

**Uchwała Nr XVIII/128/2011**  
**Rady Gminy Ustronie Morskie**  
**z dnia 29 grudnia 2011 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.: z 2004 r., Nr 6, poz. 41, Nr 141, poz. 1492; z 2005 r., Nr 113, poz. 954, Nr 130, poz. 1087; z 2006 r., Nr 45, poz. 319, Nr 225, poz. 1635; z 2008 r., Nr 123, poz. 803, Nr 199, poz. 1227, Nr 201, poz. 1237, Nr 220, poz. 1413; 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, Nr 130, poz. 1043 oraz z 2011 r. Nr 32, poz. 159 i Nr 153, poz. 901) Rada Gminy 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.

**§ 2.1.** Analiza zmian w Zagospodarowaniu Przestrzennym Gminy wraz z oceną postępów w opracowaniu planów miejscowych oraz Wieloletnim Programem sporządzania Planów Miejscowych w nawiązaniu do ustaleń stanowi załącznik nr 2. do niniejszej uchwały.

2. Opiniuje się pozytywnie Wariant II Wieloletniego programu sporządzania planów miejscowych wymieniony w tabeli nr 11. Analizy o której mowa w § 2 pkt. 1.

**§ 3.** Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Ustronie Morskie.

**§ 4.** Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

**PRZEWODNICZĄCY RADY**  
*Krzysztof Grzywnowicz*

## UZASADNIENIE

**do uchwały Nr XVIII/128/2011 Rady Gminy Ustronie Morskie  
z dnia 29 grudnia 2011 roku  
w sprawie aktualności Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania  
Przestrzennego Gminy Ustronie Morskie oraz miejscowych planów  
zagospodarowania przestrzennego.**

Uchwałę w sprawie Aktualności Studium Uwarunkowań i Kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Ustronie Morskie oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego podejmuje się na wniosek Wójta Gminy Ustronie Morskie.

Na podstawie art. 32 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 z późn. zmianami) na Wójcie Gminy Ustronie Morskie spoczywa obowiązek dokonania analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym Gminy Ustronie Morskie w celu oceny aktualności studium i planów miejscowych. W tym celu Wójt Gminy ocenił postępy w opracowywaniu planów miejscowych i opracował wieloletni program ich sporządzania w nawiązaniu do ustaleń studium, z uwzględnieniem decyzji o warunkach zabudowy oraz decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego oraz wniosków w sprawie sporządzenia lub zmiany planu miejscowego.

W ustawowym trybie dokonano analizy Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Ustronie Morskie zatwierdzonego uchwałą nr XIII/78/2007 Rady Gminy w Ustroniu Morskim z dnia 20 grudnia 2007 roku. Ponadto analizie poddano wszystkie obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego – analiza stanowi załącznik Nr 2. do niniejszej uchwały. Analiza została wykonana w sierpniu br. wg stanu na I kwartał 2011 roku.

Aktualność studium i planów miejscowych dotyczy przede wszystkim uwarunkowań faktycznych, a więc wynikających ze zmian w zagospodarowaniu przestrzennym Gminy Ustronie Morskie. Niniejsza uchwała jest wyrazem samodzielnej oceny Rady Gminy Ustronie Morskie, że przyjęte i obowiązujące akty kształtowania lokalnej polityki przestrzennej są adekwatne do istniejących wyżej wymienionych uwarunkowań. Na podstawie wniosków z analizy można stwierdzić, że przyjęta strategia kształtowania przestrzeni gminy wraz z jej celami i kierunkami w konsekwencji zostaje uznana za prawidłową.

Zgodnie z art. 32. 1 ust. 3 w/w ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym Rada Gminy w Ustroniu Morskim przy podejmowaniu uchwały w sprawie aktualności studium i planów miejscowych bierze pod uwagę zgodność studium, albo planu miejscowego z wymogami wynikającymi z przepisów art. 10 ust. 1 i 2, art. 15 oraz art. 17 wyżej wymienionej ustawy, co jest kolejnym – poza zmianami w zagospodarowaniu przestrzennym gminy Ustronie Morskie – kryterium branym pod uwagę przy podejmowaniu uchwały w przedmiocie aktualności aktów planistycznych.

Liczne, wprowadzone od chwili uchwalenia studium, nowelizacje ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym nakazują zbadanie aktualności studium pod kątem zgodności z ustawą, co zostało wykazane w pkt. 2.2 załączonej Analizy, gdzie również stwierdzono, iż nie ma podstaw do stwierdzenia nieaktualności studium, aczkolwiek biorąc pod uwagę konieczność dostosowania do obowiązujących przepisów oraz uwzględnienia złożonych wniosków o zmianę w planach zagospodarowania przestrzennego, planuje się przystąpić do zmiany Studium, na co zostały zabezpieczone środki w budżecie Gminy.

Część obowiązujących planów uchwalonych zostało na podstawie uchylonej ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym. Plany te w różny sposób spełniają wymogi ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Również w różny sposób spełniają wymogi przepisów odrębnych. Nie stanowi to powodów do uznania ich za nieaktualne. Uchwalone w 2010 roku plany na powierzchnię ok. 1245 ha, co stanowi 56,3 % powierzchni gminy pokrytej obowiązującymi planami posiadają pełną zgodność z obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy.

Przedkładając niniejszą Analizę przedkłada się jednocześnie Wieloletni Program Sporządzania Planów Miejscowych w dwóch wariantach. Wójt Gminy rekomenduje do wykonania wariant II. Wariant ten uzyskał pozytywną opinię Gminnej Komisji Urbanistyczno- Architektonicznej w Ustroniu Morskim oraz pozytywną opinię Komisji Budżetu i Rozwoju Gospodarczego Rady Gminy Ustronie Morskie.

W związku z powyższym niniejsza uchwała została przedłożona Radzie Gminy w celu jej podjęcia.

Załącznik Nr 1.  
do uchwały Nr XVIII/128/2011  
Rady Gminy Ustronie Morskie  
z dnia 29 grudnia 2011 roku

Lp.	Obwód	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. Mpszp gminy Ustronie Morskie	X	XXX/174/97 02.04.1997	Woj. Koszalińskiego z 1997 roku Nr 14, poz. 54
3.	Mpszp. Gminy Ustronie Morskie	220,19 ha	XLII/300/2002 10.10.2002	Woj. Zachodniopomorskiego z 2002 roku Nr 78, poz. 1624
4.	Zm. Mpszp-wiatraki Gwizd dz. nr 30/14	79,75 ha	VIII/47/2003 4.06.2003	Woj. Zachodniopomorskiego z 2003 roku Nr 58 poz. 1048
5.	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
6.	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
7.	Zm. mpzp Ustronie Morskie i Sianożęty	695 ha	XI/53/03 8.09.2003	Woj. Zachodniopomorskiego z 2003 roku Nr 79, poz. 1376
8.	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
9.	Zm mpzp Ustronie Morskie i Sianożęty	695 ha	XXVII/164/09 16.02.2009	Woj. Zachodniopomorskiego z 2009 roku Nr 15, poz. 638
10.	Mpszp obrębu ewidencyjnego Kukinka	354 ha	XL/282/2010 30.08.2010	Woj. zachodniopomorskiego z 2010 roku Nr 105, poz.1874

11.	Mpzp obręb Sianożęty i część obrębu Bagicz	353,0348 ha	XLIII/302/2010 22.10.2010	Woj. zachodniopomorskie z 2010 r. Nr 133,poz.2667
12.	Mpzp obręb ewidencyjny Ustronie Morskie i części obrębów Wieniotowo i Gwizd- część A	538,2940 ha	XLIV/306/2010 5.11.2010	Woj. zachodniopomorskie z 2010 r. Nr 153,poz.2707



WÓJT GMINY USTRONIE MORSKIE

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

**OCENA  
POSTĘPÓW W OPRACOWANIU PLANÓW MIEJSCOWYCH**

**WIELOLETNIE PROGRAMY  
SPORZĄDZANIA PLANÓW MIEJSCOWYCH W NAWIĄZANIU DO USTALEŃ STUDIUM**

**dokumenty uwzględniają decyzje zamieszczone w rejestrach oraz wnioski w sprawie sporządzenia  
lub zmiany planu miejscowego**

autor:  
mgr inż. arch. Marek Perepeczo  
członek ZOIU nr Z-005

USTRONIE MORSKIE  
sierpień 2011 r.



## Spis treści

1. WSTĘP.....	3
1.1. Podstawa opracowania: .....	3
1.2. Odniesienie do poprzednio wykonanych analiz: .....	3
1.3. Wykorzystane materiały:.....	5
2. ANALIZA ZMIAN W ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM .....	6
2.1. Uwarunkowania formalnoprawne zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy wynikające z przepisów szczególnych: .....	6
2.2. Ocena aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Ustronie Morskie: .....	7
2.3. Studium a plany miejscowe:.....	9
2.4. Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego: .....	10
2.5. Decyzje o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu: .....	22
2.6. Pozwolenia na budowę: .....	32
2.7. Wnioski o sporządzenie lub zmianę planów miejscowych:.....	38
3. OCENA POSTĘPÓW W OPRACOWANIU PLANÓW MIEJSCOWYCH.....	51
4. WIELOLETNI PROGRAM SPORZĄDZANIA PLANÓW MIEJSCOWYCH W NAWIĄZANIU DO USTALEŃ STUDIUM .....	52

## 1. WSTĘP

### 1.1. Podstawa opracowania:

Podstawą opracowania niniejszego dokumentu jest przepis artykułu 32 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U Nr 80, poz. 717 z późn. zm.), zgodnie z którym: „w celu oceny aktualności studium i planów miejscowych wójt, dokonuje analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy, ocenia postępy w opracowywaniu planów miejscowych i opracowuje wieloletnie programy ich sporządzania w nawiązaniu do ustaleń studium, z uwzględnieniem decyzji zamieszczonych w rejestrach, oraz wniosków w sprawie sporządzenia lub zmiany planu miejscowego”.

Zgodnie z art. 32 ust. 2 ustawy wójt gminy dokonuje oceny zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy przynajmniej raz w czasie kadencji rady, a następnie po uzyskaniu opinii gminnej komisji urbanistyczno-architektonicznej przekazuje radzie gminy wyniki analiz, w celu podjęcia przez radę gminy uchwały w sprawie aktualności studium i planów miejscowych.

Konieczność sporządzenia analizy wynika nie tylko z dyspozycji ustawowych, ale przede wszystkim z potrzeby uzyskania aktualnej wiedzy na temat stanu przestrzeni. Przeprowadzenie analizy daje możliwość spojrzenia na zmiany jakie zaszły w przestrzeni gminy (co najmniej w okresie kadencji rady) a także na aktualność zapisów obowiązujących aktów planistycznych tj. studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy i planów miejscowych.

### 1.2. Odniesienie do poprzednio wykonanych analiz:

Dotychczas wykonane zostały analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym Gminy Ustronie Morskie w lutym 2006 r. i październiku 2010 r. Niniejsza analiza dotyczy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym w latach 2006-2011 i stanowi uzupełnienie i weryfikację analizy wykonanej w październiku 2010 r., która to analiza w swojej znacznej części pozostaje aktualna. W związku z powyższym niektóre elementy analizy z 2010 r. zostały pominięte w niniejszym dokumencie. Rada Gminy Ustronie Morskie podjęła uchwałę Nr XLIV/310/2010 z dnia 5 listopada 2010 r. w sprawie oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego uznając za aktualne:

1. studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Ustronie Morskie przyjęte uchwałą Nr XIII/78/2007 Rady Gminy Ustronie Morskie z dnia 20 grudnia 2007 r.
2. Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego zgodnie z wykazem (tabela nr 1):

tabela nr 1

Załącznik do uchwały Nr XLIV/310/2010 z dnia 5 listopada 2010 r. Rady Gminy w Ustroniu Morskim

Lp	Nazwa planu	Powierzchnia	Nr i data uchwały	Publikacja
1.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Ustronie Morskie – Wieś Bagicz „Bałtyckie Centrum Turystyczne”	201,33 ha	XXXI/168/97 z 26.03.1997	Dz. Urz. Woj. Koszalińskiego z 1997 r. Nr 14, poz. 53
2.	Zmiana miejscowego ogólnego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Ustronie Morskie	-	XXX/174/97 z 2.04.1997	Dz. Urz. Woj. Koszalińskiego z 1997 r. Nr 14, poz. 54



3.	Zmiana miejscowego ogólnego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Ustronie Morskie	4,25 ha	III/5/98 z 11.03.1998	Dz. Urz. Woj. Koszalińskiego z 1998 r. Nr 30, poz. 218
4.	Zmiana miejscowego ogólnego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Ustronie Morskie	6,80 ha	XXXIX/252/2002 z 30.04.2002	Dz. Urz. Woj. Zachodniopomorskiego z 2002 r. Nr 78, poz. 1624
5.	Zmiana miejscowego ogólnego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Ustronie Morskie WIENIOTOWO	220,19 ha	XLII/300/2002 z 10.10.2002	Dz. Urz. Woj. Zachodniopomorskiego z 2002 r. Nr 78, poz. 1624
6.	Zmiana w miejscowym planie ogólnym zagospodarowania przestrzennego Gminy Ustronie Morskie dla lokalizacji farmy elektrowni wiatrowych w miejscowości Gwizd	79,75 ha	VIII/47/2003 z 04.06.2003	Dz. Urz. Woj. Zachodniopomorskiego z 2003 r. Nr 58, poz. 1048
7.	Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Ustronie Morskie i Sianożęty	695,00 ha	XI/53/2003 z 08.09.2003	Dz. Urz. Woj. Zachodniopomorskiego z 2003 r. Nr 79, poz. 1376
8.	Zmiana miejscowego ogólnego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Ustronie Morskie z przeznaczeniem terenu pod farmę elektrowni wiatrowych	322,13 ha	XI/55/2003 z 08.09.2003	Dz. Urz. Woj. Zachodniopomorskiego z 2003 r. Nr 85, poz. 1439
9.	Zmiana miejscowego ogólnego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Ustronie Morskie z przeznaczeniem terenu pod farmę elektrowni wiatrowych	104,97 ha	XI/56/2003 z 08.09.2003	Dz. Urz. Woj. Zachodniopomorskiego z 2003 r. Nr 85, poz. 1440
10.	Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Ustronie Morskie i Sianożęty	Sianożęty - 3,4138 ha; Ustronie Morskie - 8,8289 ha; Wieniotowo - 0,041 ha	XXXIV/193/2005 z 05.09.2005	Dz. Urz. Woj. Zachodniopomorskiego z 2005 r. Nr 85, poz. 1761
11.	Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Ustronie Morskie i Sianożęty	695,00 ha	XXVI/164/09 z 16.02.2009 r.	Dz. Urz. Woj. Zachodniopomorskiego z 2009 r. Nr 15, poz. 638
12.	Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Ustronie Morskie i Sianożęty	3,4531 ha	XXXI/200/2009 z 29.06.2009	Dz. Urz. Woj. Zachodniopomorskiego z 2009 r. Nr 60, poz. 1624

W okresie pomiędzy podjęciem powyższej uchwały a sierpniem 2011 r. weszły w życie 3 miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego obejmujące obręby ewidencyjne Sianożęty, Bagicz (część), Kukinka, Ustronie Morskie (część), Wieniotowo (część) i Gwizd (część) o łącznej powierzchni około 1245 ha. Wejście w życie tychże planów spowodowało na podstawie art. 34 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym utratę mocy w całości lub części niektórych wymienionych w wykazie planów.

### **1.3. Wykorzystane materiały:**

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 r.
2. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Ustronie Morskie wieś Bagicz "Bałtyckie Centrum Turystyczne" - uchwała Nr XXIX/168/97 Rady Gminy w Ustroniu Morskim z dnia 26 marca 1997 r.
3. Miejscowy plan ogólny zagospodarowania przestrzennego, zmiana 1996 r. gmina Ustronie Morskie - uchwała Nr XXX/174/97 Rady Gminy w Ustroniu Morskim z dnia 2 kwietnia 1997 r.
4. Zmiana miejscowego ogólnego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Ustronie Morskie w części dotyczącej części działki nr 23 w miejscowości Kukinka o pow. 4,25 ha - uchwała Nr III/5/98 Rady Gminy w Ustroniu Morskim z dnia 27 listopada 1998 r.
5. Zmiana miejscowego ogólnego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Ustronie Morskie w obrębie Gwizd - uchwała Nr XXXIX/252/2002 Rady Gminy w Ustroniu Morskim z dnia 30 kwietnia 2002 r.
6. Zmiana miejscowego ogólnego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Ustronie Morskie Wieniotowo - uchwała Nr XLII/300/2002 Rady Gminy w Ustroniu Morskim z dnia 10 października 2002 r.
7. Zmiana miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Ustronie Morskie dla lokalizacji farmy elektrowni wiatrowych w miejscowości Gwizd - uchwała Nr VIII/47/2003 Rady Gminy w Ustroniu Morskim z dnia 4 czerwca 2003 r.
8. Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Ustronie Morskie i Sianożęty - uchwała Nr XI/53/2003 Rady Gminy w Ustroniu Morskim z dnia 8 września 2003 r.
9. Zmiana miejscowego ogólnego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Ustronie Morskie z przeznaczeniem terenu pod farmę elektrowni wiatrowych - uchwała Nr XI/55/2003 Rady Gminy w Ustroniu Morskim z dnia 8 września 2003 r.
10. Zmiana miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Ustronie Morskie z przeznaczeniem pod farmę elektrowni wiatrowych - uchwała Nr XI/56/2003 Rady Gminy w Ustroniu Morskim z dnia 8 września 2003 r.
11. Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Ustronie Morskie i Sianożęty - uchwała Nr XXXIV/193/2005 Rady Gminy w Ustroniu Morskim z dnia 5 września 2005 r.
12. Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Ustronie Morskie i Sianożęty - uchwała Nr XXVI/164/2009 Rady Gminy w Ustroniu Morskim z dnia 16 lutego 2009 r.
13. Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Ustronie Morskie i Sianożęty obejmująca działki 471/5, 471/6, 471/7 przy ul. Polnej w Ustroniu Morskim - uchwała Nr XXXI/200/2009 Rady Gminy w Ustroniu Morskim z dnia 29 czerwca 2009 r.

14. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obrębu ewidencyjnego Kukinka - uchwała Nr XL/282/2010 Rady Gminy w Ustroniu Morskim z dnia 30 sierpnia 2010 r. wraz z prognozą oddziaływania na środowisko i prognozą skutków finansowych.
15. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obrębu ewidencyjnego Sianożęty i części obrębu Bagicz - uchwała Nr XLIII/302/2010 Rady Gminy w Ustroniu Morskim z dnia 22 października 2010 r. wraz z prognozą oddziaływania na środowisko i prognozą skutków finansowych.
16. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obrębu ewidencyjnego Ustronie Morskie i części obrębów Wieniotowo i Gwizd - część A - uchwała Nr XLIV/306/2010 Rady Gminy w Ustroniu Morskim z dnia 5 listopada 2010 r. wraz z prognozą oddziaływania na środowisko.
17. Podstawowe opracowanie ekofizjograficzne, obszar gminy Ustronie Morskie, maj 2006.
18. Aneks do podstawowego opracowania ekofizjograficznego obszaru gminy Ustronie Morskie dla: m. Ustronie Morskie-Sianożęty, Olsztyn, listopad 2009.
19. Opracowanie ekofizjograficzne podstawowe na potrzeby miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obrębu ewidencyjnego Kukinka, Warszawa, 2009 r.
20. Zbiór decyzji o warunkach zabudowy i decyzji o lokalizacji inwestycji celu publicznego za lata 2006-2011.
21. Rejestr pozwoleń na budowę za lata 2003-2011.
22. Rejestr wniosków o sporządzenie lub zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego za okres XI.2010-VII.2011.
23. Zbiór wniosków o sporządzenie lub zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego za okres 2008-V.2011.

