,
- Opracowanie planów miejscowych pozwala skoncentrować jednorodną zabudowę, co ułatwia realizację infrastruktury technicznej i obniża jednostkowe koszty tych inwestycji ,
- Plan miejscowy zawiera ustalenia ochronne (ograniczenia w zabudowie , zakazy zabudowy itp.) . często są one warunkiem pozwalającym na ochronę krajobrazu naturalnego i kulturowego ,
- Dla obszarów objętych planem zagospodarowania przestrzennego procedura poprzedzająca proces budowlany jest łatwiejsza i krótsza ,
- Potencjalny inwestor może uzyskać informacje o terenach przez niego poszukiwanych , w tym o możliwości zabudowy , obsłudze komunikacyjnej i uzbrojeniu terenu.

POTENCJALNE KIERUNKI ROZWOJU PRZESTRZENNEGO GMINY

Zagospodarowanie i użytkowanie obszaru gminy ze względu na atrakcyjne położenie geograficzne nad Morzem Bałtyckim charakteryzuje się znacznym zróżnicowaniem pod względem przestrzennego rozmieszczenia zabudowy, jej intensywności oraz pełnionych funkcji. W oparciu o powyższe kryteria w gminie wyróżnia się dwa obszary:

- pas północny pomiędzy brzegiem morza a linią kolejową,
- środkowy i południowy obszar gminy poniżej linii kolejowej.

Północna część gminy charakteryzuje się wysoką intensywnością zabudowy o charakterze wielofunkcyjnym. Występują tu funkcje mieszkaniowe, usługowe i turystyczne. W tej części gminy w obrębie miejscowości Ustronie Morskie, Sianożęty i Wieniotowo koncentruje się przeważająca liczba mieszkańców gminy.

W przeciwieństwie do północnego obszaru gminy w jej środkowej i południowej części koncentrację zabudowy obserwuje się jedynie w obrębie miejscowości Kukinia i Rusowo. Zabudowa pozostałych miejscowości znajduje się wzdłuż ciągów komunikacyjnych. Występujące w tej części gminy funkcje sprowadzają się przede wszystkim do zabudowy mieszkaniowej oraz zagrodowej. Pozostałe niezagospodarowane obszary stanowią rolniczą przestrzeń produkcyjną i lasy.

Ukształtowany w ten sposób układ osadniczy wymaga przeprowadzenia pewnych przekształceń w zakresie zagospodarowania przestrzennego mających na celu przesunięcie ciężaru zainwestowania gminy z północy na południowy obszar gminy. Potrzeba przekształceń struktury zagospodarowania gminy podyktowana jest również planami modernizacji drogi krajowej nr 11, w następstwie, czego ulegnie zmianie jej dotychczasowy przebieg. Zdecydowana poprawa jakości powiązań komunikacyjnych w szczególności z Kołobrzegiem, stworzy szansę na dynamiczny rozwój na terenie Gminy Ustronie Morskie usług i produkcji w zakresie obsługi ośrodka regionalnego oraz wymiany międzyregionalnej.

Na terenie Gminy występuje bardzo niekorzystne zjawisko dzielenia terenów rolniczych na działki formalnie rolnicze, a w zasadzie budowlane w następstwie czego dąży się do wymuszenia i zalegalizowania procesów budowlanych. Jednocześnie działki te są przedmiotem obrotu nieruchomością jako działki pseudo budowlane. Część kupujących nie jest świadoma faktu , iż nie będzie mogła wybudować budynków. Ma to miejsce

szczególnie w Sianożętach i Ustroniu Morskim, zarówno w północnej jak i południowej części tych miejscowości, a od kilku lat również w Kukince.

Powyższe postępowanie jest bardzo niekorzystne nie tylko dla kupujących ale również dla Gminy.

Głównym założeniem rozwojowym Gminy powinna być koncentracja procesów inwestycyjnych wszędzie, gdzie będzie taka możliwość. Podstawowy rozwój powinien mieć miejsce tam, gdzie przede wszystkim istnieje już pełna infrastruktura techniczna lub są plany jej realizacji w najbliższym okresie. Nie można jednocześnie rozwijać całej Gminy, we wszystkich kierunkach ze względu na wysokie koszty uzbrojenia terenów. Gmina powinna wykorzystywać szanse rozwoju poprzez bardzo atrakcyjne zainwestowanie niezabudowanych jeszcze obszarów ale w sposób niezwykle racjonalny, z zachowaniem walorów ekologicznych.

Należy pamiętać, że Gmina położona jest w pobliżu uzdrowiska Kołobrzeg i powinna być jednostką w pełni samodzielną ale współpracującą w sposób zorganizowany z Uzdrowskiem.

