

**Uchwała Nr XLIV/...../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) **uchwała 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.

## uzasadnienie

Zgodnie z art. 32 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. Nr 80 poz. 717 ze zmianami) w celu oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Ustronie Morskie oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego obowiązujących na terenie gminy Ustronie Morskie, Wójt Gminy Ustronie Morskie dokonał analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy, ocenił postępy prac w opracowywaniu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego oraz opracował propozycje do wieloletniego programu ich sporządzania w nawiązaniu do ustaleń studium z uwzględnieniem wydawanych decyzji o warunkach zabudowy oraz wniosków w sprawie sporządzenia lub zmiany planów miejscowych.

Po uzyskaniu opinii Gminnej Komisji Urbanistyczno – Architektonicznej w Ustroniu Morskim, Wójt Gminy przekazał wyniki analiz, o których mowa z w art. 32 ust. 1 cyt. Ustawy, stanowiące załącznik do niniejszej uchwały.

Niniejsza uchwała stanowi realizację obowiązku nałożonego przez ustawodawcę po dokonaniu czynności wynikających z przytoczonych przepisów i w związku z powyższym Rada Gminy w Ustroniu Morskim jest właściwa do jej podjęcia.

**Załącznik nr 1 do:  
Uchwały nr XLIV/ /2010  
Rady Gminy Ustronie Morskie  
z dnia 05 listopada 2010 r.**

<b>Lp.</b>	<b>Obwód</b>	<b>Powierzchnia</b>	<b>Nr i data uchwały</b>	<b>Publikacja (Dz. Urz.)</b>
1.	Bagicz	201,33 ha	XXIX/168/97 26.03.1997	Woj. Koszalińskiego z 1997 roku Nr 14 poz. 53
2.	Zm. Mpszp 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.	Mpszp. Gminy Ustronie Morskie	220,19 ha	XLII/300/2002 10.10.2002	Woj. Zachodniopomorskiego z 2002 roku Nr 78 poz. 1624
7.	Zm. Mpszp-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

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 osiągania 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 ZAGADNIENÍ 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
<b>Bagicz</b>	30	32
<b>Gwizd</b>	99	106
<b>Grąbnica</b>	21	17
<b>Kukinia</b>	227	239
<b>Kukinka</b>	76	71
<b>Malechowo</b>	18	18
<b>Olszyna</b>	23	26
<b>Rusowo</b>	372	369
<b>Sianożęty</b>	398	443
<b>Ustronie Morskie</b>	2081	2152
<b>Wieniotowo</b>	207	132
<b>Ogółem:</b>	<b>3552</b>	<b>3605</b>

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 km<sup>2</sup>, w tym:

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

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

#### IV. ANALIZA ZMIAN W ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM

##### Infrastruktura techniczna – stan istniejący:

1. Wyposażenie w sieć wodociagową , kanalizację sanitarną i sieć gazową - Ustronie Morskie, Grąbnica , Wieniotowo, Sianożęty, Rusowo, Olszyna, Kukinia , Kukinka , Malechowo.

2. Wyposażenie w sieć wodociagową i kanalizację sanitarną – Bagicz, Grąbnica , Gwizd.

##### Inwestycje 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 Kołobrzeskim 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 – atrakcyjna lokalizacja 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.

<b>Pozwolenia na budowę:</b>	<b>2006</b>	<b>2007</b>	<b>2008</b>	<b>2009</b>	<b>VII. 2010</b>
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 mokradł 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 wyzwała 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 mppz gminy Ustronie Morskie	4,25 ha	III/5/98 11.03.1998	Woj. Koszalińskiego z 1998 roku Nr 30 poz. 218
5.	Zm. mppz 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. mppz 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. mppz 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. mppz Ustronie Morskie i Sianożęty	695 ha	XI/53/03 8.09.2003	Woj. Zachodniopomorskiego z 2003 roku Nr 79 poz. 1376
11.	Zm. mppz 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. mppz Ustronie Morskie i Sianożęty	695 ha	XXVI/164/09 16.02.2009	Woj. Zachodniopomorskiego z 2009 roku Nr 15 poz. 638
13.	Zm. mppz 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) obrębu ewidencyjnego Kukinia ,
  - b) obrębu ewidencyjnego Sianożęty i części obrębu ba gicz ,
  - c) obrębu ewidencyjnego Ustronie Morskie i części obrębów Wieniotowo i Gwizd ,

**Do chwili obecnej zakończone zostały prace nad planem obrębu 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 nieruchomościami 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 wykorzystać szanse rozwoju poprzez bardzo atrakcyjne zainwestowanie niezabudowanych jeszcze obszarów ale w sposób niezwykle racjonalny , z zachowaniem walorów ekologicznych.

Nie należy zapominać , że Gmina położona jest w pobliżu uzdrowiska Kołobrzeg i powinna być jednostką w pełni samodzielną ale współpracującą w sposób zorganizowany z Uzdrowiskiem.

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.