## **2. ANALIZA ZMIAN W ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM**

### ***2.1. Uwarunkowania formalnoprawne zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy wynikające z przepisów szczególnych:***

Na terenie Gminy Ustronie Morskie nie została ustalona lokalizacja linii kolejowej o znaczeniu państwowym, a także nie zostało wydane pozwolenie na budowę linii kolejowej w drodze decyzji wydawanej w trybie szczególnych zasad i warunków przygotowania inwestycji dotyczących linii kolejowych o znaczeniu państwowym na podstawie przepisów ustawy z dnia 28 marca 2003 r. o transporcie kolejowym (tekst jednolity Dz. U. z 2007 roku Nr 16, poz. 94 z późn. zm.). W związku z powyższym, pomimo tego, że decyzje te podejmowane są z pominięciem przepisów o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym i mogą skutkować utratą aktualności planów miejscowych, problematyka ta została pominięta w niniejszej analizie.

Na terenie Gminy Ustronie Morskie nie została wydana żadna decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej wydana na podstawie przepisów ustawy z dnia 10 kwietnia 2003 r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych (tekst jednolity Dz. U. z 2008 r. Nr 193, poz. 1194 z późn. zm.). W związku z powyższym, pomimo tego, że decyzja taka podejmowana jest z pominięciem przepisów o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym i może skutkować utratą aktualności planów miejscowych, problematyka ta została pominięta w niniejszej analizie. Należy jednak zwrócić uwagę na fakt, że obecnie trwają prace nad nowym przebiegiem przez teren gminy drogi krajowej S11. Jej prawdopodobny przebieg uwzględniony został w studium uwarunkowań. Z chwilą podjęcia decyzji o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej miejscowe plany, przez obszar których przebiegać będzie droga będą wymagały aktualizacji.

Na terenie Gminy Ustronie Morskie nie została wydana decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie lotniska użytku publicznego na podstawie przepisów ustawy z dnia 12 lutego 2009 r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie lotnisk użytku publicznego (Dz. U. Nr 42, poz. 340 z późn. zm.). W związku z powyższym, pomimo tego, że decyzja taka podejmowana jest z pominięciem przepisów o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym i może skutkować utratą aktualności planów miejscowych, problematyka ta została pominięta w niniejszej analizie.

Na obszarze Gminy Ustronie Morskie brak jest przedsięwzięć EURO 2012 realizowanych, z pominięciem przepisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, na podstawie decyzji o ustaleniu lokalizacji przedsięwzięć Euro 2012 wydawanej w oparciu o przepisy ustawy z dnia 7 września 2007 r. o przygotowaniu finałowego turnieju Mistrzostw Europy w Piłce Nożnej UEFA EURO 2012 (tekst jednolity Dz. U. z 2010 roku Nr 26, poz. 133). W związku z powyższym niniejsza analiza pomija tę problematykę.

Na terenie województwa zachodniopomorskiego ustalono w drodze ustawy z dnia 24 kwietnia 2009 r. o inwestycjach w zakresie terminalu regazyfikacyjnego skroplonego gazu ziemnego w Świnoujściu (Dz. U. Nr 84, poz. 700 z późn. zm.) realizację gazociągu Szczecin-Gdańsk jako inwestycji towarzyszącej budowie terminalu regazyfikacyjnego skroplonego gazu ziemnego w Świnoujściu. W związku z powyższym może zostać w drodze decyzji administracyjnej ustalona lokalizacja zamierzeń towarzyszących, które będą oddziaływać na infrastrukturę gminy, takie jak lokalne sieci gazociągu na obszarze gminy powodujące konieczność zmian w studium i obowiązujących planach miejscowych. Do lokalizacji i budowy inwestycji towarzyszących inwestycjom w zakresie terminalu przepisów o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z wyjątkami określonymi w ustawie nie stosuje się. Niemniej jednak wydana decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie inwestycji towarzyszących wiąże organy gminy przy sporządzaniu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego a także w zakresie wydawania decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu. Wobec braku wiążącej decyzji w sprawie inwestycji towarzyszących budowie terminalu nie ma konieczności uwzględnienia powyższej problematyki w niniejszej analizie.

Na terenie Gminy Ustronie Morskie nie została wydana decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie budowy obiektu energetyki jądrowej oraz inwestycji towarzyszących, na podstawie przepisów ustawy z dnia 29 czerwca 2011 r. o przygotowaniu i realizacji inwestycji w zakresie obiektów energetyki jądrowej oraz inwestycji towarzyszących (Dz. U. Nr 135, poz. 789). Do lokalizacji i budowy inwestycji w zakresie obiektów energetyki jądrowej oraz inwestycji towarzyszących przepisów o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z wyjątkami określonymi w ustawie nie stosuje się. Niemniej jednak wydana decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie obiektów energetyki jądrowej oraz inwestycji towarzyszących wiąże organy gminy przy sporządzaniu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego a także w zakresie wydawania decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu. Wobec braku wiążącej decyzji w sprawie obiektów energetyki jądrowej oraz inwestycji towarzyszących nie ma konieczności uwzględnienia powyższej problematyki w niniejszej analizie.

## ***2.2. Ocena aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Ustronie Morskie:***

Na terenie Gminy Ustronie Morskie obowiązuje 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 r. Pomimo tego, że uchwała powyższa jest w sprawie zmiany studium uwarunkowań, studium to jest faktycznie zupełnie nowym studium.

Uchwała bowiem uchyla w całości studium z 2000 r. wraz z jego zmianami. Obowiązujące studium powstało na podstawie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

W okresie 4-letniego obowiązywania tego dokumentu nastąpiły dość istotne zmiany prawa, a także pojawiły się zupełnie nowe akty prawne, które powodują konieczność zbadania zgodności studium z przepisami prawa.

Najistotniejsze nowe i znacząco zmienione akty prawne to:

1. ustawa 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 (Dz. U. Nr 199, poz. 1227 z późn. zm.);
2. ustawa z dnia 7 maja 2010 r. o wspieraniu rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych (Dz. U. nr 106, poz. 675);
3. ustawa z dnia 18 lipca 2001 r. Prawo wodne (tekst jedn. Dz. U. z 2005 r. Nr 239, poz. 2019 z późn. zm.);
4. ustawa z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (tekst jedn. Dz. U. z 2004 r. Nr 121, poz. 1226 z późn. zm.);
5. uchwała Nr XXXII/375/09 Sejmiku Województwa Zachodniopomorskiego z dnia 15 września 2009 r. w sprawie obszarów chronionego krajobrazu (Dz. Urz. Woj. Zachodniopomorskiego Nr 66, poz. 1804 z późn. zm.);
6. ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 z późn. zm.);
7. ustawa z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. Nr 162, poz. 1568 z późn. zm.);
8. ustawa z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (tekst jedn. Dz. U. z 2009 r. Nr 151, poz. 1220 z późn. zm.);

Ustawa o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko wprowadziła procedurę strategicznej oceny oddziaływania na środowisko w tym obowiązek sporządzenia dla projektu studium prognozy oddziaływania na środowisko. W ramach strategicznej oceny oddziaływania na środowisko projekt studium wraz z prognozą oddziaływania na środowisko podlega opiniowaniu przez Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska i Powiatowego Państwowego Inspektora Sanitarnego. Obowiązujące studium nie przeszło procedury strategicznej oceny oddziaływania na środowisko. Zapisy studium są niezgodne z przepisami uchwały Sejmiku Województwa Zachodniopomorskiego z dnia 15 września 2009 r. w sprawie obszarów chronionego krajobrazu (w zakresie brzmienia cytowanych przepisów).

Ustawa o wspieraniu rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych wprowadziła nowe regulacje prawne wyłączając spod działania ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym lokalizację regionalnych sieci szerokopasmowych. Ponadto zgodnie z art. 46 ustawy miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, nie może ustanawiać zakazów, a przyjmowane w nim rozwiązania nie mogą uniemożliwiać lokalizowania inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, jeżeli taka inwestycja jest zgodna z przepisami odrębnymi. Studium zatem jako wiążące dla planów miejscowych nie może ustanawiać zapisów, które byłyby sprzeczne z powyższymi przepisami. Obowiązujące studium nie ustanawia takich zapisów. Studium dopuszcza lokalizowanie masztów sieci telefonii komórkowych na terenie gminy. Studium jest niesprzeczne z ustawą o wspieraniu rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych.

Liczne, wprowadzone od chwili uchwalenia studium, nowelizacje ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym nakazują zbadanie aktualności studium pod kątem zgodności z ustawą. Najistotniejsze zmiany ustawy dotyczące zawartości merytorycznej studium dotyczą: uwzględnienia uwarunkowań wynikających z wymagań dotyczących ochrony przeciwpowodziowej a także ustalenie rozmieszczenia obszarów, na których planowane jest rozmieszczenie urządzeń



wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii a także ich stref ochronnych. Studium w zasadzie jest zgodne z przepisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Studium, stosując co prawda nieaktualne nazewnictwo i nieaktualne definicje pojęć zawartych w ustawie Prawo wodne, uwzględnia de facto uwarunkowania wynikające z wymagań ochrony przeciwpowodziowej. W obecnej bowiem sytuacji prawnej, wynikającej ze znowelizowanego Prawa wodnego, Dyrektor RZGW jest odpowiedzialny za opracowanie planu ochrony przeciwpowodziowej regionu wodnego sporządzanego na podstawie studium ochrony przeciwpowodziowej. Ustala ono obszary wymagające ochrony z uwagi na ich zagospodarowanie, wartości gospodarcze lub kulturowe, granice obszarów bezpośredniego i potencjalnego zagrożenia powodzią. Studium ochrony przeciwpowodziowej, podobnie jak plan ochrony przeciwpowodziowej regionu wodnego, stanowić będzie podstawę do opracowywanego przez Prezesa KZGW w skali obszarów dorzeczy planu ochrony przeciwpowodziowej oraz przeciwdziałania skutkom suszy na obszarze kraju. Z uwagi jednak na wejście w życie Dyrektywy 2007/60/WE Parlamentu Europejskiego i Rady z dnia 23 października 2007 r. w sprawie ocen ryzyka powodziowego i zarządzania nim (tzw. Dyrektywy Powodziowej) ten dokument planistyczny zostanie zastąpiony planem zarządzania ryzykiem powodziowym, który będzie przygotowany na podstawie map zagrożenia powodziowego oraz map ryzyka powodziowego, opracowywanych w zastępstwie wcześniej wspomnianego studium. Zgodnie z zapisami Dyrektywy Powodziowej opublikowanie planu zarządzania ryzykiem powodziowym nastąpi do 22 grudnia 2015 r. Plan będzie bezpośrednio powiązany z procesem wdrażania Ramowej Dyrektywy Wodnej m.in. poprzez wymóg uwzględnienia w nim celów środowiskowych określonych w art. 4 RDW. Zostanie przedstawiona także analiza kosztów i korzyści, zasięg powodzi, trasy przejścia fali powodziowej, czy też obszary o potencjalnych możliwościach retencyjnych. Zapisy planu odnosić się będą również do kwestii związanych z planowaniem przestrzennym i zagospodarowaniem terenu. Reasumując nie ma podstaw do stwierdzenia nieaktualności studium w powyższym zakresie. W studium ustalono również rozmieszczenie obszarów, na których planowane jest rozmieszczenie urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii (farmy elektrowni wiatrowych). Studium nie określa jednak stref ochronnych dla tych obszarów związanych z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu. Wobec braku ustanowionych stref ochronnych w tej części studium jest nieaktualne.

### **2.3. Studium a plany miejscowe:**

Od chwili uchwalenia studium w 2007 r. gmina podjęła 3 uchwały w sprawie przystąpienia do sporządzenia planów miejscowych, z których jeden plan (obręb Ustronie Morskie) został w wyniku trudności z uchwaleniem planu w całości, podzielony na dwie części. Część A planu (na północ od linii kolejowej) została uchwalona. Dla części B (na południe od linii kolejowej) nadal jest prowadzona procedura planistyczna. Pozostałe plany (Sianożęty z fragmentem obrębu Bagicz i Kukinka) zostały również uchwalone. Charakterystycznym jest to, że plany te nie stanowią w zasadzie kontynuacji dyspozycji polityki planistycznej zawartych w studium. Granice obszarów opracowywanych planów nie pokrywają się ze wskazanymi w studium obszarami, dla których gmina zamierza sporządzić plany. Ta rozbieżność pomiędzy strategią przestrzenną gminy wyrażoną w studium a doraźnie uchwalanymi planami nie tylko jest dowodem na niewielki związek pomiędzy obowiązującym studium a rzeczywistą polityką przestrzenną gminy ale również ma swoje daleko idące negatywne skutki. Obowiązujące studium w ogóle nie wyznaczyło, zgodnie z wymogami art. 10 ust. 2 pkt 9 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, obszarów wymagających uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne. Konsekwencją braku wyznaczenia w studium tych obszarów jest daleko idąca rozbieżność pomiędzy oczekiwaniami gminy a rzeczywistymi możliwościami uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze. Trwające od ponad roku postępowanie w sprawie uzyskania zgody Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi na zmianę przeznaczenia na cele nierolnicze, położonych na południu



obręb Ustronie Morskie, 65,8 ha gruntów rolnych klasy III, uniemożliwia uchwalenie planu. Niekorzystne dla gminy rozstrzygnięcie spowoduje pilną konieczność zmiany studium przynajmniej w południowym obszarze obrębu ewidencyjnego Ustronie Morskie i dostosowanie jego zapisów do realnych możliwości zagospodarowania tych terenów w sposób inny niż rolniczy. Niezależnie od powyższego należy stwierdzić, że studium jest nieaktualne w szeregu zapisów związanych z ochroną gruntów rolnych i leśnych. Związane jest to z nowelizacją ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych zwalniającą z konieczności uzyskania zgody marszałka województwa na zmianę przeznaczenia na cele nierolnicze gruntów kl. IV.

#### **2.4. Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego:**

Obecnie na terenie gminy obowiązuje 12 planów miejscowych obejmujących łącznie ca 2211 ha, co stanowi 38,9% powierzchni gminy. Z 12 obowiązujących planów 3 plany miejscowe stanowią w zasadzie jeden plan. Te trzy plany dotyczą niewielkiego, najbardziej skomplikowanego planistycznie fragmentu około 5,14 ha terenu położonego w obrębie ewidencyjnym Wieniotowo, obejmującego: część działki 300/6, 783, 786, 787. Granice tego obszaru są przybliżone ze względu na mało precyzyjne zapisy rysunkowe granic opracowywanych planów i trudności z odtworzeniem historycznych podziałów (wskazane w określeniu granic planów działki w większości nie istnieją). Na obszarze tym obowiązują szczątkowe zapisy 3 planów, które w swej znacznej części utraciły moc: uchwała Nr XI/53/2003 z 08.09.2003 r. zmieniona uchwałami Nr XXXIV/193/2005 z 05.09.2005 r. i XXVI/164/2009 z 16.02.2009 r.

tabela nr 2

*Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego obowiązujące w Gminie Ustronie Morskie w sierpniu 2011 r.*

Lp	Nazwa planu	Powierzchnia planu (obowiązującej części)	Nr i data uchwały	Publikacja w Dz. Urz.	uwagi
1.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Ustronie Morskie – Wieś Bagicz „Bałtyckie Centrum Turystyczne”	~259 ha	XXXI/168/97 z 26.03.1997	Dz. Urz. Woj. Koszalińskiego Nr 14, poz. 53	Powierzchnia planu ustalona wg mapy, wg zapisów planu pow. 201,33 ha

2.	Zmiana miejscowego ogólnego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Ustronie Morskie	~30 ha	XXX/174/97 z 2.04.1997	Dz. Urz. Woj. Koszalińskiego Nr 14, poz. 54	Plan utracił moc w części na podstawie uchwał: XL/282/2010 z 30.08.2010 r. XLII/300/2002 z 10.10.2002 r. XLIV/306/2010 z 5.11.2010 r. Pow. planu w części obowiązującej ustalona z mapy
3.	Zmiana miejscowego ogólnego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Ustronie Morskie WIENIOTOWO	~165,54	XLII/300/2002 z 10.10.2002	Dz. Urz. Woj. Zachodniopomorskiego Nr 78, poz. 1624	Plan utracił moc w części na podstawie uchwały: XLIV/306/2010 z 5.11.2010 r. Pow. planu w części obowiązującej ustalona z mapy (pierwotna pow. wg zapisów planu 220,19 ha)
4.	Zmiana w miejscowym planie ogólnym zagospodarowania przestrzennego Gminy Ustronie Morskie dla lokalizacji farmy elektrowni wiatrowych w miejscowości Gwizd	~79,75 ha wg zapisów planu	VIII/47/2003 z 04.06.2003	Dz. Urz. Woj. Zachodniopomorskiego Nr 58, poz. 1048	Pow. planu wg pomiaru z mapy ~81,98 ha

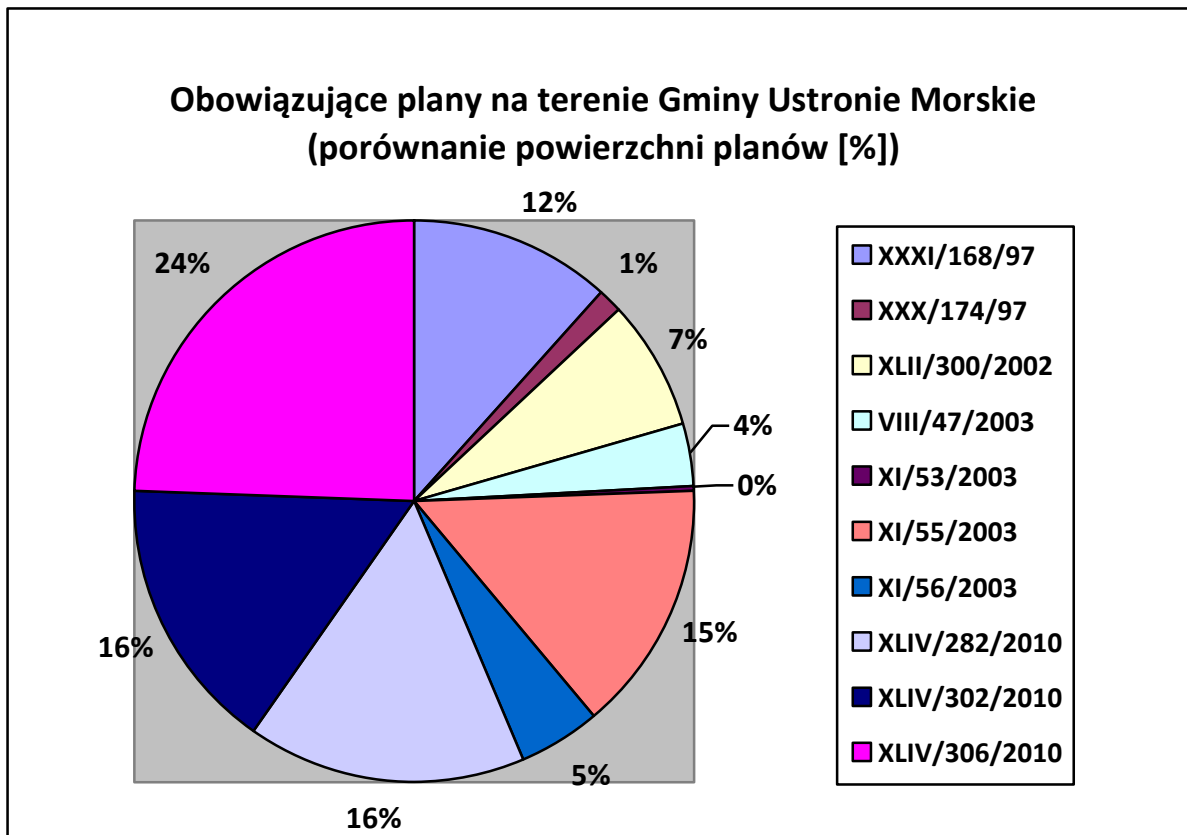
5.	Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Ustronie Morskie i Sianożęty	~5,14 ha	XI/53/2003 z 08.09.2003	Dz. Urz. Woj. Zachodniopomorskiego Nr 79, poz. 1376	Plan zmieniony w części na podstawie uchwał: XXXIV/193/05 z 05.09.2005 r. XXVI/164/09 z 16.02.2009 r. Plan w przeważającej części utracił moc na podstawie uchwał: XXXI/200/2009 z 29.06.2009 r. XLIII/302/2010 z 22.10.2010 r. XLIV/306/2010 z 5.11.2010 r. Pow. planu w części obowiązującej ustalona z mapy. Plan XXXI/200/2009 z 29.06.2009 r. utracił moc w całości na podstawie uchwały XLIV/306/2010 z 5.11.2010 r.
6.	Zmiana miejscowego ogólnego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Ustronie Morskie z przeznaczeniem terenu pod farmę elektrowni wiatrowych	~322,13 ha wg zapisów planu	XI/55/2003 z 08.09.2003	Dz. Urz. Woj. Zachodniopomorskiego Nr 85, poz. 1439	Pow. planu wg pomiaru z mapy ~325,55 ha