To właśnie tereny nadmorskie właściwie zagospodarowana turystycznie wraz z zapleczem rolniczym (agroturystycznym) mogą być podstawowym walorem turystycznym Gminy i na tym obszarze winna koncentrować się podstawowa działalność rozwojowa Gminy, ponieważ tylko tutaj mogą powstać funkcje czynne całorocznie i duża ilość miejsc pracy.

Rozwój przestrzenny (gospodarczy) powinien koncentrować się w miejscowościach nadmorskich i usytuowanych wzdłuż głównych dróg, posiadających dobre wyposażenie w infrastrukturę techniczną. Nie należy zapomnieć o pozostałych obszarach po to, ażeby nie stworzyć obszarów A i B w Gminie.

Podjmując odpowiednie działania, sezon można wydłużyć o kolejne miesiące, ale już w ograniczonym zakresie i poprzez inne formy turystyki, aniżeli w sezonie letnim.

Problemem dotychczas nierozwiązanym jest zagadnienie statusu uzdrowiska. W tym zakresie poszczególne miejscowości nie spełniają standardów uzdrowskich. Poza tym funkcja uzdrowskowa spowodowałaby konieczność ograniczenia form, intensywności oraz sposobu użytkowania terenów oraz ich zabudowy. Istnieje możliwość stworzenia dzielnicy uzdrowskowej np: w obrębie byłego lotniska (Bagicz).

Odrębnym zagadnieniem jest rozwój zainwestowania turystycznego poza pasem nadmorskim. Pewna koncentracja inwestycji turystycznych może mieć miejsce w atrakcyjnych przyrodniczo i krajozobowo obszarach.

Rozwój przestrzenny Gminy powinien opierać się przede wszystkim na dużej atrakcyjności środowiska przyrodniczego, pełnym wyposażeniu w infrastrukturę techniczną, zaspokojeniu dużej gamy ofertowej terenów i różnorodności funkcji, wysokim standardzie świadczonych usług określonych w strategii rozwoju Gminy oraz polityce przestrzennej zawartej w studium uwarunkowań. Warunkiem absolutnym rozwoju Gminy jest zachowanie racjonalnych proporcji pomiędzy terenami zabudowanymi i terenami „otwartymi” które mogą gwarantować istnienie funkcji turystycznej – a więc rozwój zrównoważony.

Ze względu na funkcję Gminy i sąsiedztwo Kołobrzegu teren Gminy powinien pełnić również funkcję zaplecza gospodarczego związanego z obsługą turystów, kuracjuszy oraz mieszkańców regionu.

V. ANALIZA ZASADNOŚCI PRZYSTĄPIENIA DO SPORZĄDZENIA STUDIUM UWARUNKOWAŃ I PLANÓW MIEJSCOWYCH

Ocena aktualności dokumentów związanych z planowaniem miejscowym

Urząd Gminy jest w posiadaniu części dokumentacji „wejściowej” do prac planistycznych, która pozwala na właściwe podejmowanie decyzji z zakresu planowania przestrzennego o charakterze inwestycyjnym jak i strategicznym. Urząd posiada następujące opracowania:

1. „Strategię Rozwoju Gminy Ustronie Morskie” przyjętą uchwałą Rady Gminy Ustronie Morskie;
2. Waloryzację przyrodniczą gminy Ustronie Morskie wykonaną w 2004 r. przez zespół Biura Konserwacji Przyrody w Szczecinie;
3. Studium krajozobu kulturowego gminy Ustronie Morskie wykonane w 2004 r. przez Waldemara Witka;
4. Program ochrony środowiska do 2012r. sporządzony w 2004 r.
5. Plan gospodarki odpadami na lata 2004 – 2013 r. sporządzony w 2004 r.
6. Podstawowe opracowanie ekofizjograficzne dla obszaru planu miejscowości Ustronie Morskie, Sianożęty, Kukinka i Bagicz;
7. Opracowania ekofizjograficzne dla całej Gminy Ustronie Morskie;
8. Gminną Ewidencję Zabytków wykonaną w 2007 roku przez Biuro Dokumentacji Zabytków w Szczecinie;
9. W trakcie opracowania jest projekt założeń do planu zaopatrzenia w ciepło, energię elektryczną i paliwa gazowe i plan zaopatrzenia w ciepło, energię elektryczną i paliwa gazowe.

Ocena aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego

Polityka rozwoju przestrzennego Gminy określona została w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Ustronie Morskie (studium), które zostało sporządzone w oparciu o kierunki i politykę rozwoju społeczno-gospodarczego Gminy określoną w Strategii.