Podejmując 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 uzdrowiskowych. Poza tym funkcja uzdrowiskowa spowodowałaby konieczność ograniczenia form, intensywności oraz sposobu użytkowania terenów oraz ich zabudowy. Istnieje możliwość stworzenia dzielnicy uzdrowiskowej 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 krajobrazowo 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 krajobrazu 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 11 obowiązujących planów zagospodarowania przestrzennego na powierzchni ogólną 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 iż poza uchwalonym i opublikowanym nowym planem zagospodarowania przestrzennego m.Kukinka do końca 2010 roku zostanie uchwalony i opublikowany miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obręb Sianożęty i części obręb Bagicz oraz najprawdopodobniej plan zagospodarowania przestrzennego części obręb 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 mało 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 posługiwać 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

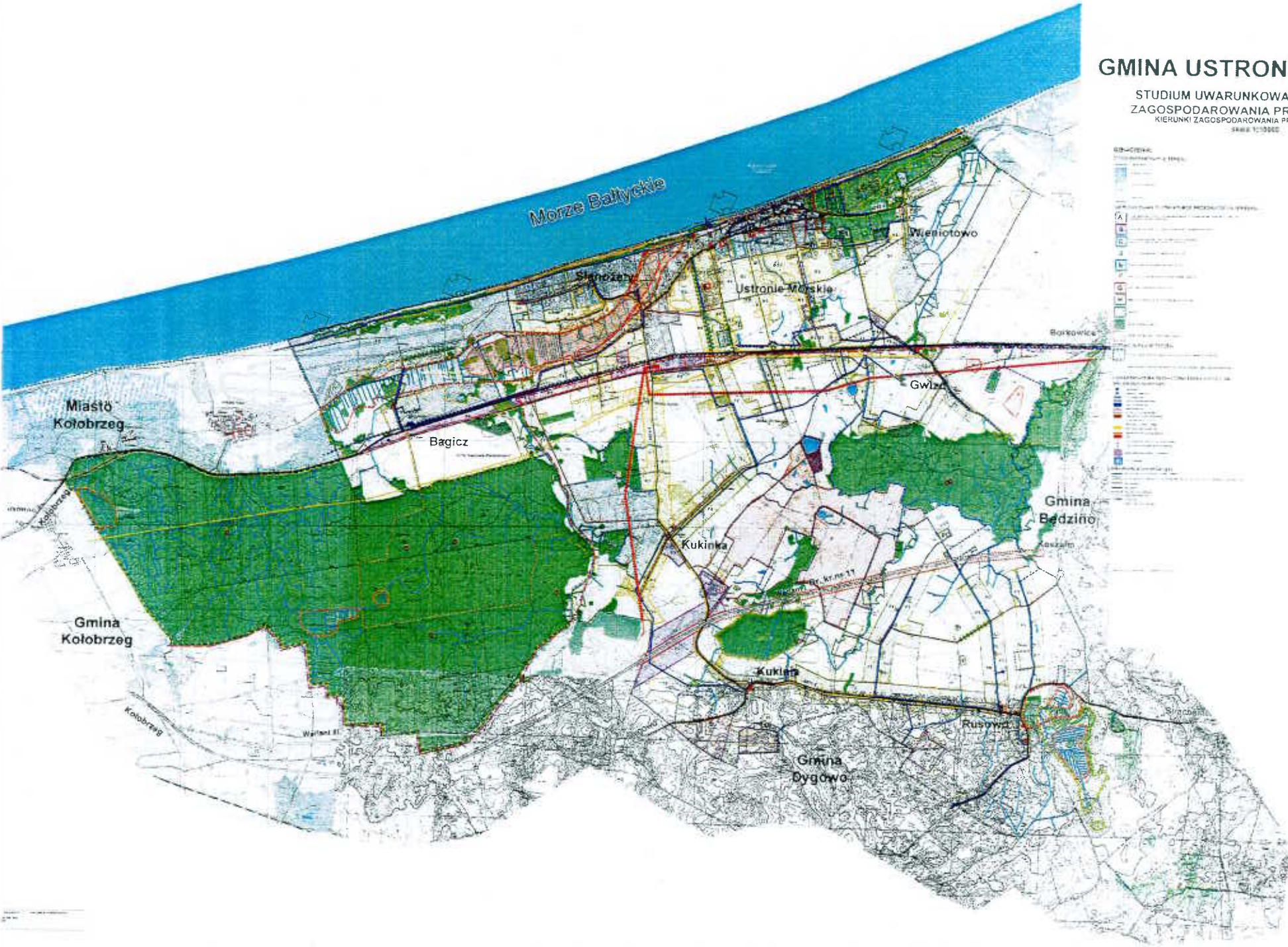


**Załączniki graficzne (poglądowo):**

- 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  
KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO  
SKALA 1:10000



**LEGENDA**

**SYMBOLY**

- Symboly punktowe (Point symbols)
- Symboly liniowe (Line symbols)
- Symboly powierzchniowe (Area symbols)

**OPISY**

- Opisy punktowe (Point descriptions)
- Opisy liniowe (Line descriptions)
- Opisy powierzchniowe (Area descriptions)

**OPISY**

- Opisy punktowe (Point descriptions)
- Opisy liniowe (Line descriptions)
- Opisy powierzchniowe (Area descriptions)







(projekt)  
**ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO  
 OBREBU EWIDENCYJNEGO USTRONIE MORSKIE – CZĘŚĆ B**

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

- DZNAZENIA:**
- granica opracowania
  - linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania
  - **Przeznaczenie terenu na cele:**
    - UTM zabudowy usług turystycznych z możliwością lokalizacji zabudowy mieszaniowej i usługowej
    - UMI zabudowy mieszaniowej jednorodzinnej
    - ZL zabudowy usługowej
    - RP rolne
    - KD drogi publicznych
    - KDW drogi wewnętrznych
  - nieprzekraczalna linia zabudowy
  - granice strefy W-II częściowej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych
  - granice strefy W-III ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych
  - stanowiska archeologiczne
  - sieci elektroenergetyczne wysokiego napięcia 110 kV
  - sieci gazowe wysokiego ciśnienia DN 150
  - sieci gazowe wysokiego ciśnienia DN 80
  - Treści informacyjne:
    - obszary pastorałnicowe
    - obszary powodziowe
    - zasięg oddziaływania słowni wiatrowej
    - pas terenu objęty ograniczeniami w zagospodarowaniu
    - obszar kolejowy, stacje, tereny zamknięte
    - fragmenty dróg publicznych zlokalizowane poza granicami opracowania