7.	Zmiana miejscowego ogólnego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Ustronie Morskie z przeznaczeniem terenu pod farmę elektrowni wiatrowych	~104,97 ha wg zapisów planu	XI/56/2003 z 08.09.2003	Dz. Urz. Woj. Zachodniopomorskiego Nr 85, poz. 1440	Pow. planu wg pomiaru z mapy ~101,49 ha
8.	Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Ustronie Morskie i Sianożęty	~5,14 ha	XXXIV/193/2005 z 05.09.2005	Dz. Urz. Woj. Zachodniopomorskiego Nr 85, poz. 1761	Plan zmieniony w części ogólnej uchwałą: XXVI/164/09 z 16.02.2009 r. Plan obowiązuje w części zapisów ogólnych w połączeniu ze zmienionym i uchylonym w części planem XI/53/2003 z 08.09.2003 r. Plan utracił moc w części na podstawie uchwał: XLIII/302/2010 z 22.10.2010 r. XLIV/306/2010 z 5.11.2010 r. Pow. planu w części obowiązującej ustalona z mapy

9.	Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Ustronie Morskie i Sianożęty	~5,14 ha	XXVI/164/09 z 16.02.2009 r.	Dz. Urz. Woj. Zachodniopomorskiego Nr 15, poz. 638	Plan obowiązuje w połączeniu ze zmienionymi i uchylonymi w części planami XI/53/2003 z 08.09.2003 r. XXXIV/193/2005 z 05.09.2005 Plan utracił moc w części na podstawie uchwał: XLIII/302/2010 z 22.10.2010 r. XLIV/306/2010 z 5.11.2010 r. Pow. planu w części obowiązującej ustalona z mapy
10.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obrębu ewidencyjnego Kukinka	~354 ha wg zapisów planu	XLIV/282/2010 z 30.08.2010	Dz. Urz. Woj. Zachodniopomorskiego Nr 105, poz. 1874	
11.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obrębu ewidencyjnego Sianożęty i części obrębu Bagicz	~353,03 ha wg zapisów planu	XLIV/302/2010 z 22.10.2010	Dz. Urz. Woj. Zachodniopomorskiego Nr 133, poz. 2667	Pow. planu wg pomiaru z mapy ~350,73 ha
12.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obrębu Ustronie Morskie i części obrębów Wieniotowo i Gwizd (część A)	~538,29 ha wg zapisów planu	XLIV/306/2010 z 05.11.2010	Dz. Urz. Woj. Zachodniopomorskiego Nr 135, poz. 2707	Pow. planu wg pomiaru z mapy ~544,58 ha

rysunek nr 1

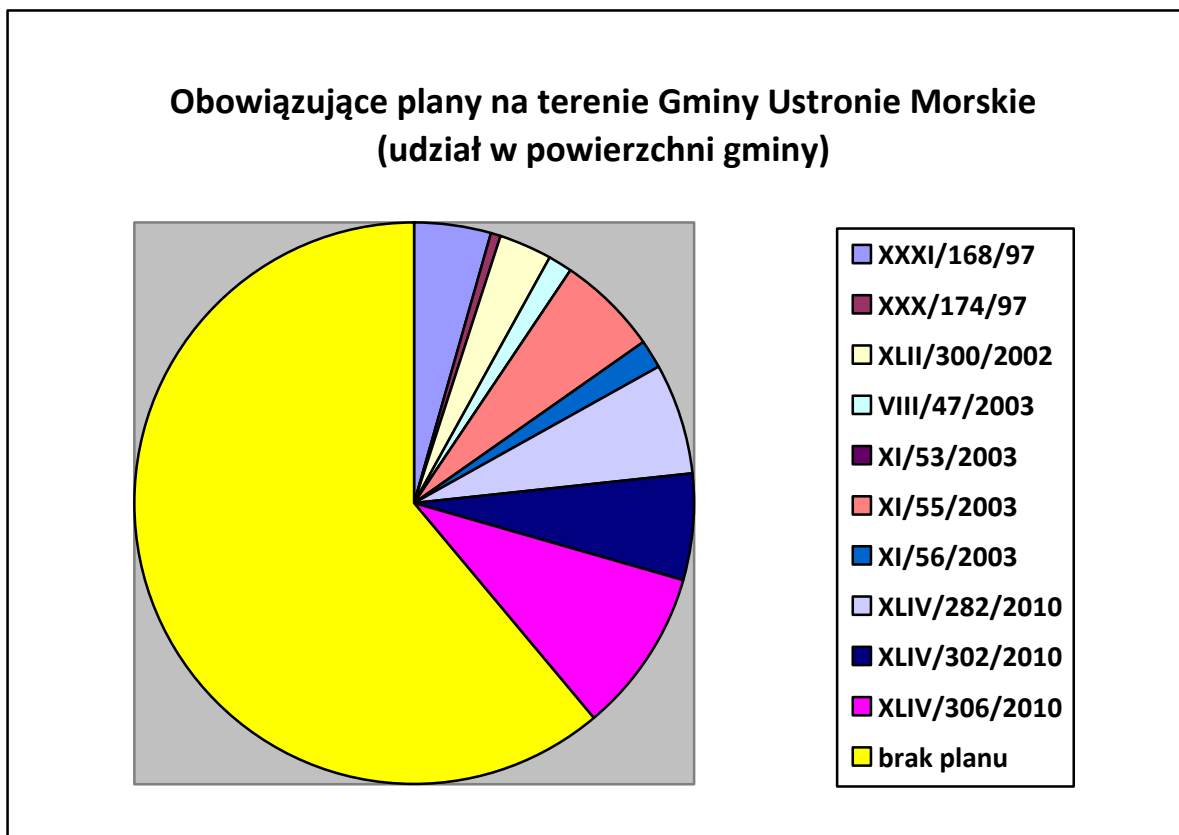
Porównanie powierzchni obowiązujących na terenie gminy Ustronie Morskie planów miejscowych





rysunek nr 2

Obowiązujące na terenie gminy Ustronie Morskie plany miejscowe



Większość obowiązujących w gminie planów uchwalonych zostało na podstawie uchylonej ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym. Plany te w różny sposób spełniają wymogi ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Również w różny sposób spełniają wymogi przepisów odrębnych. Nie stanowi to jeszcze powodów do uznania ich za nieaktualne.

Szczegółowa analiza aktualności poszczególnych planów ujęta została w tabeli nr 3. Tylko 5 planów uchwalono na podstawie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Ponieważ 2 z tych planów obowiązują w szczątkowej formie, faktycznie tylko 3 plany w pełni odpowiadają wymogom ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Plany te obejmują łącznie ca 1245 ha co stanowi 21,9% powierzchni gminy i 56,3% powierzchni gminy pokrytej obowiązującymi planami. Jednocześnie należy stwierdzić, że plany te posiadają pełną zgodność z obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy.

tabela nr 3

Analiza aktualności planów miejscowych

Lp	Nazwa planu	Nr i data uchwały	Badanie aktualności planu
1.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Ustronie Morskie – Wieś Bagicz „Bałtyckie Centrum Turystyczne”	XXXI/168/97 z 26.03.1997	Plan sporządzony na podstawie ustawy z dnia 7 lipca 1994 roku o zagospodarowaniu przestrzennym. Plan wymaga aktualizacji. Plan jest w części niezgodny ze studium. Na obszarze planu wniesione zostały liczne wnioski o jego zmianę, w tym wniosek o całościową zmianę zagospodarowania tzw. Bałtyckiego Centrum Turystycznego. Dodatkowo sytuację planu komplikuje podjęta próba jego zmiany, która zakończyła się niepowodzeniem wobec uchylecia przez Radę Gminy w Ustroniu Morskim uchwały o przystąpieniu do zmiany planu.
2.	Zmiana miejscowego ogólnego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Ustronie Morskie	XXX/174/97 z 2.04.1997	Plan sporządzony na podstawie ustawy z dnia 7 lipca 1994 roku o zagospodarowaniu przestrzennym. Plan stanowi zmianę miejscowego planu ogólnego Gminy Ustronie Morskie zatwierdzonego uchwałą Nr VIII/29/85 Gminnej Rady Narodowej w Ustroniu Morskim z dnia 26 listopada 1985 r. Plan stanowi szereg drobnych powierzchniowo obszarów rozrzuconych po całej gminie. Kilkakrotnie zmieniany innymi planami w tym trzema obowiązującymi. Ustalenia zawarte w planie w większości nie przystają do obowiązującego prawa, wielokrotnie będąc wprost w sprzeczności z prawem. Plan wymaga systematycznej aktualizacji poprzez włączanie poszczególnych obszarów planu w granice sporządzanych nowych planów. W wielu miejscach plan jest niezgodny ze studium.
3.	Zmiana miejscowego ogólnego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Ustronie Morskie WIENIOTOWO	XLII/300/2002 z 10.10.2002	Plan sporządzony na podstawie ustawy z dnia 7 lipca 1994 roku o zagospodarowaniu przestrzennym. Plan stanowi zmianę miejscowego planu ogólnego Gminy Ustronie Morskie zatwierdzonego uchwałą Nr VIII/29/85 Gminnej Rady Narodowej w Ustroniu Morskim z dnia 26 listopada 1985 r. Plan w części zmieniony innym obowiązującym planem. Plan w niewielkiej części niezgodny ze studium. Do planu nie wniesiono żadnych wniosków o jego zmianę. Plan nie wymaga obecnie aktualizacji.

4.	Zmiana w miejscowym planie ogólnym zagospodarowania przestrzennego Gminy Ustronie Morskie dla lokalizacji farmy elektrowni wiatrowych w miejscowości Gwizd	VIII/47/2003 z 04.06.2003	Plan sporządzony na podstawie ustawy z dnia 7 lipca 1994 roku o zagospodarowaniu przestrzennym. Plan stanowi zmianę miejscowego planu ogólnego Gminy Ustronie Morskie zatwierdzonego uchwałą Nr VIII/29/85 Gminnej Rady Narodowej w Ustroniu Morskim z dnia 26 listopada 1985 r. Plan zgodny ze studium. Plan nie określa granic stref ochronnych od elektrowni wiatrowych, związanych z ograniczeniami w zabudowie, zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu. Do planu nie wniesiono żadnych wniosków o jego zmianę. Plan zrealizowany w zakresie budowy elektrowni wiatrowych. Plan nie wymaga obecnie aktualizacji.
5.	Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Ustronie Morskie i Sianożęty	XI/53/2003 z 08.09.2003	Plan sporządzony na podstawie ustawy z dnia 7 lipca 1994 roku o zagospodarowaniu przestrzennym. Plan stanowi w części zmianę miejscowego szczegółowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Ustronie Morskie i Sianożęty zatwierdzonego uchwałą Nr XXI/132/92 Rady Gminy w Ustroniu Morskim z dnia 26 czerwca 1992 r. oraz zmianę miejscowego planu ogólnego Gminy Ustronie Morskie zatwierdzonego uchwałą Nr VIII/29/85 Gminnej Rady Narodowej w Ustroniu Morskim z dnia 26 listopada 1985 r. Kilkakrotnie zmieniany innymi planami w tym trzema obowiązującymi. Plan obowiązuje w niewielkiej części w połączeniu z niektórymi zapisami uchwał: XXXIV/193/05 z 05.09.2005 r. i XXVI/164/09 z 16.02.2009 r. Plan zgodny ze studium. Do planu wniesiono wnioski o jego zmianę. Plan wymaga zmiany skutkującej utratą mocy planu w całości, nie tylko z powodu wniesionych wniosków a przede wszystkim w celu likwidacji skomplikowanej sytuacji prawnej wynikającej z powodu funkcjonowania na jednym terenie, bardzo trudno identyfikowalnych fragmentów trzech różnych obszernych uchwał.

6.	Zmiana miejscowego ogólnego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Ustronie Morskie z przeznaczeniem terenu pod farmę elektrowni wiatrowych	XI/55/2003 z 08.09.2003	<p>Plan sporządzony na podstawie ustawy z dnia 7 lipca 1994 roku o zagospodarowaniu przestrzennym. Plan stanowi zmianę miejscowego planu ogólnego Gminy Ustronie Morskie zatwierdzonego uchwałą Nr VIII/29/85 Gminnej Rady Narodowej w Ustroniu Morskim z dnia 26 listopada 1985 r. Plan w części niezgodny ze studium. Zapisy planu w części niezgodne z obowiązującym prawem, część zapisów niezgodnych z prawem może powodować trudności w realizacji planu. Plan nie określa granic stref ochronnych od elektrowni wiatrowych, związanych z ograniczeniami w zabudowie, zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu. Do planu wniesiono wnioski o jego zmianę (w obrębie ewidencyjnym Rusowo).</p> <p>Wskazane jest ustalenie stref ochronnych od elektrowni wiatrowych i związana z tym zmiana planu (wraz z jego ewentualnym rozszerzeniem) w tym zmiana planu w obszarach wniosków a także w obszarze niezgodności ze studium. Wskazana jest zmiana treści uchwały w celu usunięcia niezgodności planu z prawem.</p>
7.	Zmiana miejscowego ogólnego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Ustronie Morskie z przeznaczeniem terenu pod farmę elektrowni wiatrowych	XI/56/2003 z 08.09.2003	<p>Plan sporządzony na podstawie ustawy z dnia 7 lipca 1994 roku o zagospodarowaniu przestrzennym. Plan stanowi zmianę miejscowego planu ogólnego Gminy Ustronie Morskie zatwierdzonego uchwałą Nr VIII/29/85 Gminnej Rady Narodowej w Ustroniu Morskim z dnia 26 listopada 1985 r. Plan w części niezgodny ze studium (5RP). Zapisy planu w części niezgodne z obowiązującym prawem, część zapisów niezgodnych z prawem może powodować trudności w realizacji planu. Plan nie określa granic stref ochronnych od elektrowni wiatrowych, związanych z ograniczeniami w zabudowie, zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu. Do planu nie wniesiono wniosków o jego zmianę. Wskazane jest ustalenie stref ochronnych od elektrowni wiatrowych i związana z tym zmiana planu (wraz z jego ewentualnym rozszerzeniem). Wskazana jest zmiana treści uchwały w celu usunięcia niezgodności planu z prawem.</p>

8.	Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Ustronie Morskie i Sianożęty	XXXIV/193/2005 z 05.09.2005	<p>Plan sporządzony na podstawie ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Plan stanowi zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Ustronie Morskie i Sianożęty zatwierdzonego uchwałą Nr XI/53/2003 Rady Gminy w Ustroniu Morskim z dnia 8 września 2003 r. Plan zmieniony w części ogólnej uchwałą: XXVI/164/09 z 16.02.2009 r.</p> <p>Plan obowiązuje w części zapisów ogólnych w połączeniu ze zmienionym i w zasadniczej części pozbawionym mocy planem XI/53/2003 z 08.09.2003 r.</p> <p>Plan w znacznym obszarze utracił moc na podstawie innych obowiązujących uchwał. Plan zgodny ze studium. Do planu wniesiono wnioski o jego zmianę Plan wymaga zmiany skutkującej utratą mocy planu w całości, nie tylko z powodu wniesionych wniosków a przede wszystkim w celu likwidacji skomplikowanej sytuacji prawnej wynikającej z powodu funkcjonowania na jednym terenie, bardzo trudno identyfikowalnych fragmentów trzech różnych obszernych uchwał.</p>
9.	Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Ustronie Morskie i Sianożęty	XXVI/164/09 z 16.02.2009 r.	<p>Plan sporządzony na podstawie ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Plan stanowi zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Ustronie Morskie i Sianożęty zatwierdzonego uchwałą Nr XI/53/2003 Rady Gminy w Ustroniu Morskim z dnia 8 września 2003 r. zmienionej w części ogólnej uchwałą: XXXIV/193/2005 z 05.09.2005 r.</p> <p>Plan obowiązuje w części zapisów ogólnych w połączeniu ze zmienionym i w zasadniczej części pozbawionym mocy planem XI/53/2003 z 08.09.2003 r.</p> <p>Plan w znacznym obszarze utracił moc na podstawie innych obowiązujących uchwał. Plan zgodny ze studium. Do planu wniesiono wnioski o jego zmianę Plan wymaga zmiany skutkującej utratą mocy planu w całości, nie tylko z powodu wniesionych wniosków a przede wszystkim w celu likwidacji skomplikowanej sytuacji prawnej wynikającej z powodu funkcjonowania na jednym terenie, bardzo trudno identyfikowalnych fragmentów trzech różnych obszernych uchwał.</p>

10.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obrębu ewidencyjnego Kukinka	XLIV/282/2010 z 30.08.2010	Plan sporządzony na podstawie ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Plan w niewielkiej części stanowi zmianę miejscowego planu ogólnego Gminy Ustronie Morskie zatwierdzonego uchwałą Nr XXX/174/97 z 2.04.1997 Rady Gminy w Ustroniu Morskim z dnia 2 kwietnia 1997 r. Plan jest zgodny ze studium. Do planu nie wniesiono żadnych wniosków. Plan nie wymaga zmiany.
11.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obrębu ewidencyjnego Sianożęty i części obrębu Bagicz	XLIV/302/2010 z 22.10.2010	Plan sporządzony na podstawie ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Plan w części stanowi zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Ustronie Morskie i Sianożęty zatwierdzonego uchwałą Nr XI/53/2003 Rady Gminy w Ustroniu Morskim z dnia 8 września 2003 r. zmienionego w uchwałami: XXXIV/193/2005 z 05.09.2005 r. i XXVI/164/09 z 16.02.2009 r. Plan jest zgodny ze studium. Do planu zostały wniesione wnioski o jego zmianę. Wszystkie wnioski są niezgodne ze studium. Część wniosków dotyczy obszarów nazwanych w studium "potencjalnymi terenami zalewowymi" z zakazem zabudowy. Ewentualne zmiany planu w obszarze wniosków nie wymagają zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na nierolnicze. Wniosek dotyczący zabudowy terenu poza potencjalnymi terenami zalewowymi złożony został na tereny zwartej rolniczej przestrzeni produkcyjnej, położone w znacznej odległości od istniejącej zabudowy. Analiza wykazała aktualność planu i brak zasadności jego zmiany w zakresie złożonych wniosków.