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Ustronie Morskie zostało uchwalone uchwałą Nr XIII/78/2007 Rady Gminy w Ustroniu Morskim z dnia 20 grudnia 2007 roku i zastąpiło dotychczasowe Studium z 18 lipca 2000 roku.

Obecne Studium zostało opracowane zgodnie z ustaleniami ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2003 roku Nr 80 poz. 717 z późn. zmianami) i składa się z części tekstowej A – „Analiza uwarunkowań zagospodarowania przestrzennego”, części tekstowej B – Kierunki zagospodarowania przestrzennego”, oraz załączników graficznych w skali 1:10000.

Obecne potrzeby gminy Ustronie Morskie w aspekcie zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy są całkowicie zabezpieczone w wyniku kierunków zmian w strukturze przestrzennej zapisanych w studium. Każdy z uchwalanych w okresie obowiązywania tego studium planów był całkowicie zgodny z ustaleniami studium (nie pojawiały się zastrzeżenia co do stopnia zgodności projektowanych rozwiązań).

Studium wyznaczyło kierunki zmian w strukturze przestrzennej gminy oraz w przeznaczeniu terenów, wyznaczyło cele i zadania polityki przestrzennej, ogólne zasady zagospodarowania terenu, kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów, w tym tereny wyłączone spod zabudowy.

W związku z powyższym uznaje się Studium za aktualne oraz przydatne do kontynuowania realizacji polityki przestrzennej gminy.

Ocena aktualności planów miejscowych

Gmina Ustronie Morskie posiada 13 obowiązujących planów zagospodarowania przestrzennego na powierzchni ogólnej 1654 ha w tym zmiany tych planów opracowane na podstawie przepisów ustawy z 2003 roku na powierzchni 695 ha.

Analizując aktualność miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego na terenie gminy Ustronie Morskie stwierdza się, że plany te są aktualne w świetle obowiązującego prawa. Należy przy tym zauważyć, że obowiązujące w obszarze granic administracyjnych gminy Ustronie Morskie znaczna część miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego została utrzymana w mocy na podstawie dyspozycji art. 87 ust. 1 obowiązującej ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, jako tych które zostały uchwalone po dniu 1 stycznia 1995 roku. Zakres przedmiotowy niektórych analizowanych aktów planistycznych jest w konsekwencji niepełny w stosunku do wymogów określonych ustawą z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. Nr 80 poz. 717 ze zmianami). Niezamieszczenie w planie miejscowym określonej kategorii ustaleń nie może zobowiązywać do stwierdzenia nieaktualności planu miejscowego. Niemniej jednak w celu wyeliminowania tych częściowych braków zgodności z obowiązującym prawem oraz w związku z kierowanymi do Wójta Gminy Ustronie Morskie indywidualnymi wnioskami o zmianę planów, dotyczącymi głównie korekt poszczególnych ustaleń, poszerzenia terenów budowlanych oraz zmiany warunków realizacji zabudowy i zasad podziału działek, poza wymienionymi w tabeli na stronie 6 obowiązującymi miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego prowadzone są prace zmierzające do zmiany i opracowywania nowych planów na powierzchni ok. 1539 ha w ramach obecnie prowadzonych prac planistycznych opisanych w „Charakterystyce zmian planistycznych”. MPZP będące w trakcie opracowania nie podlegają ocenie aktualności. Nadmieniamy się iż poza uchwalonym i opublikowanym nowym planem zagospodarowania przestrzennego m.Kukinka do końca 2010 roku zostanie uchwalony i opublikowany miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obrębów Sianożęty i części obrębów Bagicz oraz najprawdopodobniej plan zagospodarowania przestrzennego części obrębów Ustronie Morskie z częściami obrębów Wieniotowo i Gwizd dla obszaru północnego tzn. od morza do linii kolejowej Kołobrzeg – Koszalin. Południowa część w związku z odmową Ministra Rolnictwa na przeznaczenie gruntów rolnych klasy III na cele nierolnicze, wymaga prowadzenia dodatkowej procedury odwoławczej.

VI. WIELOLETNI PROGRAM SPORZĄDZANIA OPRACOWAŃ PLANISTYCZNYCH

Ustawodawca w art. 32 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wprowadził obowiązek opracowania wieloletniego programu sporządzania planów miejscowych.

Obecnie, do czasu wejścia w życie zmiany ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, istnieje konieczność zapewnienia zgodności projektu planu miejscowego z ustaleniami studium uwarunkowań już przed przystąpieniem do opracowania planu. Trzeba więc uwzględnić nie tylko zgodność w zakresie zapisu tekstu studium, ale również trzeba uwzględnić zapis art. 14.ust.3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, który zobowiązuje do **sporządzania planów dla całego obszaru wyznaczonego w studium**, jeżeli wymagana jest zmiana przeznaczenia gruntów rolnych lub leśnych na cele nierolnicze i nieleśne.

Po zgromadzeniu wniosków o zmianę planu lub opracowania nowego planu koniecznym będzie przeprowadzenie szczegółowej analizy zasadności przystąpienia do wykonania nowego planu.

Jednak wszędzie tam, gdzie będzie taka możliwość można korzystać z decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu w miejsce planów miejscowych o ile będą spełnione wymogi art. 61 cytowanej ustawy.

Potrzeba sporządzenia planów miejscowych powinna wynikać z nowo opracowanego studium uwarunkowań, ponieważ obowiązujące studium wyznacza obszary wymagające opracowania planów miejscowych. Ze względu na tendencję **do totalnej zabudowy Gminy**, sprawą niezwykle ważną jest określenie na wiele lat terenów, które powinny zostać wykluczone z zabudowy. Na obszarze Gminy predysponują do tego celu tereny, które ze względu na:

- wysokiej klasy grunty (duże kompleksy III klasy);
 - okresowe zalewanie terenów - szczególnie tereny w pradolinie i obniżeniach nadmorskich;
 - występowanie gruntów bagienno-torfowych i podmokłych;
 - występowanie walorów przyrodniczych lub kulturowych;
 - konieczność utrzymania korytarzy ekologicznych i terenów biologicznie czynnych,
 - zapewnienie walorów turystycznych;
 - wysokie koszty realizacji infrastruktury technicznej przez Gminę,
- powinny zostać wyłączone z zabudowy.**

Poniżej przedstawiono wieloletni program sporządzania dokumentacji związanych z planowaniem miejscowym. Program ten należy traktować jako generalne wytyczne służące do orientacji co do kierunków prac planistycznych, z wyraźnym zaznaczeniem, że może on ulegać zmianie tak co do czasu sporządzenia jak i rodzajów opracowań.

Należy zdać sobie sprawę, że zakończyły się czasy kiedy każdy mógł przynieść jakikolwiek wniosek na lokalizację przedsięwzięcia inwestycyjnego do Urzędu Gminy, o małe precyzyjnych założeniach programowych i czasie realizacji i w zasadzie trzeba było zaspokoić jego żądanie.

W wielu przypadkach, tam gdzie pozwalać na to będą przepisy odrębne i interes gminy można postulować się decyzjami o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu (decyzje lokalizacji inwestycji celu publicznego i decyzje o warunkach zabudowy). W pozostałych wypadkach należy sporządzić plany miejscowe.

Plany miejscowe powinny być wykonywane na obszarze Gminy przede wszystkim dla terenów dla których zaistnieje pilna ich potrzeba, ze względów formalno-prawnych i potrzeb inwestycyjnych.

Poniżej przedstawiona została koncepcja i harmonogram prac planistycznych. Trudno jest określić harmonogram na sporządzenie planów miejscowych na lata. Wynika to między innymi z faktu, iż w zasadzie tereny wymagające planów posiadają je oraz brak jest sprecyzowanych potrzeb terenowych dla sporządzenia planów dla innych obszarów. Nie wiadomo jest również jak będzie wyglądała nowa ustawa o planowaniu miejscowym lub jej zmiana oraz jakie potrzeby określi Rada Gminy.

Harmonogram prac planistycznych winien być przedmiotem analizy radnych i dopiero po ich uwagach i wnioskach (po wprowadzeniu stosownych zmian) ostatecznie przyjęta jako program sporządzania opracowań planistycznych.

Harmonogram prac

W 2011 roku planuje się :

1. Prowadzić i zakończyć prace nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego części południowej miejscowości Ustronie Morskie – część : B-1 , B-2 i B-3 ,
2. Przystąpić do zmiany miejscowego planu zagospodarowania m. Wieniotowo (IV kwartał),
3. Przystąpić do zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego m. Bagicz , (IV kwartał)
4. Uchwalić projekt założeń do planu zaopatrzenia w ciepło , energię elektryczną i paliwa gazowe wraz z planem zaopatrzenia DLA OBSZARU GMINY Ustronie Morskie zgodnie z ustaleniami ustawy z dnia 10 kwietnia 1997 roku – Prawo energetyczne (Dz.U. z 2003 roku Nr 153 , poz. 1504) ,
5. Opracowywać decyzje o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu. W miarę uzyskania dodatkowych środków wykonać analizy :
 - przeprowadzić szczegółową analizę Gminnej Ewidencji Zabytków,
 - przez przestąpieniem do opracowań nowych planów miejscowych i zmian planów wykonać koncepcję tych zmian w celu uszczegółowienia oczekiwań.