12.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obrębów Ustronie Morskie i części obrębów Wieniotowo i Gwizd (część A)	XLIV/306/2010 z 05.11.2010	Plan sporządzony na podstawie ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Plan w części stanowi zmianę: niewielkiej części miejscowego planu ogólnego Gminy Ustronie Morskie zatwierdzonego uchwałą Nr XXX/174/97 z 2.04.1997 Rady Gminy w Ustroniu Morskim z dnia 2 kwietnia 1997 r., części miejscowego ogólnego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Ustronie Morskie w obrębie ewidencyjnym Wieniotowo zatwierdzonego uchwałą Nr XLII/300/2002 Rady Gminy w Ustroniu Morskim z 10 października 2002 r., przeważającej części miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Ustronie Morskie i Sianożęty zatwierdzonego uchwałą Nr XI/53/2003 Rady Gminy w Ustroniu Morskim z dnia 8 września 2003 r. zmienionego w uchwałami: XXXIV/193/2005 z 05.09.2005 r. i XXVI/164/09 z 16.02.2009 r., oraz całości kilku innych planów. Plan jest zgodny ze studium. Do planu zostały wniesione liczne wnioski o jego zmianę. Część wniosków jest niezgodnych ze studium. Część wniosków dotyczy obszarów nazwanych w studium "potencjalnymi terenami zalewowymi" z zakazem zabudowy. Analiza wykazała, że plan wymaga zmiany w obszarach zgodnych ze studium, a także w obszarach niezgodnych ze studium (po jego zmianie) z wyłączeniem obszarów zalewowych.
-----	---	----------------------------	--

### **2.5. Decyzje o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu:**

Analizie poddano wydane w latach 2006-2011 decyzje o lokalizacji inwestycji celu publicznego i decyzje o warunkach zabudowy. Nie analizowano decyzji o odmowie wydania decyzji, decyzji zmieniających decyzję, decyzji przenoszących decyzję na rzecz innej osoby a także postępowań administracyjnych w sprawie decyzji o warunkach zabudowy z różnych powodów nie zakończonych decyzją.

W okresie 2006-2011 wydanych zostało 10 decyzji o lokalizacji inwestycji celu publicznego (przeciętnie 2 decyzje rocznie) i 53 decyzji o warunkach zabudowy (przeciętnie mniej niż 9 decyzji rocznie).

Decyzje o lokalizacji inwestycji celu publicznego dotyczyły w większości inwestycji sieciowych (wodociągi, sieci elektroenergetyczne wraz z przyłączami, gazociąg i kanalizacja sanitarna) - 8 decyzji, a także budowa drogi gminnej - 1 decyzja i budowa stacji bazowej telefonii komórkowej - 1 decyzja.

tabela nr 4

Decyzje o lokalizacji inwestycji celu publicznego wydane w latach 2006-2011

Lp.	Data decyzji	Numer decyzji	Przedmiot decyzji	Działki	Obręb	Uwagi
1.	5.01.2006	GNP/73311/1/2006	Budowa wodociągu	231, 230/1, 230/2, 228, 229/7, 27, 13, 38/4, 60, 61/5, 92	Rusowo	
2.	12.07.2006	GNP/73311/2/2006	Budowa wodociągu	534/2, 534/5, 538/1, 542/3, 543/5, 543/10, 546/16, 546/15, 547/12	Ustronie Morskie	W obszarze projektu planu - Ustronie Morskie część B
3.	24.05.2007	GNP/73311/1/2007	Budowa sieci kablowej 0,4 kV wraz ze złączami kablowo-pomiarowymi	534/5, 538/1, 543,10, 546/23	Ustronie Morskie	W obszarze projektu planu - Ustronie Morskie część B
4.	20.08.2007	GNP.ZP73311/3/2007	Budowa gazociągu średniego ciśnienia	139/2	Gwizd	
5.	21.05.2008	GNP/73311/1/2008	Budowa stacji 110/30kV wraz z przyłączem 110 kV i inne	221, 232, 233, 234/1, 234/2, 294, 8/1, 84	Kukinia  Kukinka	Działki z obrębu Kukinka obecnie w obszarze obowiązującego planu. Brak w obrębie Kukinia dz. nr 294. Decyzja obejmuje również tereny w gminie Dygowo.
6.	24.11.2008	GNP/73311/4/2008	Budowa sieci wodociągowej i kanalizacji sanitarnej rozdzielczej	543/10, 543/9, 543/8	Ustronie Morskie	W obszarze projektu planu - Ustronie Morskie część B
7.	7.08.2009	GNP/73311/1/2009	Budowa stacji bazowej telefonii komórkowej	532/1	Ustronie Morskie	W obszarze projektu planu - Ustronie Morskie część B

8.	04.09.2009	GNP/73311/2/2009	Budowa drogi gminnej	16, 17/4, 139/1, 503/2, 557/6, 558, 559	Gwizd  Ustronie Morskie	Częściowo w obszarze projektu planu. Decyzja wątpliwa prawnie, wobec funkcjonowania przepisów ustawy z dnia 10 kwietnia 2003 r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych
9.	26.10.2009	GNP/73311/3/2009	Budowa sieci gazowej rozdzielczej średniego ciśnienia	4/2, 4/3, 15/2, 30/1, 30/3, 30/4, 30/5	Bagicz	Decyzja obejmuje również swoim zasięgiem miasto Kołobrzeg
10.	20.05.2011	GNP.6733.2.2011	Budowa kablowej linii elektroenergetycznej SN	288/1, 262, 303, 514/2, 519, 528	Kukinia  Ustronie Morskie	W obszarze projektu planu - Ustronie Morskie część B

Decyzje o warunkach zabudowy dotyczyły przede wszystkim inwestycji związanych z budownictwem jednorodzinnym - 21 decyzji, budynków mieszkalnych w zabudowie zagrodowej - 17 decyzji i innych obiektów gospodarczych w budownictwie rolniczym - 10 decyzji (tabela nr 5). 12 decyzji zostało wydanych na obszarach, dla których po wydaniu decyzji uchwalono plany miejscowe. Na obszarze projektowanego planu (południowa część obrębu ewidencyjnego Ustronie Morskie - część B) wydanych zostało 14 decyzji. Jak widać z powyższego w gminie wydawanych jest stosunkowo niewiele decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowaniu terenu (przeciętnie niewiele powyżej 10 rocznie). Spowodowane jest to stosunkowo dużym odsetkiem powierzchni gminy objętej planami miejscowymi. Znaczna ilość decyzji o warunkach zabudowy dotyczy Rusowa (28,6% wszystkich decyzji). 11 decyzji utraciło swoją aktualność ze względu na uchwalenie planu miejscowego. Tereny, dla których wydano decyzje tylko w niewielkim stopniu pokrywają się z wyznaczonymi w studium obszarami, dla których gmina zamierza sporządzić plany miejscowe. Wskazuje to na potrzebę weryfikacji granic tych obszarów. Ponadto decyzje o warunkach zabudowy wydawane są w większości poza zwartymi obszarami wsi powodując postępujące rozproszenie zabudowy. Wydaje się, że w celu zapobieżenia dalszemu rozpraszaniu zabudowy właściwym byłoby opracowanie planów miejscowych dla całych obrębów ewidencyjnych Rusowo i Kukinia. Plany te powinny również uwzględniać utworzenie stref ochronnych dla elektrowni wiatrowych i związane z nimi ograniczenia w zabudowie, zagospodarowaniu i użytkowaniu terenów. Z drugiej jednak strony niewielka liczba wydawanych decyzji o warunkach zabudowy wskazuje na potrzebę pragmatyzmu w tym zakresie. Koszt wydania niewielkiej ilości decyzji o warunkach zabudowy jest znacznie niższy niż, stanowiący duże obciążenie dla budżetu, koszt opracowania planu miejscowego. Prawdopodobnie najlepszym rozwiązaniem jest przystąpienie do sporządzenia planu miejscowego w przypadku pojawienia się inwestycji konfliktowych, niezgodnych z polityką przestrzenną gminy wyrażoną w studium

uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy. Taką możliwość daje art. 62 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

tabela nr 5

Decyzje o warunkach zabudowy wydane w latach 2006-2011

Lp.	Data decyzji	Numer decyzji	Przedmiot decyzji	Działki	Obręb	Uwagi
1.	09.05.2006	GNP/7331/1-1/2006	Budowa stawu rybno-rekreacyjnego z budynkiem gospodarczym	13	Bagicz	W obszarze uchwalonego planu 302/2010
2.	15.05.2006	GNP/7331/3/2006	Budowa budynku mieszkalnego jednorodzinnego	137/1, 137/3	Sianożęty	W obszarze uchwalonego planu 302/2010
3.	22.05.2006	GNP/7331/4/2006	Budowa budynku mieszkalnego jednorodzinnego	22/6	Gwizd	
4.	11.08.2006	GNP/7661/7/2006	Budowa zabudowy zagrodowej w gospodarstwie ogrodniczym	546/25	Ustronie Morskie	W obszarze projektu planu - Ustronie Morskie część B
5.	04.07.2006	GNP/7331/5/2006	Rozbudowa stawu rybnego z ekstensywną hodowlą ryb	22/5, cz. dz. 23/4	Gwizd	
6.	24.07.2006	GNP/7331/6/2006	Budowa budynku mieszkalnego jednorodzinnego	72	Rusowo	
7.	15.11.2006	GNP/7331/8/2006	Zabudowa zagrodowa w gospodarstwie rolnym	129	Sianożęty	W obszarze uchwalonego planu 302/2010
8.	16.10.2007	GNP/7331/10/2007	Budowa płyty obornikowej i zbiornika na gnojowicę	61/3, 61/5	Rusowo	
9.	21.02.2007	GNP/7331/1/2007	Budowa płyty obornikowej i zbiornika na gnojowicę	71	Rusowo	
10.	09.03.2007	GNP/7331/2/2007	Budowa płyty obornikowej i zbiornika na gnojowicę	13	Rusowo	
11.	29.03.2007	GNP.ZP/7331/11-1/04/07	Zabudowa zagrodowa w gospodarstwie rolnym	566/1	Ustronie Morskie	W obszarze projektu planu - Ustronie Morskie część B

12.	19.04.2007	GNP.ZP/7331/3/2007	Zmiana sposobu użytkowania części budynku na stołówkę - usługi gastronomii	530/2	Ustronie Morskie	W obszarze projektu planu - Ustronie Morskie część B
13.	19.04.2007	GNP.ZP/7331/4/2007	Budowa zbiornika wodnego i budynku gospodarczego	534/1	Ustronie Morskie	W obszarze projektu planu - Ustronie Morskie część B
14.	08.05.2007	GNP.ZP/7311/5/2007	Budowa budynku mieszkalnego jednorodzinnego	14	Kukinka	W obszarze uchwalonego planu 282/2010
15.	22.06.2007	GNP.ZP/7331/6/2007	Rozbudowa budynku jednorodzinnego	507/1	Ustronie Morskie	W obszarze projektu planu - Ustronie Morskie część B
16.	22.06.2007	GNP.ZP/7331/7/2007	Zmiana sposobu użytkowania budynków gospodarczych na usługi	146	Rusowo	
17.	20.08.2007	GNP.ZP/7331/8/2007	Budowa budynku mieszkalnego jednorodzinnego	23/4	Gwizd	
18.	20.08.2007	GNP.ZP/7331/9/2007	Budowa budynku mieszkalnego jednorodzinnego	44/2	Kukinka	W obszarze uchwalonego planu 282/2010
19.	05.12.2007	GNP/7331/13/2007	Budowa centrum kongresowego z hotelem i zespołem rehabilitacyjno-rekreacyjno-sportowym	44/2	Kukinka	W obszarze uchwalonego planu 282/2010
20.	11.02.2008	GNP/7331/1/2007/2008	Budowa budynku mieszkalnego jednorodzinnego	103/6	Rusowo	Decyzję wydano w obszarze obowiązującego planu 55/2003
21.	29.02.2008	GNP.ZP/7331/2/2007/2008	Budowa zabudowy zagrodowej	556/9	Ustronie Morskie	W obszarze projektu planu - Ustronie Morskie część B
22.	28.04.2008	GNP/7331/4/2008	Budowa zabudowy zagrodowej	133	Gwizd	
23.	19.03.2008	GNP/7331/3/2007/2008	Budowa budynku jednorodzinnego	547/25	Ustronie Morskie	W obszarze projektu planu - Ustronie Morskie część B
24.	05.05.2008	GNP/7331/5/2008	Budowa budynku jednorodzinnego	547/17	Ustronie Morskie	W obszarze projektu planu - Ustronie Morskie część B
25.	12.05.2008	GNP/7331/6/2008	Budowa zabudowy zagrodowej	151/1	Kukinia	

26.	04.06.2008	GNP/7331/7/2008	Przebudowa budynku mieszkalnego jednorodzinnego	113	Kukinia	
27.	25.06.2008	GNP/7331/8/2008	Budowa zabudowy zagrodowej	134	Rusowo	
28.	27.06.2008	GNP/7331/9/2008	Budowa płyty obornikowej i zbiornika na gnojowicę	82	Rusowo	
29.	08.07.2008	GNP/7331/10/2008	Budowa zabudowy zagrodowej	144	Sianożęty	W obszarze uchwalonego planu 302/2010
30.	28.07.2008	GNP/7331/11/2008	Budowa budynku jednorodzinnego	17/3	Gwizd	
31.	19.09.2008	GNP/7331/13/2008	Nadbudowa budynku jednorodzinnego	214	Kukinia	
32.	22.09.2008	GNP/7331/14/2008	Rozbudowa budynku mieszkalnego w zabudowie zagrodowej	548/3	Ustronie Morskie	W obszarze projektu planu - Ustronie Morskie część B
33.	06.10.2008	GNP/7331/15/2008	Rozbudowa budynku gospodarczego i zmiana sposobu użytkowania na budynek mieszkalny jednorodzinny w zabudowie zagrodowej	518/4	Ustronie Morskie	W obszarze projektu planu - Ustronie Morskie część B
34.	15.10.2008	GNP/7331/16/2008	Budowa budynku mieszkalnego w zabudowie zagrodowej	61/3	Rusowo	
35.	28.10.2008	GNP/7331/18/2008	Budowa stawu rybnego	112/3	Kukinka	W obszarze uchwalonego planu 282/2010
36.	04.11.2008	GNP/7331/19/2008	Budowa budynku jednorodzinnego	50/9	Kukinka	W obszarze uchwalonego planu 282/2010
37.	06.11.2008	GNP/7331/20/2008	Budowa budynku jednorodzinnego	46/10	Kukinka	W obszarze uchwalonego planu 282/2010
38.	24.11.2008	GNP/7331/22/2008	Budowa zabudowy zagrodowej	46/10	Kukinka	W obszarze uchwalonego planu 282/2010
39.	15.12.2008	GNP/7331/23/2008	Przebudowa i zmiana sposobu użytkowania strychu w budynku jednorodzinny	143	Rusowo	



40.	29.12.2008	GNP/7331/23/2008	Budowa budynku mieszkalnego i gospodarczego w zabudowie zagrodowej	139	Rusowo	Numer decyzji powtórzony
41.	12.02.2009	GNP/7331/1/2009	Budowa zabudowy zagrodowej	171	Rusowo	
42.	02.03.2009	GNP/7331/2/2009	Budowa budynku mieszkalnego jednorodzinnego	547/29	Ustronie Morskie	W obszarze projektu planu - Ustronie Morskie część B
43.	02.03.2009	GNP/7331/3/2009	Budowa budynku mieszkalnego jednorodzinnego	547/30	Ustronie Morskie	
44.	01.04.2009	GNP/7331/2/2009	Budowa budynku mieszkalnego jednorodzinnego	547/22	Ustronie Morskie	W obszarze projektu planu - Ustronie Morskie część B (numer decyzji powtórzony)
45.	24.09.2009	GNP/7331/5/2009	Przebudowa budynku byłej szkoły na mieszkalnego w zabudowie zagrodowej	180	Rusowo	
46.	25.11.2009	GNP/7331/6/2009	Przebudowa i zmiana sposobu użytkowania budynku byłej szkoły na mieszkalny	111/2	Rusowo	
47.	21.12.2009	GNP/7331/7/2009	Budowa słupa (elektrownia wiatrowa) w zabudowie zagrodowej	534/1	Ustronie Morskie	W obszarze projektu planu - Ustronie Morskie część B
48.	29.01.2010	GNP/7331/1/2010	Budowa budynku mieszkalnego jednorodzinnego z usługami	30/9	Gwizd	
49.	17.03.2010	GNP/7331/2/2010	Budowa zabudowy zagrodowej	546/15	Ustronie Morskie	W obszarze projektu planu - Ustronie Morskie część B
50.	09.08.2010	GNP/7331/5/2010	Budowa budynku mieszkalnego jednorodzinnego	66	Rusowo	
51.	29.12.2010	GNP/7331/9/2010	Budowa budynku gospodarczego	14/4	Gwizd	
52.	17.03.2011	GNP.6730.2.2011.GNPIII	Budowa zabudowy zagrodowej	320/17	Rusowo	

53.	04.05.2011	GNP.6730.3.2011.GNPIII	Budowa budynku jednorodzinnego	116/1	Rusowo	Obszar decyzji w części na obszarze obowiązującego planu miejscowego Nr XI/55/2003
-----	------------	------------------------	--------------------------------	-------	--------	--

tabela nr 6

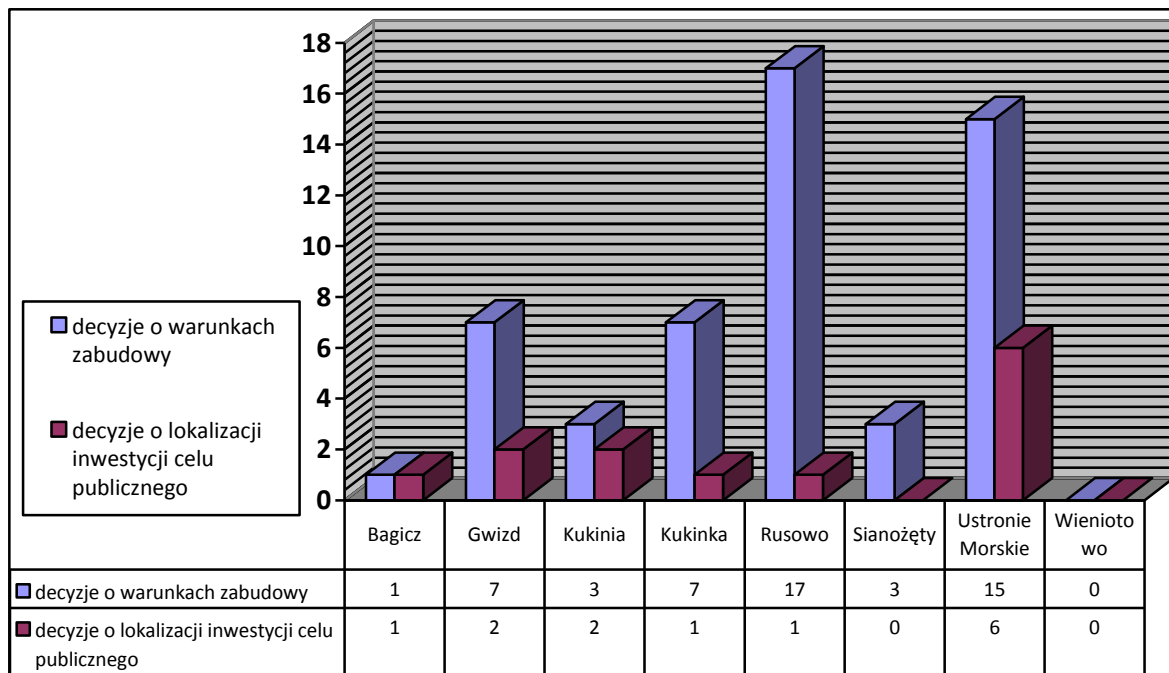
Liczba wydanych decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu wydanych w latach 2006-2011 wg roku wydania i przedmiotu decyzji

Przedmiot decyzji	Liczba wydanych decyzji						razem	%%
	2006	2007	2008	2009	2010	2011 (do maja)		
budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne (w tym przebudowy i zmiany sposobu użytkowania)	3	4	9	3	1	1	<b>21</b>	<b>33,3%</b>
budownictwo mieszkaniowe w zabudowie zagrodowej (w tym przebudowy i zmiany sposobu użytkowania)	2	1	10	2	1	1	<b>17</b>	<b>26,9%</b>
budynki i budowle gospodarcze w zabudowie zagrodowej	2	4	2	1	1	0	<b>10</b>	<b>15,9%</b>
budynki usługowe (w tym przebudowy i zmiany sposobu użytkowania)	0	3	0	0	0	0	<b>3</b>	<b>4,8%</b>
Inne inwestycje w ramach decyzji o warunkach zabudowy	0	0	0	1	1	0	<b>2</b>	<b>3,2%</b>
Inwestycje liniowe (sieci, drogi)	2	2	2	2	0	1	<b>9</b>	<b>14,3%</b>
Inne inwestycje celu publicznego	0	0	0	1	0	0	<b>1</b>	<b>1,6%</b>
<b>razem</b>	<b>9</b>	<b>14</b>	<b>23</b>	<b>10</b>	<b>4</b>	<b>3</b>	<b>63</b>	<b>100,0%</b>

rysunek nr 3

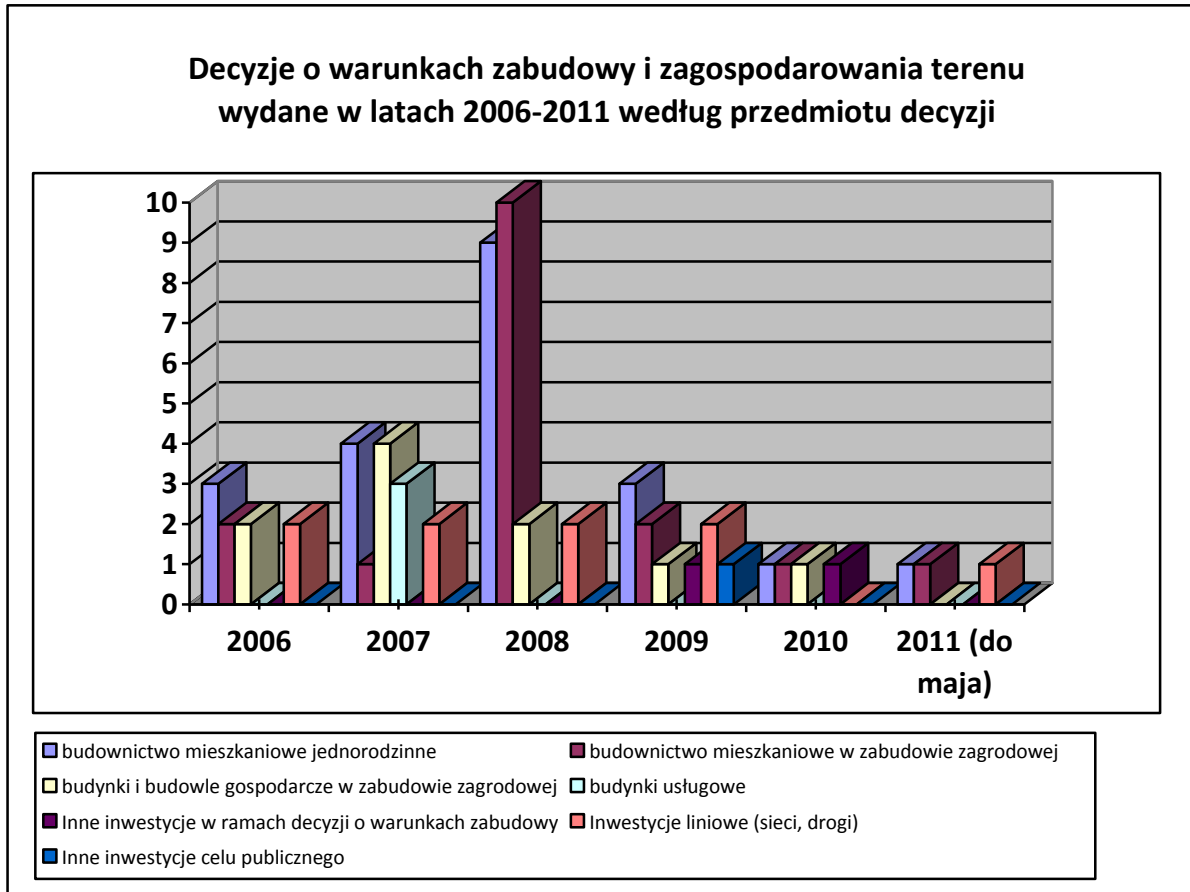
Decyzje o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu wydane w latach 2006-2011 wg obrębów ewidencyjnych

### Decyzje o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu wydane w latach 2006-2011 wg obrębów



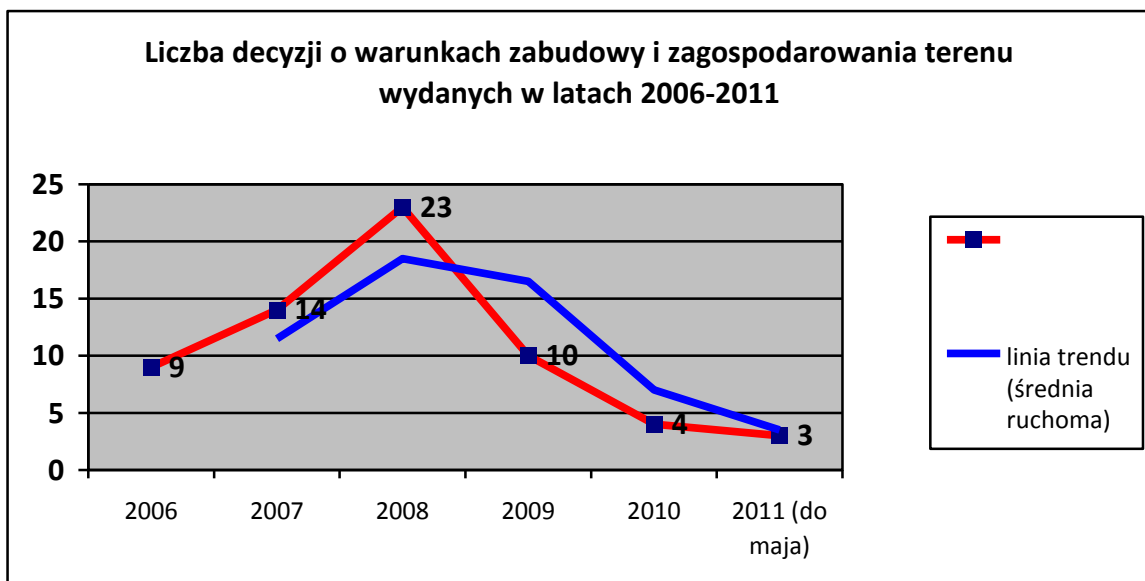
rysunek nr 4

Decyzje o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu wydane w latach 2006-2011 wg przedmiotu decyzji



rysunek nr 5

Liczba decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu wydanych w latach 2006-2011



## 2.6. Pozwolenia na budowę:

Analizie poddano decyzje o pozwoleniu na budowę wg rejestru sporządzonego przez Urząd Gminy na podstawie otrzymanych ze Starostwa Powiatowego w Kołobrzegu kopii pozwoleń. Analizie nie podlegały zmiany decyzji. Nie brano pod uwagę również przedsięwzięć (inwestycji) nie wymagających pozwolenia na budowę (realizowanych na zgłoszenie). W latach 2006-2011 (I kw.) wydanych zostało 305 decyzji o pozwoleniu na budowę. Większość pozwoleń na budowę wydanych zostało w oparciu o obowiązujące w chwili ich wydania plany miejscowe. Jak wynika z analizy więcej niż połowa (63%) decyzji o pozwoleniu na budowę wydanych zostało w obrębie ewidencyjnym Ustronie Morskie. Na drugi miejscu jest obręb Sianożęty (25%). Te dwa, położone nad brzegiem morza obręby, stanowią przede wszystkim obszar lokalizacji inwestycji (88% wydanych decyzji o pozwoleniu na budowę). Na obszarze tych dwóch obrębów nieprzerwanie od 1985 r. (w części położonej na północ od drogi krajowej S11) funkcjonują plany miejscowe. Natomiast, w również leżącym nad brzegiem morza, obrębie ewidencyjnym Bagicz, który w większości swojego obszaru pokryty jest, funkcjonującym od ponad 14 lat, planem miejscowym nie obserwuje się prawie w ogóle żadnego ruchu budowlanego. Plan miejscowy Bagicza przeznaczają pod różnego rodzaju zabudowę usług turystycznych kilkadziesiąt hektarów. Faktyczny brak realizacji tego planu dowodzi rozbieżności pomiędzy zapisami planu a rzeczywistymi zamiarami inwestycyjnymi właścicieli nieruchomości. Rozbieżność ta potwierdzona jest również złożonym już w roku 2008 wnioskiem o całościową zmianę tego planu.

tabela nr 7

Pozwolenia na budowę wydane w latach 2006-2011 (I kw.) wg rodzaju inwestycji

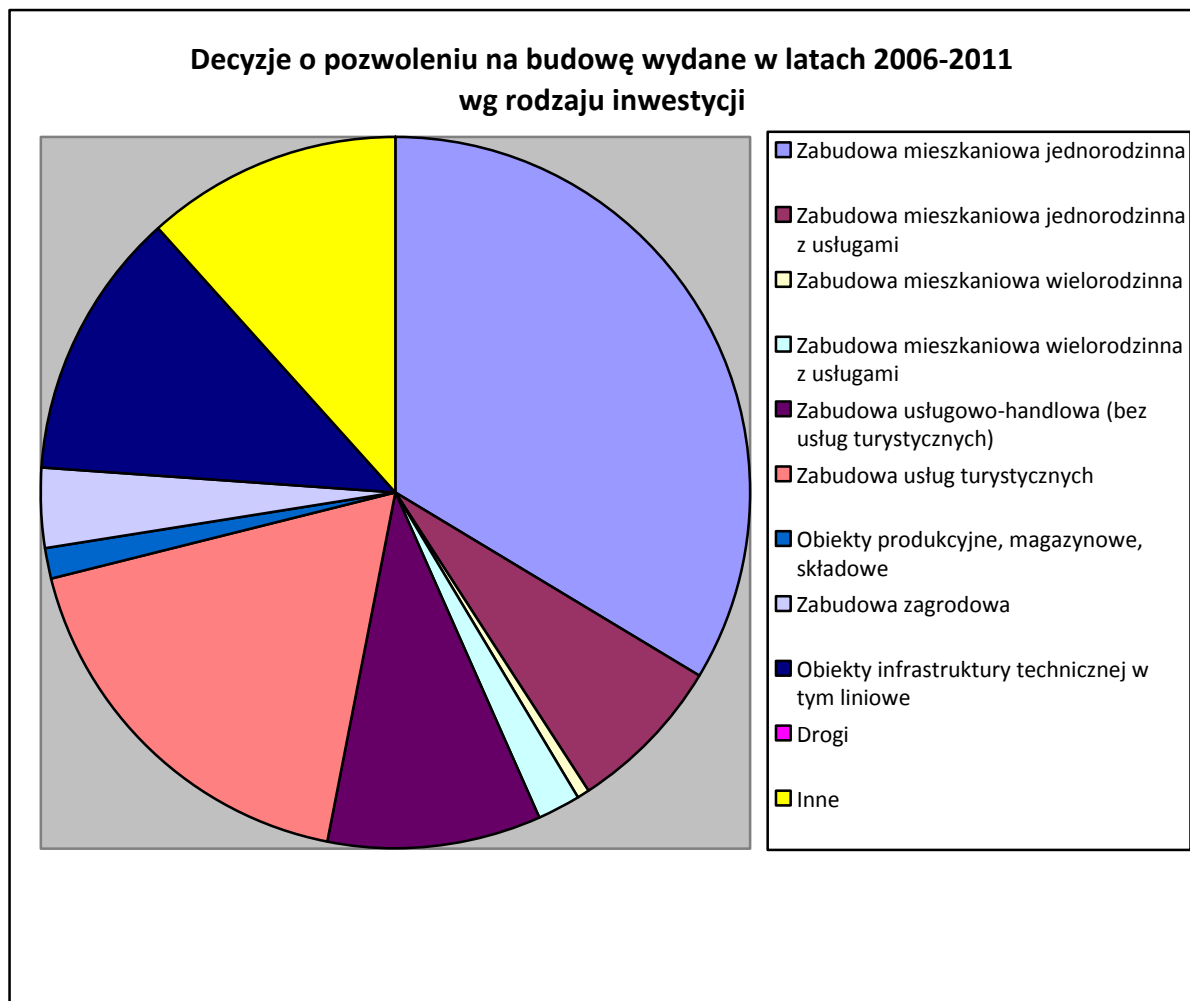
Lp.	Rodzaj inwestycji	Decyzje o pozwoleniu na budowę						Razem	Udział %
		2006	2007	2008	2009	2010	2011 (I kw.)		
1	<b>Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna</b>	<b>19</b>	<b>19</b>	<b>17</b>	<b>27</b>	<b>19</b>	<b>2</b>	<b>103</b>	<b>33,77%</b>
	w tym:								
	Budynki nowe	9	12	10	21	15	2		
	Rozbudowa, nadbudowa, przebudowa, zmiana sposobu użytkowania na cele mieszkalne	10	7	7	6	4	0	34	
2	<b>Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z usługami</b>	<b>2</b>	<b>2</b>	<b>9</b>	<b>6</b>	<b>3</b>	<b>0</b>	<b>22</b>	<b>7,21%</b>
	w tym:								
	Budynki nowe	2	1	4	4	3	0		
	Rozbudowa, nadbudowa, przebudowa, zmiana sposobu użytkowania na cele mieszkalne lub usługowe	0	1	5	2	0	0	8	
3	<b>Zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna</b>	<b>0</b>	<b>1</b>	<b>1</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>2</b>	<b>0,66%</b>
	w tym:								
	Budynki nowe	0	0	0	0	0	0	0	

	Rozbudowa, nadbudowa, przebudowa, zmiana sposobu użytkowania na cele mieszkalne	0	1	1	0	0	0	2	
4	<b>Zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna z usługami</b> w tym:	<b>0</b>	<b>1</b>	<b>0</b>	<b>4</b>	<b>0</b>	<b>1</b>	<b>6</b>	<b>1,97%</b>
	Budynki nowe	0	0	0	2	0	1	3	
	Rozbudowa, nadbudowa, przebudowa, zmiana sposobu użytkowania na cele mieszkalne lub usługowe	0	1	0	2	0	0	3	
5	<b>Zabudowa usługowo-handlowa (bez usług turystycznych)</b> w tym:	<b>9</b>	<b>2</b>	<b>5</b>	<b>5</b>	<b>7</b>	<b>1</b>	<b>29</b>	<b>9,51%</b>
	Budynki nowe	5	1	2	3	5	0	16	
	Rozbudowa, nadbudowa, przebudowa, zmiana sposobu użytkowania na cele usługowo-handlowe	4	1	3	2	2	1	13	
6	<b>Zabudowa usług turystycznych</b> w tym:	<b>10</b>	<b>11</b>	<b>9</b>	<b>15</b>	<b>11</b>	<b>0</b>	<b>56</b>	<b>18,36%</b>
	Budynki nowe	6	4	5	10	10	0	35	
	Rozbudowa, nadbudowa, przebudowa, zmiana sposobu użytkowania na cele usług turystycznych	4	7	4	5	1	0	21	
7	<b>Obiekty produkcyjne, magazynowe, składowe</b> w tym:	<b>1</b>	<b>1</b>	<b>1</b>	<b>1</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>4</b>	<b>1,31%</b>
	Budynki nowe	0	0	1	0	0	0	1	
	Rozbudowa, nadbudowa, przebudowa, zmiana sposobu użytkowania	1	1	0	1	0	0	3	
8	<b>Zabudowa zagrodowa</b> w tym:	<b>2</b>	<b>0</b>	<b>1</b>	<b>5</b>	<b>1</b>	<b>2</b>	<b>11</b>	<b>3,61%</b>
	Budynki nowe	2	0	1	4	1	2	10	
	Rozbudowa, nadbudowa, przebudowa, zmiana sposobu użytkowania na cele usług turystycznych	0	0	0	1	0	0	1	
9	<b>Obiekty infrastruktury technicznej w tym liniowe:</b> sieć wodociągowa, kanalizacja sanitarna, kanalizacja deszczowa, sieć gazowa, sieć elektroenergetyczna, sieć teletechniczna	<b>10</b>	<b>9</b>	<b>8</b>	<b>1</b>	<b>7</b>	<b>2</b>	<b>37</b>	<b>12,13%</b>

10	<b>Drogi</b>	0	0	0	0	0	0	0	<b>0,00%</b>
11	<b>Inne:</b> w tym garaże, wiaty, zbiorniki, parkingi, zjazdy itp.	14	10	3	6	2	0	35	<b>11,47%</b>
<b>razem</b>		67	56	54	70	50	8	305	<b>100,00%</b>