Wskazany jest zarezerwowanie w budżecie Urzędu kwoty ok. 100.000.- złotych.

W 2012 roku planuje się :

1. Kontynuować prace nad planami miejscowymi rozpoczęte w 2011 roku ,
2. Przystąpić do zmiany plan miejscowego m. Sianożęty i Ustronie Morskie ,
3. Opracowywać decyzje o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu ,

Wskazany jest zarezerwowanie w budżecie gminy kwoty ok. 120.000.- złotych.

W 2013 roku planuje się :

1. Kontynuować prace nad zmianą planu miejscowego m. Ustronie Morskie i Sianożęty ,
2. Zakończyć prace nad planami miejscowymi rozpoczęte w 2011 roku,
3. Opracowywać decyzje o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu ,

Wskazany jest zarezerwowanie w budżecie gminy kwoty ok. 120.000.- złotych

W 2014 roku planuje się :

1. Zakończyć prace nad zmianą planów Ustronia Morskiego i Sianożęt ,
2. Przystąpić do opracowania planu m. Rusowo (i ewentualnie Kukinia – centrum miejscowości) ,
3. Przystąpić do zmiany Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Ustronie Morskie ,
4. Opracowywać decyzje o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu ,

Wskazany jest zarezerwowanie w budżecie gminy kwoty ok. 105.000.- złotych

W 2015 roku planuje się :

1. Kontynuować prace nad opracowaniem planu m. Rusowo (Kukinia) ,
3. Kontynuować prace nad zmianą Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Ustronie Morskie ,
4. Opracowywać decyzje o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu ,

Wskazany jest zarezerwowanie w budżecie gminy kwoty ok. 80.000.- złotych

Załączniki graficzne:

- mapa obowiązującego Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Ustronie Morskie (kierunki zagospodarowania) , oraz mapy na opracowywane w chwili obecnej projekty planów na pow. ok.1535 ha , tj :
 - mapa projektu planu obrębu Kukinka ,
 - mapa projektu planu obrębu Sianożęty i części obrębu Bagicz ,
 - mapa projektu planu obrębu Ustronie Morskie i części Obrębów Wieniotowo i Gwizd.

GMINA USTRONIE MORSKIE

STUDIUM UWARUNKWAŃ I KIERUNKÓW
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
KIERUNEK ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
SKALA 1:10000



LEGENDA

SYMBOLIKA

- Symbolizacja linii granicznych
- Symbolizacja linii drogowych
- Symbolizacja linii kolejowych
- Symbolizacja linii energetycznych
- Symbolizacja linii wodnych
- Symbolizacja linii telekomunikacyjnych
- Symbolizacja linii inżynierskich
- Symbolizacja linii granic administracyjnych
- Symbolizacja linii granic województwa
- Symbolizacja linii granic państwa
- Symbolizacja linii granic powiatu
- Symbolizacja linii granic gminy
- Symbolizacja linii granic miejscowości
- Symbolizacja linii granic nieruchomości
- Symbolizacja linii granic działek
- Symbolizacja linii granic parceli
- Symbolizacja linii granic terenów
- Symbolizacja linii granic terenów zielonych
- Symbolizacja linii granic terenów rekreacyjnych
- Symbolizacja linii granic terenów sportowych
- Symbolizacja linii granic terenów kulturowych
- Symbolizacja linii granic terenów historycznych
- Symbolizacja linii granic terenów o znaczeniu krajoznawczym
- Symbolizacja linii granic terenów o znaczeniu przyrodniczym
- Symbolizacja linii granic terenów o znaczeniu ekologicznym
- Symbolizacja linii granic terenów o znaczeniu naukowym
- Symbolizacja linii granic terenów o znaczeniu artystycznym
- Symbolizacja linii granic terenów o znaczeniu historyczno-kulturowym
- Symbolizacja linii granic terenów o znaczeniu przyrodniczo-krajoznawczym
- Symbolizacja linii granic terenów o znaczeniu przyrodniczo-ekologicznym
- Symbolizacja linii granic terenów o znaczeniu przyrodniczo-naukowym
- Symbolizacja linii granic terenów o znaczeniu przyrodniczo-artystycznym
- Symbolizacja linii granic terenów o znaczeniu przyrodniczo-historycznokulturowym
- Symbolizacja linii granic terenów o znaczeniu przyrodniczo-krajoznawczo-ekologicznym
- Symbolizacja linii granic terenów o znaczeniu przyrodniczo-krajoznawczo-naukowym
- Symbolizacja linii granic terenów o znaczeniu przyrodniczo-krajoznawczo-artystycznym
- Symbolizacja linii granic terenów o znaczeniu przyrodniczo-krajoznawczo-historycznokulturowym
- Symbolizacja linii granic terenów o znaczeniu przyrodniczo-krajoznawczo-ekologiczno-naukowym
- Symbolizacja linii granic terenów o znaczeniu przyrodniczo-krajoznawczo-ekologiczno-artystycznym
- Symbolizacja linii granic terenów o znaczeniu przyrodniczo-krajoznawczo-ekologiczno-historycznokulturowym
- Symbolizacja linii granic terenów o znaczeniu przyrodniczo-krajoznawczo-ekologiczno-naukowo-artystycznym