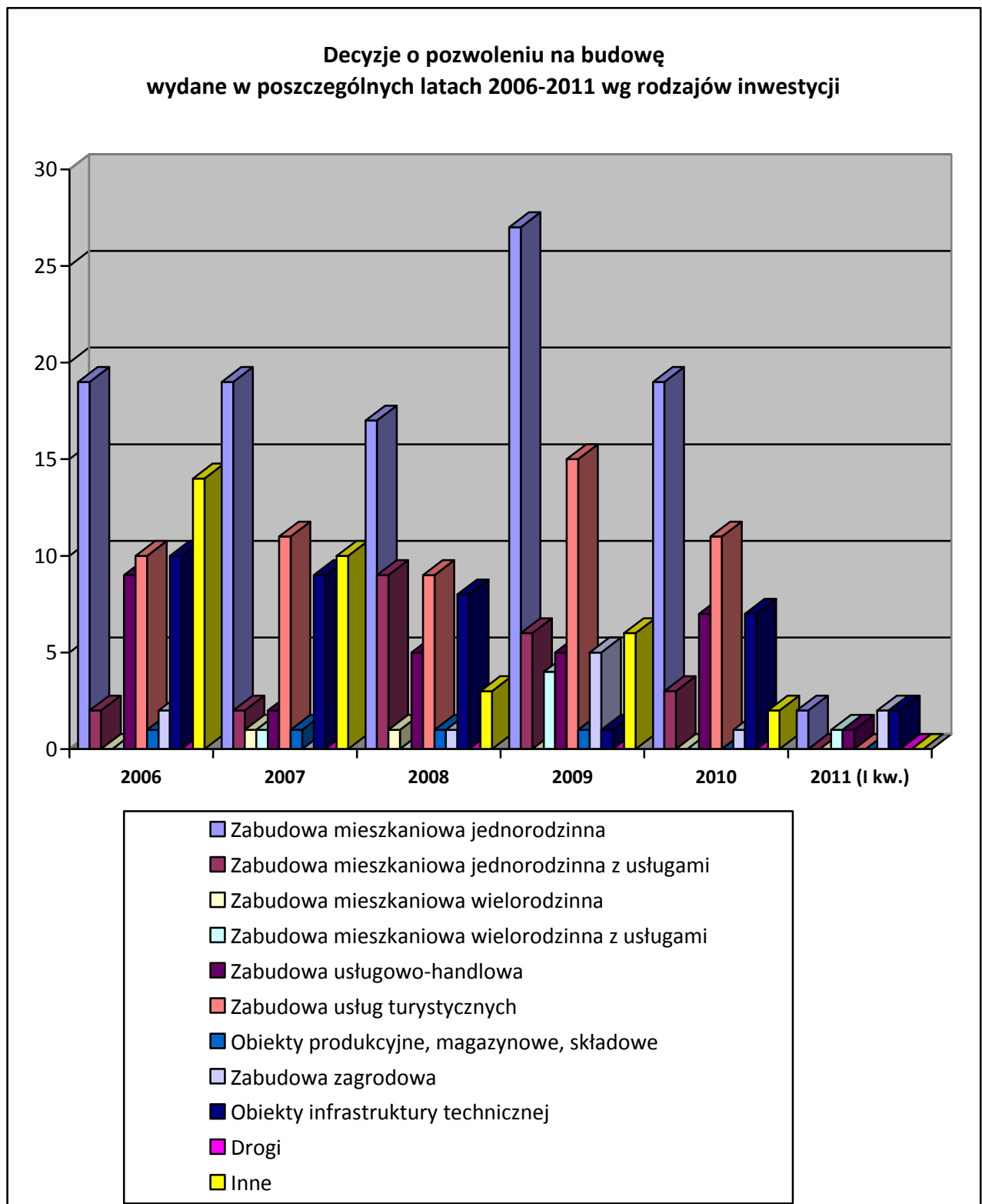
rysunek nr 6

Decyzje o pozwoleniu na budowę wydane w latach 2006-2011 wg rodzaju inwestycji



rysunek nr 7

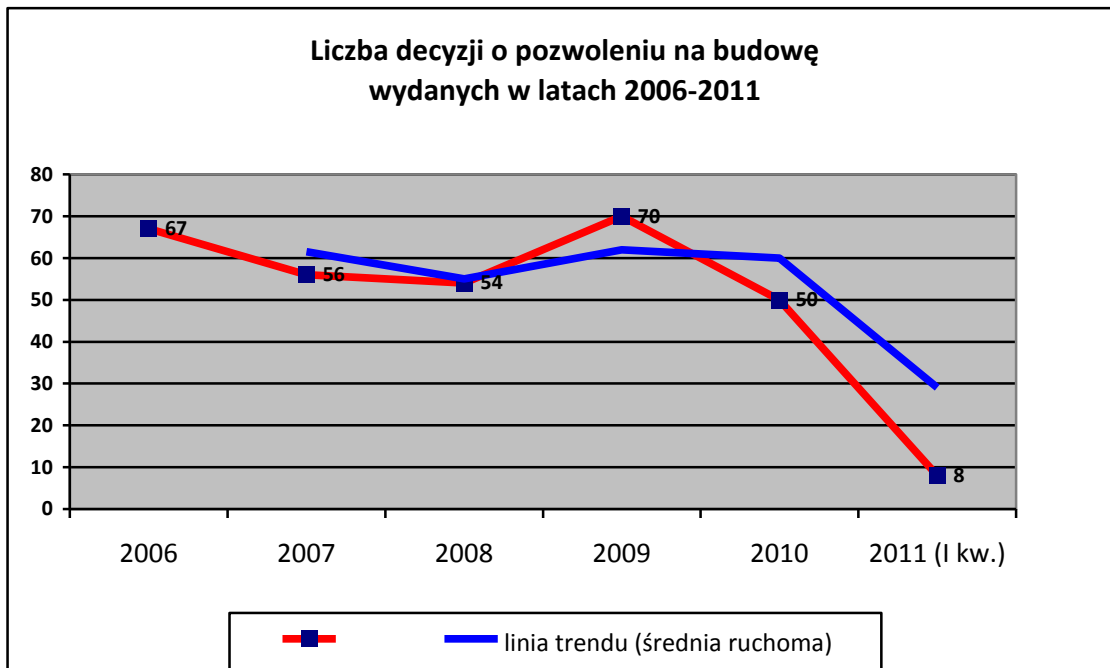
Decyzje o pozwoleniu na budowę wydane w poszczególnych latach 2006-2011 wg rodzaju inwestycji





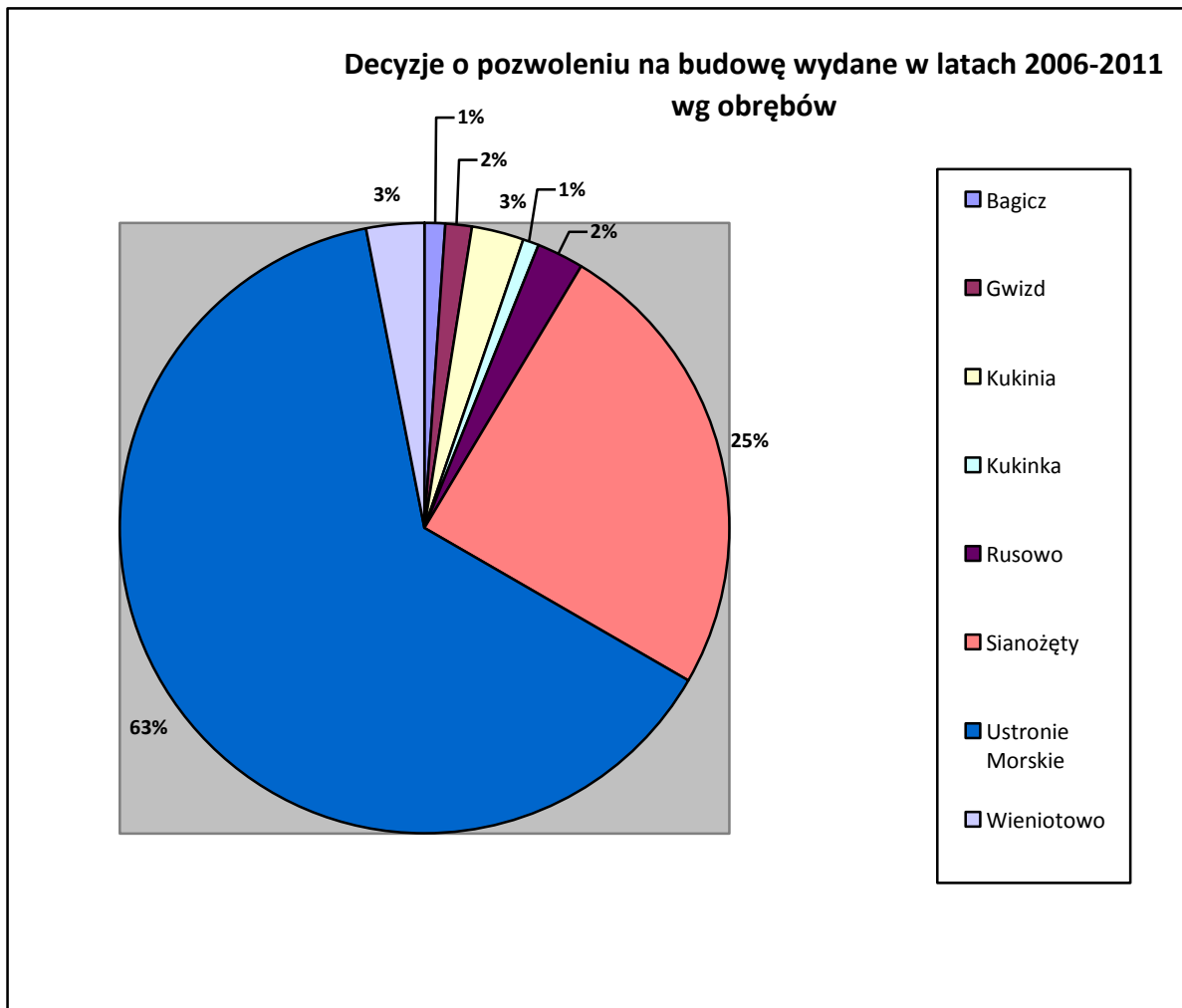
rysunek nr 8

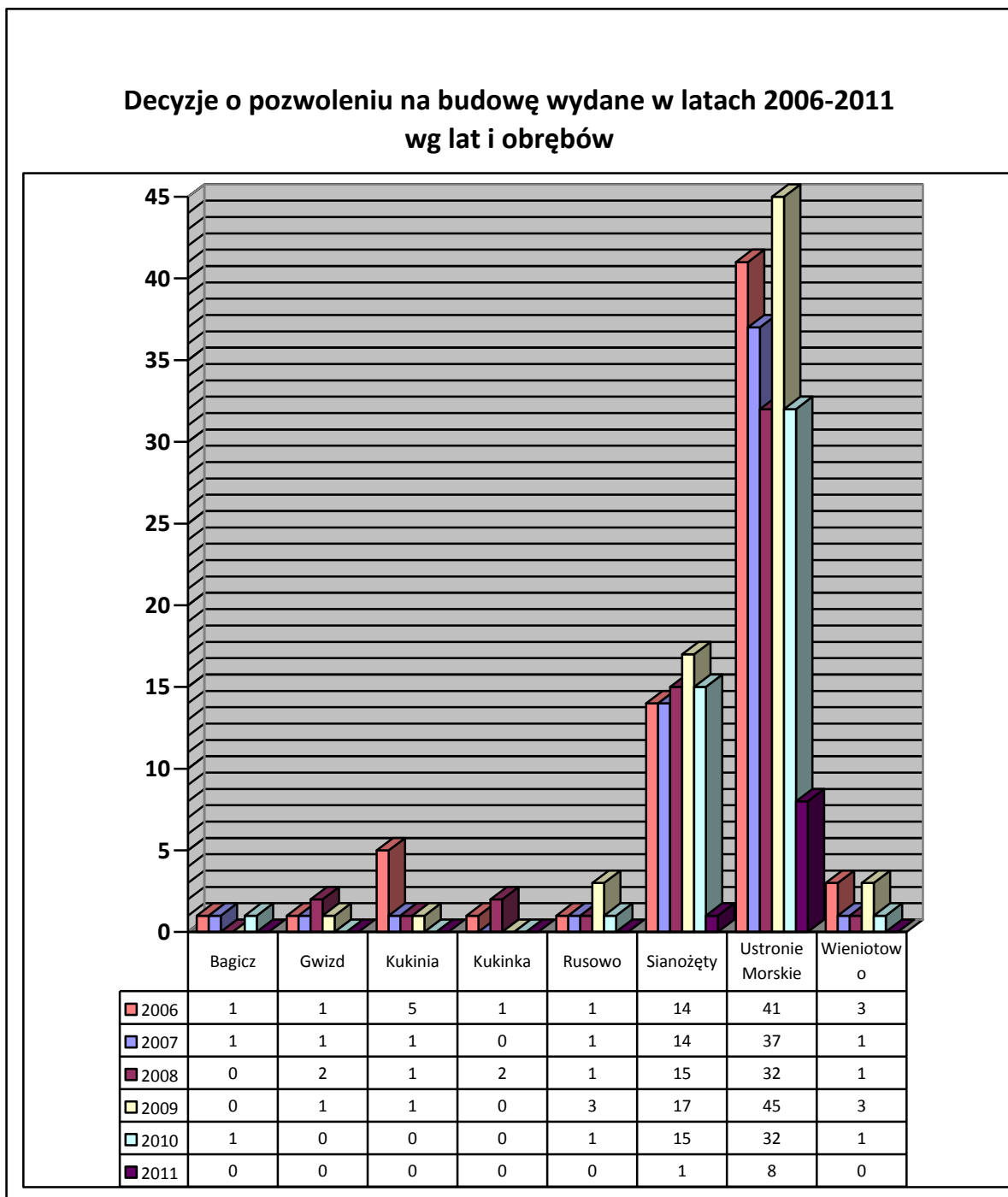
Liczba decyzji o pozwoleniu na budowę wydanych w latach 2006-2011



rysunek nr 9

Decyzje o pozwoleniu na budowę wydane w latach 2006-2011 wg obrębów ewidencyjnych





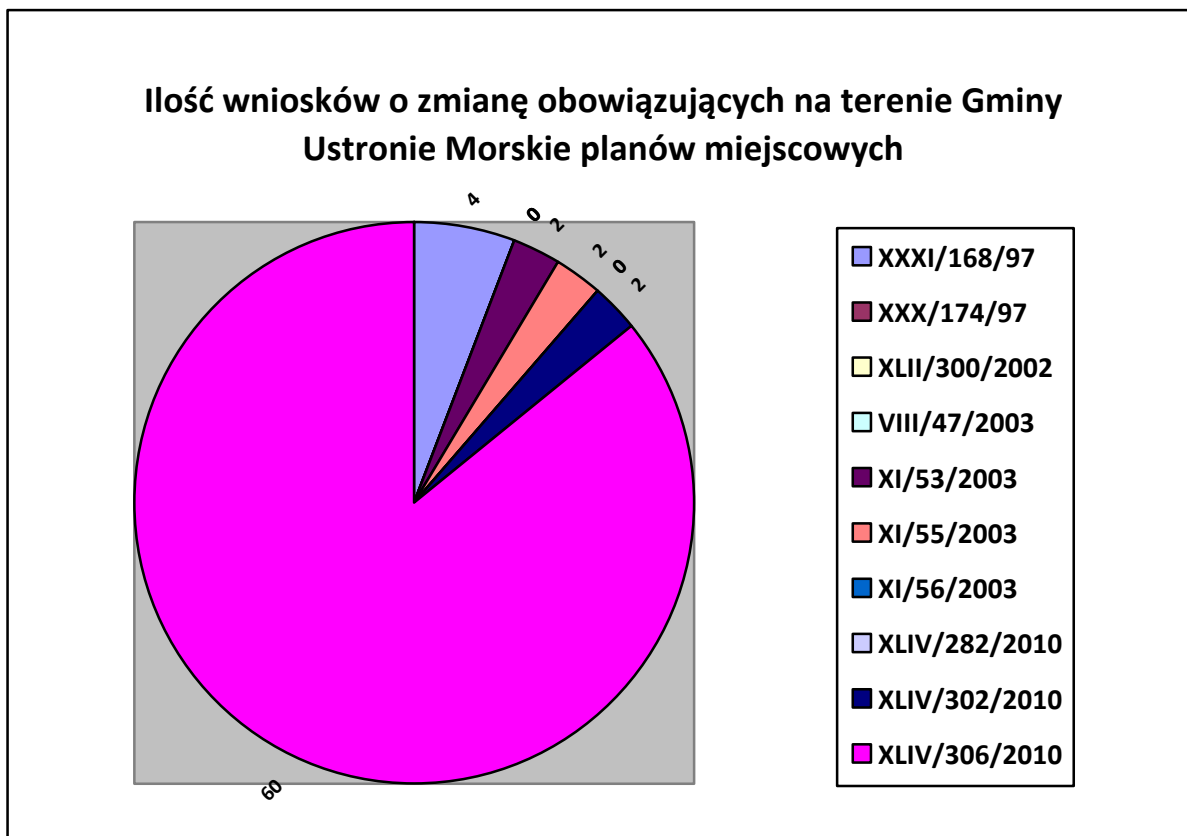
## 2.7. Wnioski o sporządzenie lub zmianę planów miejscowych:

Urząd Gminy prowadzi rejestr wniosków o sporządzenie lub zmianę planów miejscowych. Dla dokonania szybkich analiz wskazany jest prowadzenie bieżących adnotacji w rejestrze wniosków, które precyzowałyby aktualną sytuację formalno-prawną wniosku. Z adnotacji tych wynikałoby czy wniosek został już rozstrzygnięty jako podstawa do sporządzenia lub zmiany planu miejscowego. Trudnością w analizie wniosków jest to, że w wielu przypadkach wnioskodawcy

formułują je lakonicznie lub niejasno (na co Urząd Gminy nie ma wpływu). Dla potrzeb niniejszej analizy przeprowadzona została selekcja złożonych wniosków wg następującego klucza. W pierwszej kolejności odrzucono wnioski, dla których po dacie ich złożenia przystąpiono do sporządzenia lub zmiany planu miejscowego. Z pozostałych wniosków przyjęte do analizy zostały wyłącznie wnioski złożone w czasie, w którym dla obszaru wniosku nie była przeprowadzana żadna procedura sporządzania planu miejscowego. Wszystkie pozostałe wnioski zostały uznane za złożone w procedurze sporządzania planu miejscowego jako wnioski do planu lub uwagi do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu. Ostatecznie analizie poddano 70 wniosków złożonych w okresie od 2008 r. do lipca 2011 r. Analizowane wnioski dotyczyły wyłącznie zmiany obowiązującego planu miejscowego. Nie było wniosków o sporządzenie planu dla obszaru, który takiego planu nie posiada.

rysunek nr 11

Ilość wniosków złożonych o zmianę obowiązujących planów miejscowych



Analizowane wnioski zostały przedstawione w tabeli nr 8 . Wnioski te zostały podzielone na trzy grupy (rysunek nr 12). W pierwszej znajdują się wnioski o zmianę planu niezgodne ze studium i niedające podstaw do jego zmiany (26 wniosków). W drugiej zgrupowano wnioski co prawda niezgodne ze studium ale dające podstawę do przystąpienia, kolejno, do zmiany studium (25 wniosków) a następnie zmiany planu. Trzecią grupę stanowią wnioski zgodne ze studium, a co za tym idzie dające podstawę do przystąpienia do zmiany obowiązującego planu (19 wniosków). Należy zwrócić uwagę, że samo przystąpienie do zmiany studium albo do sporządzenia lub zmiany planu nie gwarantuje, że wniosek zostanie uwzględniony. Niniejsza analiza również nie przesądza i nie może przesądzać, że jakkolwiek wniosek zostanie rozstrzygnięty pozytywnie w procedurze planistycznej.

rysunek nr 12

Podział złożonych wniosków o sporządzenie lub zmianę planu wg grup

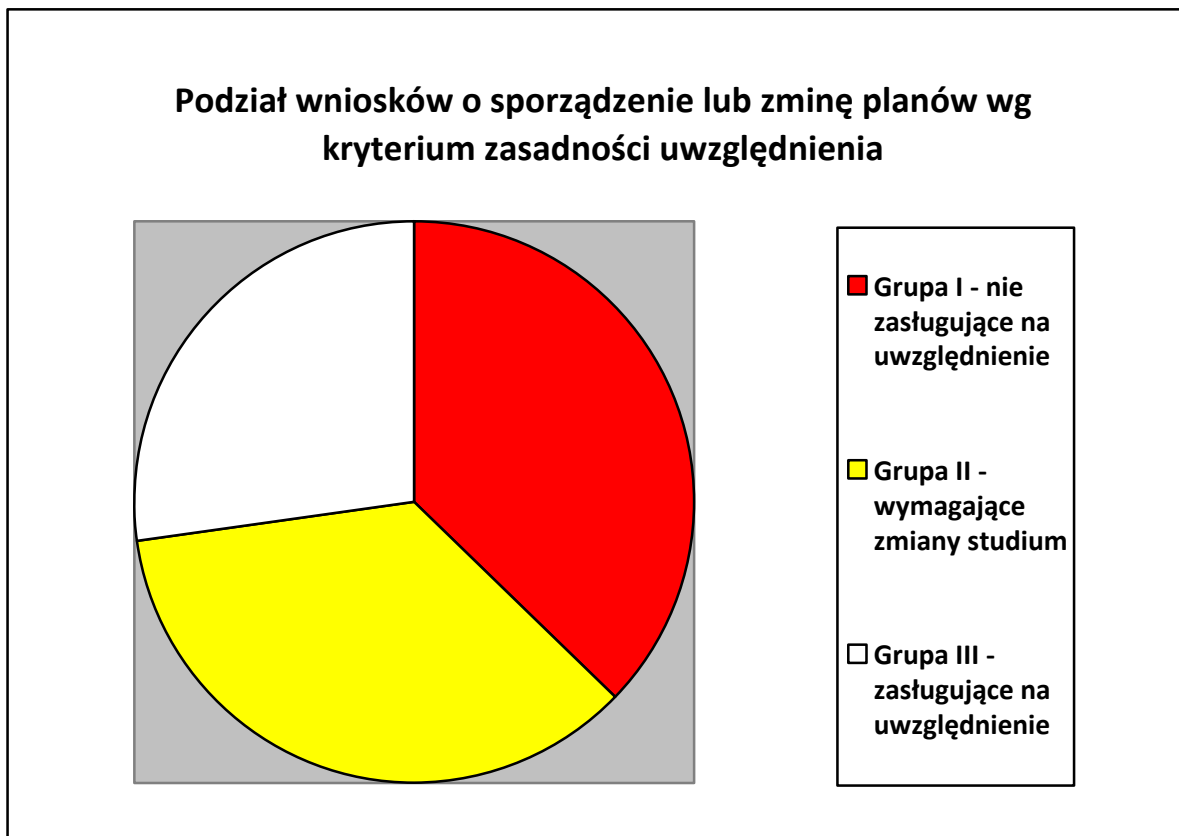


tabela nr 8

Złożone wnioski o sporządzenie lub zmianę planu - analiza

Lp.	Data wpływu wniosku	Oznaczenie nieruchomości	Obręb	Wnioskowane przeznaczenie	Uwagi
1.	05.08.2008		Bagicz, Sianożęty	Bałtyckie Centrum Turystyczne	Plan XXIX/168/1997
2.	02.09.2009	38/6	Rusowo	Pod zabudowę siedliskową	Plan XI/55/2003; Wniosek niezgodny ze studium.
3.	02.11.2010	382/4	Ustronie Morskie	Pod US	Plan XLIV/306/2010 (wg rejestru)

4.	08.11.2010	439	Ustronie Morskie	Pod zabudowę mieszkaniową, letniskową	Plan XLIV/306/2010; Wniosek w części zgodny z planem; Wniosek w części niezgodny ze studium.
5.	10.12.2010	359/1, 359/2, 360/1, 360/3	Ustronie Morskie	Zmiana parametrów zabudowy	Plan XLIV/306/2010 (wg rejestru)
6.	07.01.2011	460/48	Ustronie Morskie	Pod zabudowę rekreacyjną	Plan XLIV/306/2010; Wniosek niezgodny ze studium.
7.	08.02.2011	234/4, 234/6	Ustronie Morskie	Odstąpienie od zabudowy działek	Plan XLIV/306/2010
8.	08.02.2011	786	Ustronie Morskie	Na UTM	Plan XI/53/2003
9.	08.02.2011	785	Ustronie Morskie	Na UTM	Plan XLIV/306/2010
10.	08.02.2011	65/4, 67	Bagicz	Pod zabudową	Plan XXXI/168/1997
11.	17.02.2011	462/15, 462/16, 462/17, 462/18, 462/19	Ustronie Morskie	Zabudowa mieszkaniowa	Plan XLIV/306/2010; Wniosek niezgodny ze studium.
12.	21.02.2011	452/13	Ustronie Morskie	Pod zabudowę mieszkaniową	Plan XLIV/306/2010
13.	21.02.2011	103/1, 103/2	Rusowo	Pod zabudowę zagrodową i mieszkaniową	Plan XI/55/2003
14.	23.02.2011	787	Ustronie Morskie	Na UTM	Plan XI/53/2003
15.	29.03.2011	406/8	Ustronie Morskie	Zmiana z UT na UTM	Plan XLIV/306/2010
16.	04.04.2011	66	Bagicz	Pod zabudowę mieszkaniową	Plan XXIX/168/1997
17.	05.04.2011	429/2	Ustronie Morskie	Powiększenie cmentarza	Plan XLIV/306/2010 (wg rejestru)
18.	05.04.2011	411/2	Ustronie Morskie	Zmiana z UT na UTM	Plan XLIV/306/2010 (wg rejestru)

19.	22.04.2011	11/3, 11/4, 9, 10	Ustronie Morskie	Zabudowa pensjonatowa	Plan XLIV/306/2010; Wniosek niezgodny ze studium; Nie daje podstaw do uwzględnienia.
		147, 88, 85	Sianożęty	Jw.	Plan XLIV/302/2010; Brak w Sianożętach dz. nr 88; Wniosek niezgodny ze studium ; Nie daje podstaw do uwzględnienia.
20.	10.05.2011	14/20	Ustronie Morskie	Pod indywidualną zabudowę rekreacyjną	Plan XLIV/306/2010; Wniosek niezgodny ze studium. Nie daje podstaw do uwzględnienia.
21.	10.05.2011	14/12	Ustronie Morskie	Pod zabudowę letniskową	Plan XLIV/306/2010; Wniosek niezgodny ze studium. Nie daje podstaw do uwzględnienia.
22.	16.05.2011	428/8	Ustronie Morskie	UTM	Plan XLIV/306/2010
23.	17.05.2011	?? 65/5, 65/6	Bagicz	Pod domki letniskowe	Plan XXIX/168/1997 Brak numerów działek
24.	23.05.2011	443/18	Ustronie Morskie	Przekształcenie działki rolnej na mieszkaniową lub rekreacyjną	Plan XLIV/306/2010; Wniosek niezgodny ze studium.

25.	23.05.2011	443/22	Ustronie Morskie	Przekształcenie działki rolnej na mieszkaniową lub letniskową	Plan XLIV/306/2010; Wniosek niezgodny ze studium.
26.	23.05.2011	443/16	Ustronie Morskie	Przekształcenie działki rolnej na mieszkaniową lub letniskową	Plan XLIV/306/2010; Wniosek niezgodny ze studium.
27.	23.05.2011	443/17, 443/19	Ustronie Morskie	Przekształcenie działki rolnej na mieszkaniową lub letniskową	Plan XLIV/306/2010; Wniosek niezgodny ze studium.
28.	24.05.2011	443/8	Ustronie Morskie	Przekształcenie działki rolnej na mieszkaniową	Plan XLIV/306/2010; Wniosek niezgodny ze studium.
29.	24.05.2011	443/4	Ustronie Morskie	Pod zabudowę mieszkaniową	Plan XLIV/306/2010; Wniosek niezgodny ze studium. We wniosku błędnie podany numer działki (444/4)
30.	26.05.2011	428/16, 428/17	Ustronie Morskie	Pod budownictwo mieszkaniowo-usługowe	Plan XLIV/306/2010
31.	30.05.2011	443/24	Ustronie Morskie	Przekształcenie działki rolnej na mieszkaniową lub letniskową	Plan XLIV/306/2010; Wniosek niezgodny ze studium.
32.	07.06.2011	437/5, 437/8	Ustronie Morskie	Przeznaczenie działki 437/5 na drogę wewnętrzną i działki 437/8 na zabudowę mieszkaniową jednorodzinną	Plan XLIV/306/2010 Wniosek w części zgodny z obowiązującym planem; Wniosek w części niezgodny ze studium.



33.	20.06.2011	462/5, 462/13, 462/14	Ustronie Morskie	Pod turystykę, rekreację, zabudowa letniskowa i/lub mieszkalna	Plan XLIV/306/2010 (wg rejestru); Wniosek niezgodny ze studium.
34.	20.06.2011	477/1, 477/13	Ustronie Morskie	Usługi turystyczne z możliwością zabudowy mieszkaniowej i usługowej	Plan XLIV/306/2010; Wniosek niezgodny ze studium.
35.	20.06.2011	477/25	Ustronie Morskie	Usługi turystyczne z możliwością zabudowy mieszkaniowej i usługowej	Plan XLIV/306/2010; Wniosek niezgodny ze studium.
36.	20.06.2011	477/18, 477/19, 477/20	Ustronie Morskie	Usługi turystyczne z możliwością zabudowy mieszkaniowej i usługowej	Plan XLIV/306/2010; Wniosek niezgodny ze studium.
37.	20.06.2011	477/15, 477/16, 477/17, 477/21, 477/22, 477/23, 477/24, 477/26, 477/27, 477/28, 477/29, 477/30	Ustronie Morskie	Usługi turystyczne z możliwością zabudowy mieszkaniowej i usługowej	Plan XLIV/306/2010; Wniosek niezgodny ze studium.
38.	20.06.2011	476/5, 476/6, 476/7, 476/8, 476/9, 476/10, 476/11, 476/12, 476/13, 476/14, 476/15, 476/16, 476/17, 476/18, 476/19, 476/20, 476/21, 476/22, 476/23	Ustronie Morskie	Usługi turystyczne z możliwością zabudowy mieszkaniowej i usługowej	Plan XLIV/306/2010; Wniosek niezgodny ze studium.
39.	24.06.2011	443/26	Ustronie Morskie	Pod zabudowę rekreacyjną z możliwością zabudowy mieszkaniowej	Plan XLIV/306/2010 (wg rejestru); Wniosek niezgodny ze studium.

40.	27.06.2011	443/15	Ustronie Morskie	Pod zabudowę mieszkaniową lub letniskową	Plan XLIV/306/2010 (wg rejestru); Wniosek niezgodny ze studium.
41.	27.06.2011	443/45, 443/46	Ustronie Morskie	Pod zabudowę mieszkaniową	Plan XLIV/306/2010 (wg rejestru); Wniosek niezgodny ze studium.
42.	28.06.2011	443/14, 443/23, 443/43	Ustronie Morskie	Pod zabudowę mieszkaniową	Plan XLIV/306/2010 (wg rejestru); Wniosek niezgodny ze studium.
43.	04.07.2011	443/50	Ustronie Morskie	Pod zabudowę letniskową	Plan XLIV/306/2010 (wg rejestru); Wniosek niezgodny ze studium.
44.	15.07.2011	16/48	Ustronie Morskie	Pod zabudowę letniskową	Plan XLIV/306/2010 (wg rejestru); Wniosek niezgodny ze studium. Nie daje podstaw do uwzględnienia.
45.	15.07.2011	16/13	Ustronie Morskie	Pod zabudowę letniskową	Plan XLIV/306/2010 (wg rejestru); Wniosek niezgodny ze studium. Nie daje podstaw do uwzględnienia.

46.	15.07.2011	13/15	Ustronie Morskie	Pod zabudowę letniskową	Plan XLIV/306/2010 (wg rejestru); Wniosek niezgodny ze studium. Nie daje podstaw do uwzględnienia.
47.	15.07.2011	16/31, 16/32, 16/44	Ustronie Morskie	Pod zabudowę letniskową	Plan XLIV/306/2010 (wg rejestru); Wniosek niezgodny ze studium. Nie daje podstaw do uwzględnienia.
48.	15.07.2011	443/6	Ustronie Morskie	Pod zabudowę letniskową	Plan XLIV/306/2010 (wg rejestru); Wniosek niezgodny ze studium.
49.	15.07.2011	443/7	Ustronie Morskie	Pod zabudowę letniskową	Plan XLIV/306/2010 (wg rejestru); Wniosek niezgodny ze studium.
50.	16.07.2011	14/5	Ustronie Morskie	Pod zabudowę letniskową	Plan XLIV/306/2010 (wg rejestru); Wniosek niezgodny ze studium. Nie daje podstaw do uwzględnienia.
51.	16.07.2011	14/17, 14/18	Ustronie Morskie	Pod zabudowę letniskową	Plan XLIV/306/2010 (wg rejestru); Wniosek niezgodny ze studium. Nie daje podstaw do uwzględnienia.

52.	16.07.2011	16/45	Ustronie Morskie	Pod zabudowę letniskową	Plan XLIV/306/2010 (wg rejestru); Wniosek niezgodny ze studium. Nie daje podstaw do uwzględnienia.
53.	16.07.2011	16/22, 14/8	Ustronie Morskie	Pod zabudowę letniskową	Plan XLIV/306/2010 (wg rejestru); Wniosek niezgodny ze studium. Nie daje podstaw do uwzględnienia.
54.	16.07.2011	4/6	Ustronie Morskie	Pod zabudowę letniskową	Plan XLIV/306/2010 (wg rejestru); Wniosek niezgodny ze studium. Nie daje podstaw do uwzględnienia.
55.	16.07.2011	16/21	Ustronie Morskie	Pod zabudowę letniskową	Plan XLIV/306/2010 (wg rejestru); Wniosek niezgodny ze studium. Nie daje podstaw do uwzględnienia.
56.	16.07.2011	4/5	Ustronie Morskie	Pod zabudowę letniskową	Plan XLIV/306/2010 (wg rejestru); Wniosek niezgodny ze studium. Nie daje podstaw do uwzględnienia.

57.	16.07.2011	13/16	Ustronie Morskie	Pod zabudowę letniskową	Plan XLIV/306/2010 (wg rejestru); Wniosek niezgodny ze studium. Nie daje podstaw do uwzględnienia.
58.	16.07.2011	4/8	Ustronie Morskie	Pod zabudowę letniskową	Plan XLIV/306/2010 (wg rejestru); Wniosek niezgodny ze studium. Nie daje podstaw do uwzględnienia.
59.	16.07.2011	4/7	Ustronie Morskie	Pod zabudowę letniskową	Plan XLIV/306/2010 (wg rejestru); Wniosek niezgodny ze studium. Nie daje podstaw do uwzględnienia.
60.	17.07.2011	14/6	Ustronie Morskie	Pod zabudowę letniskową	Plan XLIV/306/2010 (wg rejestru); Wniosek niezgodny ze studium. Nie daje podstaw do uwzględnienia.
61.	17.07.2011	14/22	Ustronie Morskie	Pod zabudowę letniskową	Plan XLIV/306/2010 (wg rejestru); Wniosek niezgodny ze studium. Nie daje podstaw do uwzględnienia.

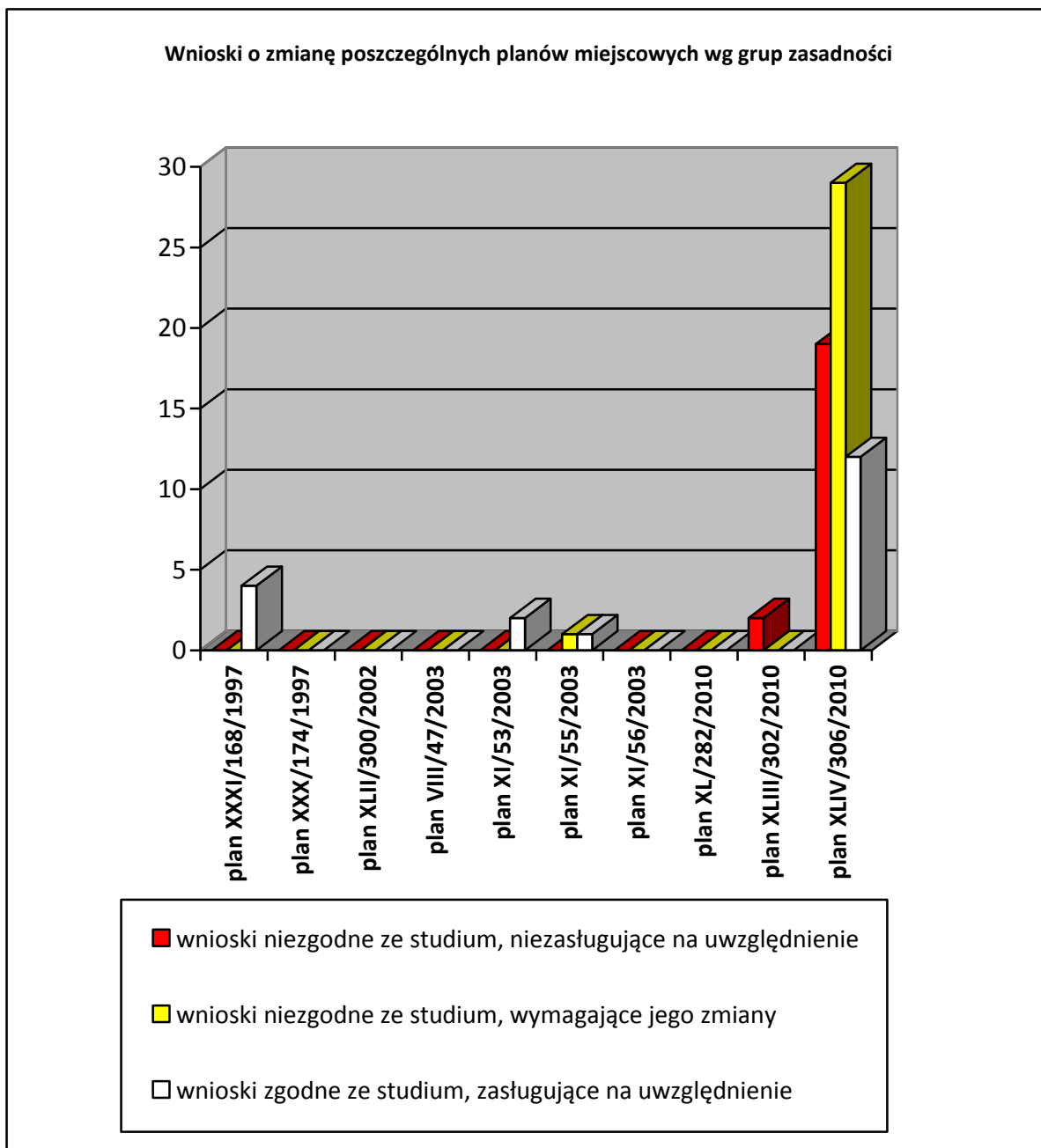
62.	17.07.2011	14/13	Ustronie Morskie	Pod zabudowę letniskową	Plan XLIV/306/2010 (wg rejestru); Wniosek niezgodny ze studium. Nie daje podstaw do uwzględnienia.
63.	17.07.2011	14/15	Ustronie Morskie	Nie określono	Plan XLIV/306/2010 (wg rejestru); Wniosek niezgodny ze studium. Nie daje podstaw do uwzględnienia.
64.	17.07.2011	14/16	Ustronie Morskie	Pod zabudowę letniskową	Plan XLIV/306/2010 (wg rejestru); Wniosek niezgodny ze studium. Nie daje podstaw do uwzględnienia.
65.	18.07.2011	14/9	Ustronie Morskie	Pod zabudowę letniskową	Plan XLIV/306/2010 (wg rejestru); Wniosek niezgodny ze studium. Nie daje podstaw do uwzględnienia.
66.	18.07.2011	14/3	Ustronie Morskie	Pod zabudowę letniskową	Plan XLIV/306/2010 (wg rejestru); Wniosek niezgodny ze studium. Nie daje podstaw do uwzględnienia.
67.	19.07.2011	443/37, 443/42	Ustronie Morskie	Pod zabudowę letniskową	Plan XLIV/306/2010 (wg rejestru)

68.	19.07.2011	16/12, 16/23, 16/24	Ustronie Morskie	Pod zabudowę letniskową	Plan XLIV/306/2010 (wg rejestru); Wniosek niezgodny ze studium. Nie daje podstaw do uwzględnienia.
69.	20.07.2011	261/4	Ustronie Morskie	Zmiana parametrów zabudowy	Plan XLIV/306/2010 (wg rejestru)
70.	20.07.2011	131/2, 131/7	Sianożęty	Pod zabudowę letniskową	Plan XLIV/302/2010 (wg rejestru); Wniosek niezgodny ze studium. Nie daje podstaw do uwzględnienia.



rysunek nr 13

Wnioski o zmianę poszczególnych planów miejscowych wg grup zasadności przystąpienia do zmiany



### 3. OCENA POSTĘPÓW W OPRACOWANIU PLANÓW MIEJSCOWYCH

W okresie od lutego 2006 r. do października 2010 r. (tj. okres objęty analizą z listopada 2010 r.) w Gminie Ustronie Morskie uchwalone zostało studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy (2007 r.). Na początku tego okresu w gminie obowiązywało 10 planów miejscowych o łącznej powierzchni 1739,55 ha co stanowiło 30,6% powierzchni gminy pokrytej planami miejscowymi. W okresie tym uchwalone zostały 3 plany stanowiące zmianę

istniejącego planu co nie zwiększyło powierzchni gminy pokrytej planami. Do października 2010 r. uchwalono także 3 nowe plany jednakże w okresie tym nie weszły one jeszcze w życie.