SYMBOLY

- Symbolizacja linii granicznych
- Symbolizacja linii drogowych
- Symbolizacja linii kolejowych
- Symbolizacja linii energetycznych
- Symbolizacja linii wodnych
- Symbolizacja linii telekomunikacyjnych
- Symbolizacja linii inżynierskich
- Symbolizacja linii granic administracyjnych
- Symbolizacja linii granic województwa
- Symbolizacja linii granic państwa
- Symbolizacja linii granic powiatu
- Symbolizacja linii granic gminy
- Symbolizacja linii granic miejscowości
- Symbolizacja linii granic nieruchomości
- Symbolizacja linii granic działek
- Symbolizacja linii granic parceli
- Symbolizacja linii granic terenów
- Symbolizacja linii granic terenów zielonych
- Symbolizacja linii granic terenów rekreacyjnych
- Symbolizacja linii granic terenów sportowych
- Symbolizacja linii granic terenów kulturowych
- Symbolizacja linii granic terenów historycznych
- Symbolizacja linii granic terenów o znaczeniu krajoznawczym
- Symbolizacja linii granic terenów o znaczeniu przyrodniczym
- Symbolizacja linii granic terenów o znaczeniu ekologicznym
- Symbolizacja linii granic terenów o znaczeniu naukowym
- Symbolizacja linii granic terenów o znaczeniu artystycznym
- Symbolizacja linii granic terenów o znaczeniu historyczno-kulturowym
- Symbolizacja linii granic terenów o znaczeniu przyrodniczo-krajoznawczym
- Symbolizacja linii granic terenów o znaczeniu przyrodniczo-ekologicznym
- Symbolizacja linii granic terenów o znaczeniu przyrodniczo-naukowym
- Symbolizacja linii granic terenów o znaczeniu przyrodniczo-artystycznym
- Symbolizacja linii granic terenów o znaczeniu przyrodniczo-historycznokulturowym
- Symbolizacja linii granic terenów o znaczeniu przyrodniczo-krajoznawczo-ekologicznym
- Symbolizacja linii granic terenów o znaczeniu przyrodniczo-krajoznawczo-naukowym
- Symbolizacja linii granic terenów o znaczeniu przyrodniczo-krajoznawczo-artystycznym
- Symbolizacja linii granic terenów o znaczeniu przyrodniczo-krajoznawczo-historycznokulturowym
- Symbolizacja linii granic terenów o znaczeniu przyrodniczo-krajoznawczo-ekologiczno-naukowym
- Symbolizacja linii granic terenów o znaczeniu przyrodniczo-krajoznawczo-ekologiczno-artystycznym
- Symbolizacja linii granic terenów o znaczeniu przyrodniczo-krajoznawczo-ekologiczno-historycznokulturowym
- Symbolizacja linii granic terenów o znaczeniu przyrodniczo-krajoznawczo-ekologiczno-naukowo-artystycznym

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO OBRĘBU EWIDENCYJNEGO SIANOŻĘTY I CZĘŚCI OBRĘBU BAGICZ

ZALĄCZNIK NR 1 DO UCHWAŁY NR RADY GMINY W USTRONIU MORSKIM Z DNIA



- LEGENDA**
- PRZEKAZANIE WŁASNOŚCI**
- UTP - użytki publiczne
 - U - użytki rolne
 - U1 - użytki rolne, w tym ogrody
 - U2 - użytki rolne, w tym ogrody, w tym ogrody
 - U3 - użytki rolne, w tym ogrody, w tym ogrody
 - U4 - użytki rolne, w tym ogrody, w tym ogrody
 - U5 - użytki rolne, w tym ogrody, w tym ogrody
 - U6 - użytki rolne, w tym ogrody, w tym ogrody
 - U7 - użytki rolne, w tym ogrody, w tym ogrody
 - U8 - użytki rolne, w tym ogrody, w tym ogrody
 - U9 - użytki rolne, w tym ogrody, w tym ogrody
 - U10 - użytki rolne, w tym ogrody, w tym ogrody
 - U11 - użytki rolne, w tym ogrody, w tym ogrody
 - U12 - użytki rolne, w tym ogrody, w tym ogrody
 - U13 - użytki rolne, w tym ogrody, w tym ogrody
 - U14 - użytki rolne, w tym ogrody, w tym ogrody
 - U15 - użytki rolne, w tym ogrody, w tym ogrody
 - U16 - użytki rolne, w tym ogrody, w tym ogrody
 - U17 - użytki rolne, w tym ogrody, w tym ogrody
 - U18 - użytki rolne, w tym ogrody, w tym ogrody
 - U19 - użytki rolne, w tym ogrody, w tym ogrody
 - U20 - użytki rolne, w tym ogrody, w tym ogrody
 - U21 - użytki rolne, w tym ogrody, w tym ogrody
 - U22 - użytki rolne, w tym ogrody, w tym ogrody
 - U23 - użytki rolne, w tym ogrody, w tym ogrody
 - U24 - użytki rolne, w tym ogrody, w tym ogrody
 - U25 - użytki rolne, w tym ogrody, w tym ogrody
 - U26 - użytki rolne, w tym ogrody, w tym ogrody
 - U27 - użytki rolne, w tym ogrody, w tym ogrody
 - U28 - użytki rolne, w tym ogrody, w tym ogrody
 - U29 - użytki rolne, w tym ogrody, w tym ogrody
 - U30 - użytki rolne, w tym ogrody, w tym ogrody
 - U31 - użytki rolne, w tym ogrody, w tym ogrody
 - U32 - użytki rolne, w tym ogrody, w tym ogrody
 - U33 - użytki rolne, w tym ogrody, w tym ogrody
 - U34 - użytki rolne, w tym ogrody, w tym ogrody
 - U35 - użytki rolne, w tym ogrody, w tym ogrody
 - U36 - użytki rolne, w tym ogrody, w tym ogrody
 - U37 - użytki rolne, w tym ogrody, w tym ogrody
 - U38 - użytki rolne, w tym ogrody, w tym ogrody
 - U39 - użytki rolne, w tym ogrody, w tym ogrody
 - U40 - użytki rolne, w tym ogrody, w tym ogrody
 - U41 - użytki rolne, w tym ogrody, w tym ogrody
 - U42 - użytki rolne, w tym ogrody, w tym ogrody
 - U43 - użytki rolne, w tym ogrody, w tym ogrody
 - U44 - użytki rolne, w tym ogrody, w tym ogrody
 - U45 - użytki rolne, w tym ogrody, w tym ogrody
 - U46 - użytki rolne, w tym ogrody, w tym ogrody
 - U47 - użytki rolne, w tym ogrody, w tym ogrody
 - U48 - użytki rolne, w tym ogrody, w tym ogrody
 - U49 - użytki rolne, w tym ogrody, w tym ogrody
 - U50 - użytki rolne, w tym ogrody, w tym ogrody
 - U51 - użytki rolne, w tym ogrody, w tym ogrody
 - U52 - użytki rolne, w tym ogrody, w tym ogrody
 - U53 - użytki rolne, w tym ogrody, w tym ogrody
 - U54 - użytki rolne, w tym ogrody, w tym ogrody
 - U55 - użytki rolne, w tym ogrody, w tym ogrody
 - U56 - użytki rolne, w tym ogrody, w tym ogrody
 - U57 - użytki rolne, w tym ogrody, w tym ogrody
 - U58 - użytki rolne, w tym ogrody, w tym ogrody
 - U59 - użytki rolne, w tym ogrody, w tym ogrody
 - U60 - użytki rolne, w tym ogrody, w tym ogrody
 - U61 - użytki rolne, w tym ogrody, w tym ogrody
 - U62 - użytki rolne, w tym ogrody, w tym ogrody
 - U63 - użytki rolne, w tym ogrody, w tym ogrody
 - U64 - użytki rolne, w tym ogrody, w tym ogrody
 - U65 - użytki rolne, w tym ogrody, w tym ogrody
 - U66 - użytki rolne, w tym ogrody, w tym ogrody
 - U67 - użytki rolne, w tym ogrody, w tym ogrody
 - U68 - użytki rolne, w tym ogrody, w tym ogrody
 - U69 - użytki rolne, w tym ogrody, w tym ogrody
 - U70 - użytki rolne, w tym ogrody, w tym ogrody
 - U71 - użytki rolne, w tym ogrody, w tym ogrody
 - U72 - użytki rolne, w tym ogrody, w tym ogrody
 - U73 - użytki rolne, w tym ogrody, w tym ogrody
 - U74 - użytki rolne, w tym ogrody, w tym ogrody
 - U75 - użytki rolne, w tym ogrody, w tym ogrody
 - U76 - użytki rolne, w tym ogrody, w tym ogrody
 - U77 - użytki rolne, w tym ogrody, w tym ogrody
 - U78 - użytki rolne, w tym ogrody, w tym ogrody
 - U79 - użytki rolne, w tym ogrody, w tym ogrody
 - U80 - użytki rolne, w tym ogrody, w tym ogrody
 - U81 - użytki rolne, w tym ogrody, w tym ogrody
 - U82 - użytki rolne, w tym ogrody, w tym ogrody
 - U83 - użytki rolne, w tym ogrody, w tym ogrody
 - U84 - użytki rolne, w tym ogrody, w tym ogrody
 - U85 - użytki rolne, w tym ogrody, w tym ogrody
 - U86 - użytki rolne, w tym ogrody, w tym ogrody
 - U87 - użytki rolne, w tym ogrody, w tym ogrody
 - U88 - użytki rolne, w tym ogrody, w tym ogrody
 - U89 - użytki rolne, w tym ogrody, w tym ogrody
 - U90 - użytki rolne, w tym ogrody, w tym ogrody
 - U91 - użytki rolne, w tym ogrody, w tym ogrody
 - U92 - użytki rolne, w tym ogrody, w tym ogrody
 - U93 - użytki rolne, w tym ogrody, w tym ogrody
 - U94 - użytki rolne, w tym ogrody, w tym ogrody
 - U95 - użytki rolne, w tym ogrody, w tym ogrody
 - U96 - użytki rolne, w tym ogrody, w tym ogrody
 - U97 - użytki rolne, w tym ogrody, w tym ogrody
 - U98 - użytki rolne, w tym ogrody, w tym ogrody
 - U99 - użytki rolne, w tym ogrody, w tym ogrody
 - U100 - użytki rolne, w tym ogrody, w tym ogrody



WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY USTRONIE MORSKIE



GMINA USTRONIE MORSKIE

STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY USTRONIE MORSKIE

Legenda szczegółowa i opis techniczny projektu. Zawiera listę symboli i opis ich zastosowania na mapie, a także dane techniczne dotyczące projektu.

OPIS TECHNICZNY

1. Nazwa i adres inwestycji: Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obrębu ewidencyjnego Sianożęty i części obrębu Bagicz, Gmina Ustronie Morskie.

2. Podstawa prawna: Ustawa z dnia 27 czerwca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z późn. zm.).

3. Cel i zakres projektu: Celem projektu jest wypracowanie koncepcji zagospodarowania przestrzennego dla określonego obszaru.

4. Zakres terytorialny: Obszar planowania obejmuje teren o powierzchni ok. 150 ha, położony w miejscowości Sianożęta i Bagicz.

5. Podstawa danych: Dane geodezyjne, plany sytuacyjne, dane o warunkach terenowych i społecznych.

6. Zakres merytoryczny: Projekt zawiera koncepcję zagospodarowania przestrzennego, w tym plany zagospodarowania przestrzennego, plany miejscowe, plany urbanistyczne i plany techniczne.

7. Termin realizacji: Projekt jest realizowany w ramach budżetu gminy Ustronie Morskie.

8. Wykonawca: Urząd Gminy Ustronie Morskie.

9. Data: 2024 r.

(projekt)

ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO OBREBU EWIDENCYJNEGO USTRONIE MORSKIE - CZĘŚĆ B

ZALĄCZNIK NR DO UCHWAŁY NR RADY GMINY W USTRONIU MORSKIM Z DNIA

DEMARCZKA:

- granica określona
- kres rozgraniczający tereny o różnym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania
- Przeznaczenie terenu na cele:
 - ULM zabudowy usług i usługowych z możliwością lokalizacji zabudowy mieszkalowej i usługowej
 - MM zabudowy mieszkalowej (jednorodnej)
 - ZL inne
 - RP rolne
 - KD dróg publicznych
 - KDW dróg wewnętrznych
- nieprzekraczalna linia zabudowy
- granice strefy W.II częściowej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych
- granice strefy W.III ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych
- stowiska archeologiczne
- - - - - sieć elektroenergetyczna wysokiego napięcia 110 kV
- sieć gazowa wysokiego ciśnienia DN 150
- sieć gazowa wysokiego ciśnienia DN 80
- Treści informacyjne:
 - ściana przeciwośnieżowa
 - ściana rowiowa
 - zasięg oddziaływania silowni wiatrowej
 - pes terenu objęty ograniczeniami w zagospodarowaniu
 - obszar kolejowy, stowiska i teren zamknięty
 - fragmenty dróg publicznych; lokalizowane pola gwiezdne oprawkowe