Od października 2010 r. do sierpnia 2011 r. weszły w życie 3 plany o łącznej powierzchni 1245,32 ha. Jednakże łączna powierzchnia gminy pokryta obowiązującymi planami zwiększyła się tylko o 472,3 ha co stanowiło 8,3% powierzchni gminy. Powodem tego było to że znaczna część nowych planów stanowiła zmianę istniejących planów. Na koniec sierpnia 2011 r. w gminie obowiązywało 12 planów miejscowych o łącznej powierzchni 2211,85 ha co stanowi 38,9% powierzchni gminy.

Obecnie w opracowaniu jest jeden plan miejscowy obejmujący obręb Ustronie Morskie i części obrębów Wieniotowo i Gwizd - część B o łącznej powierzchni ca 290,0 ha co stanowi 5,1% powierzchni gminy. Po uchwaleniu tego planu powierzchnia gminy pokryta obowiązującymi planami wyniesie 2501,85 ha co będzie stanowiło 44% powierzchni gminy. Należy jednak zaznaczyć, że plan ten może nie zostać uchwalony z powodu negatywnego stanowiska Ministra Rolnictwa i Gospodarki Żywnościowej w sprawie wyrażenia zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze.

tabela nr 9

Gmina Ustronie Morskie miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego będące w opracowaniu (stan sierpień 2011 r.)

Lp.	Nazwa planu	Powierzchnia planu	Nr i data uchwały inicjującej	uwagi
1.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obręb Ustronie Morskie i części obrębów Wieniotowo i Gwizd (część B)	~290 ha	XXII/132/2008 z 26.09.2008 zmieniona uchwałą Nr XL/289/2010 z 30.08.2010	Powierzchnia planu ustalona wg mapy

#### 4. WIELOLETNI PROGRAM SPORZĄDZANIA PLANÓW MIEJSCOWYCH W NAWIĄZANIU DO USTALEŃ STUDIUM

Obowiązujące studium określiło 4 obszary, dla których gmina zamierza sporządzić plany miejscowe. Dla dwóch z tych obszarów zostały uchwalone już plany miejscowe. Pozostały dwa obszary: obszar ścisłej zabudowy wsi Kukinia i obszar ścisłej zabudowy wsi Rusowo wraz z przyległymi terenami wpisanego do rejestru zabytków parku. Dla obszarów tych Rada Gminy nie podjęła jeszcze uchwał o przystąpieniu do sporządzenia planów miejscowych.

Wieloletni program sporządzania planów miejscowych sporządzany jest na podstawie art. 32 ust 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Na podstawie obowiązującego studium i złożonych wniosków o sporządzenie lub zmianę planu miejscowego trudno jest określić jednoznacznie program sporządzania planów miejscowych. Bez zmiany studium możliwy jest tylko jeden wariant takiego programu (tabela nr 10). Bardziej realistyczny i prawdopodobnie bardziej pożądanym wariantem jest program, w którym następuje zmiana studium i związane z tym zmiany planów (tabela nr 11). W zmianie studium należy określić obszary wymagające zmiany przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze, z uwzględnieniem realnych możliwości uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia (maksymalna ochrona gruntów rolnych klasy III). Bez zbadania realnych możliwości uzyskania zgody, polityka przestrzenna gminy dla zabudowy w obszarach wsi Ustronie Morskie (część A w obszarze wniosków, część B w obszarze obecnego projektu planu) Kukinia i Rusowo nie daje szans na uchwalenie planów miejscowych.

W związku z powyższym niemożliwe jest nawet przybliżone określenie terminów rozpoczęcia i zakończenia prac planistycznych.

tabela nr 10

Wieloletni program sporządzania planów miejscowych - wariant I

Lp.	Plan	Terminy (rozpoczęcia, zakończenia)	Uwagi
1.	Mpzp wsi Ustronie Morskie część B	Termin zakończenia trudny do określenia (zależy od rozstrzygnięcia w sprawie zgody na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nierolnicze)	Plan w opracowaniu. Możliwy do uchwalenia w istniejącym obszarze wyłącznie przy pozytywnym rozstrzygnięciu zgody na zmianę przeznaczenie gruntów rolnych na cele nierolnicze. Innym wariantem jest wyłączenie z obszaru planu (uchwała rady) gruntów nie posiadających zgody.
2.	Zmiana mpzp wsi Bagicz (Bałtyckie Centrum Turystyczne)	2012 - 2013	Rozpoczęcie prac planistycznych uzależnione jest od woli Rady zmiany polityki przestrzennej dla tego obszaru.
3.	Zmiana mpzp wsi Ustronie Morskie - część A	2012-2013	Zmiana w obszarach, w których wnioski są zgodne ze studium, (m. in. obowiązującego planu XI/53/03 w obrębie Wieniotowo)
4.	Mpzp wsi Rusowo	2012-2013	W obszarze wskazanym w studium
5.	Mpzp wsi Kukinia	2013-2014	W obszarze wskazanym w studium

tabela nr 11



Wieloletni program sporządzania planów miejscowych - wariant II

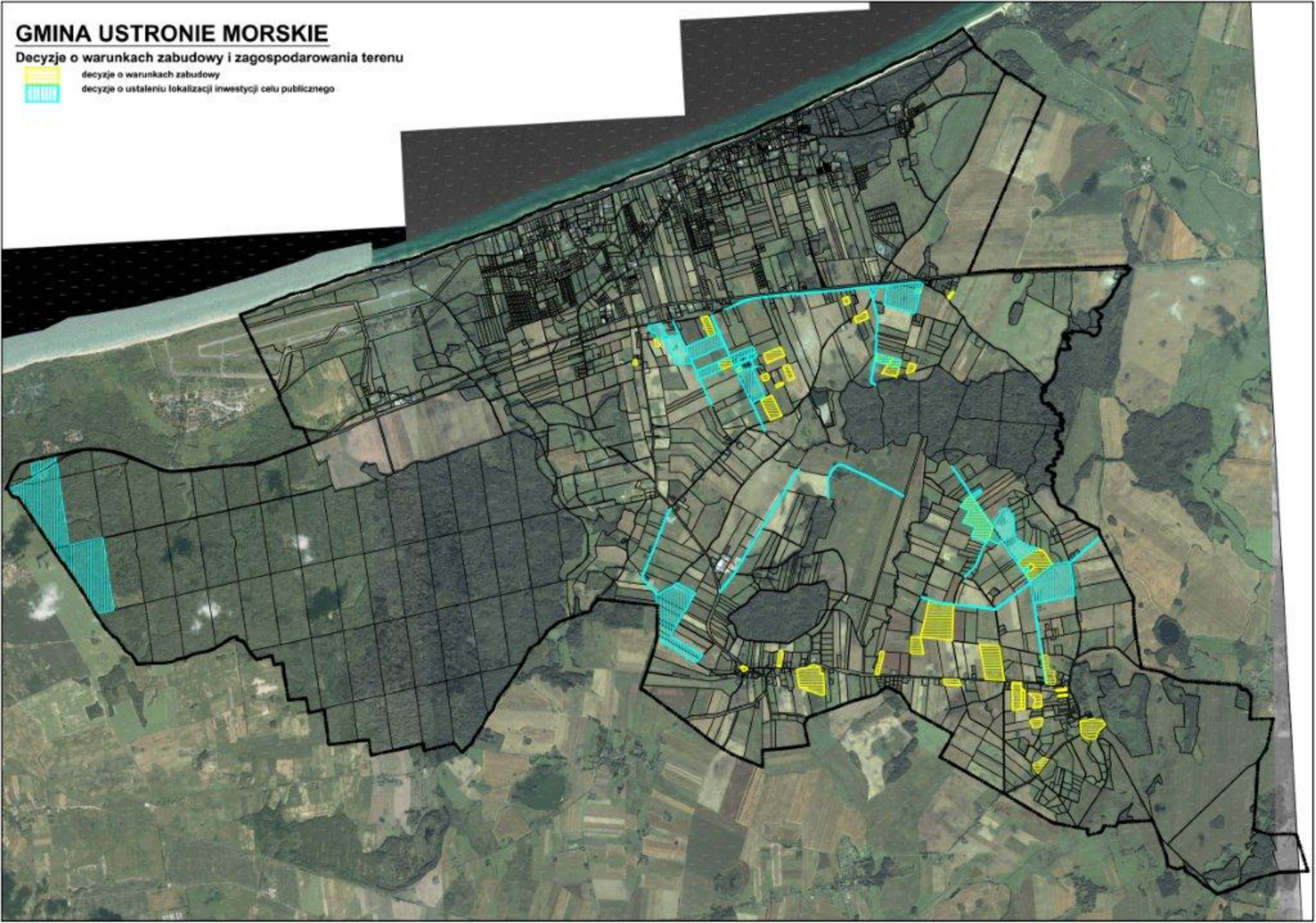
Lp.	Plan	Terminy (rozpoczęcia, zakończenia)	Uwagi
1.	Mpzp wsi Ustronie Morskie część B	Termin zakończenia trudny do określenia (zależy od rozstrzygnięcia w sprawie zgody na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nierolnicze)	Plan w opracowaniu.
2.	Zmiana studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Ustronie Morskie	2012-2013	Zmiana studium w przede wszystkim obszarach wsi Ustronie Morskie, a także wyznaczenie obszarów, dla których wymagana jest zgoda na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze
3.	Zmiana mpzp wsi Ustronie Morskie - część A	2012-2013	Zakres zmiany zależny między innymi od wielkości obszarów, dla których wymagana jest zgoda na zmianę przeznaczenia. Zmiana obejmująca obszar częściowo obręb Wieniotowo (obszar obowiązującego planu XI/53/03)
4.	Mpzp wsi Rusowo	2013-2014	W obszarze całego (lub większości) obręb
5.	Mpzp wsi Kukinia	2014-2015	W obszarze całego (lub większości) obręb
6.	Zmiana mpzp wsi Bagicz (Bałtyckie Centrum Turystyczne)	Termin rozpoczęcia trudny do określenia. Zależy od rozstrzygnięć w sprawie rozwiązania prawa użytkowania wieczystego terenu byłego lotniska.	Rozpoczęcie prac planistycznych uzależnione jest od woli Rady zmiany polityki przestrzennej dla tego obszaru.



# GMINA USTRONIE MORSKIE

## Decyzje o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu

-  decyzje o warunkach zabudowy
-  decyzje o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego



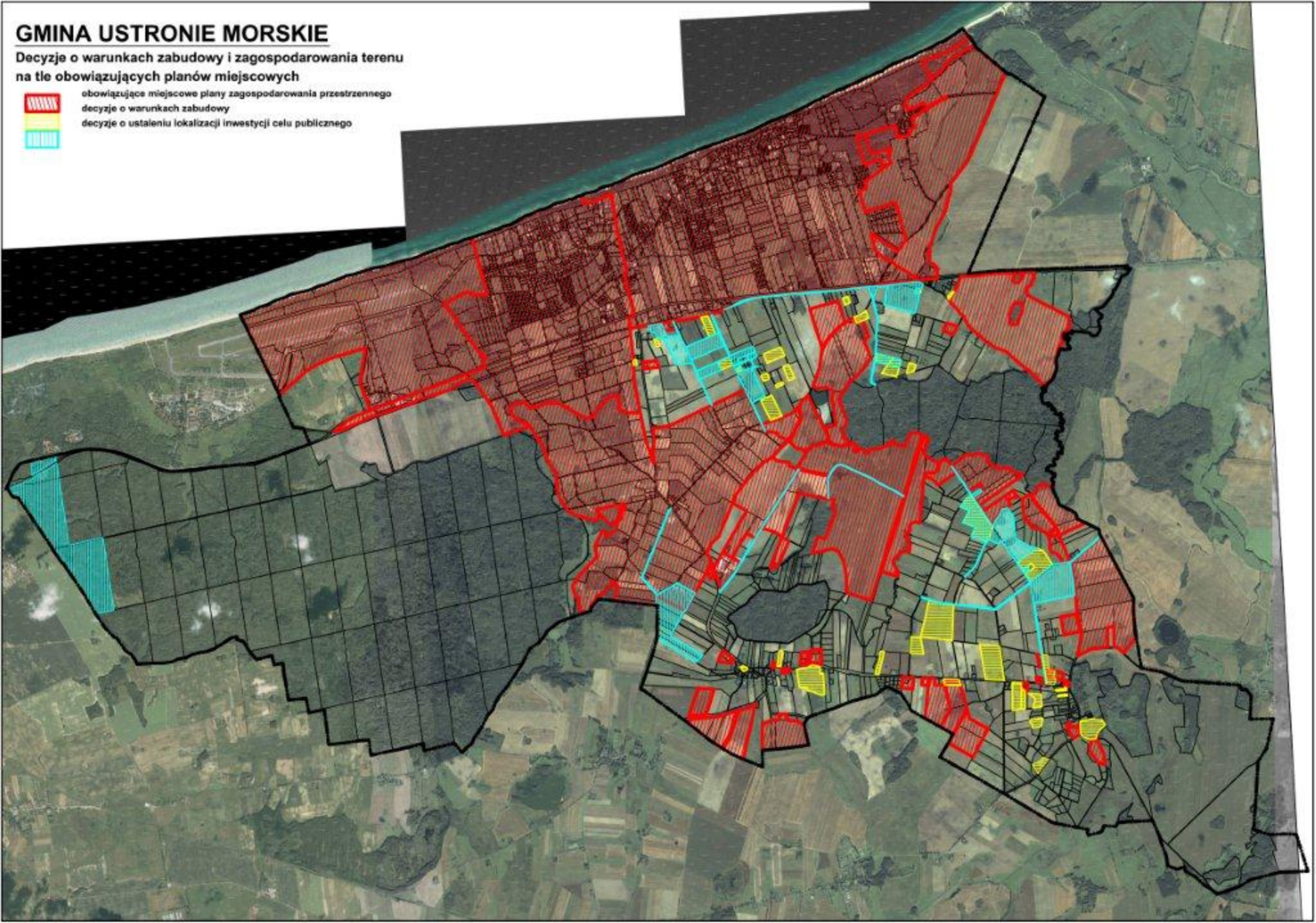


# GMINA USTRONIE MORSKIE

Decyzje o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu  
na tle obowiązujących planów miejscowych







obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego  
decyzje o warunkach zabudowy  
decyzje o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego

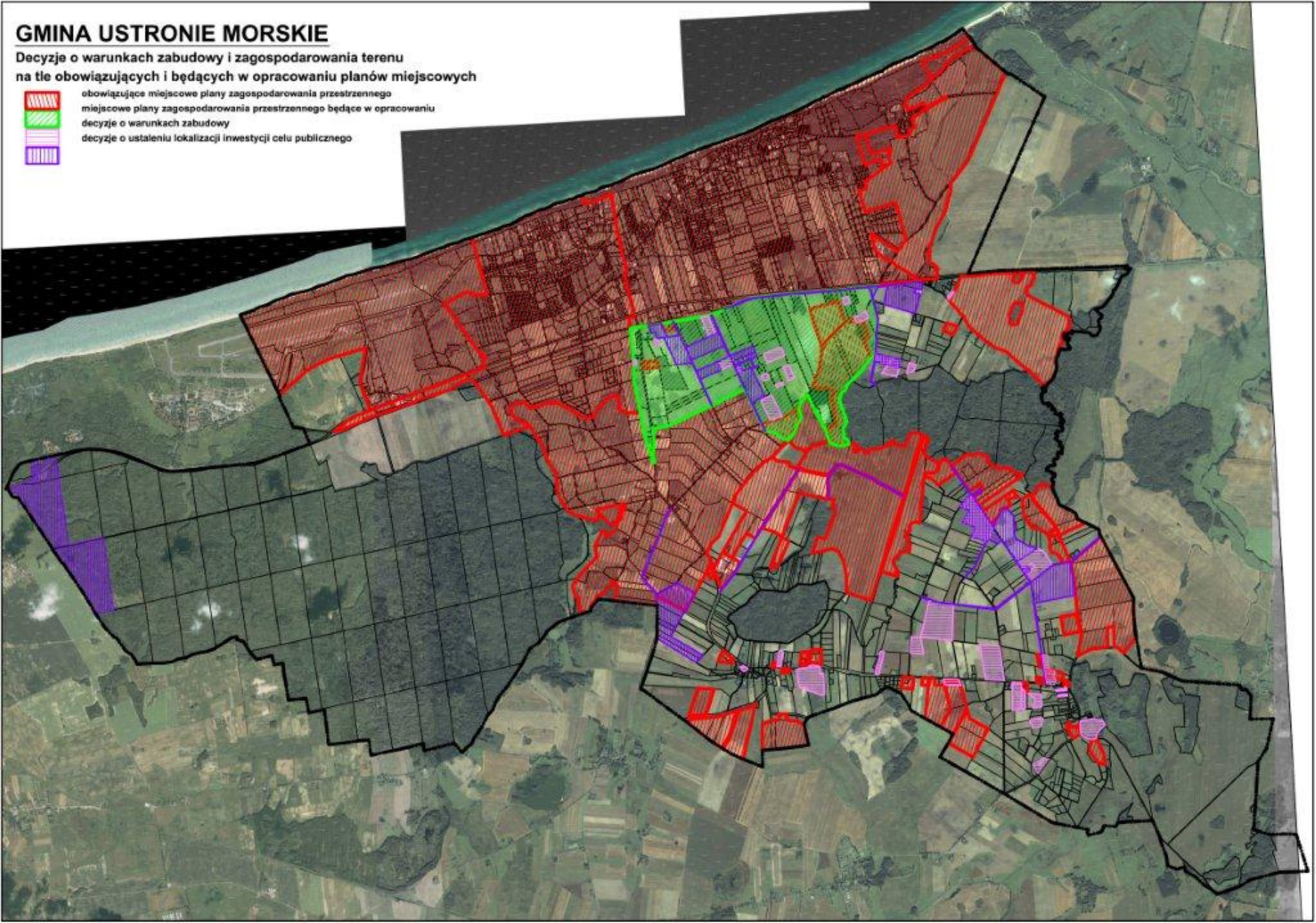




# GMINA USTRONIE MORSKIE

Decyzje o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu  
na tle obowiązujących i będących w opracowaniu planów miejscowych

-  obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego
-  miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego będące w opracowaniu
-  decyzje o warunkach zabudowy
-  decyzje o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego





# GMINA USTRONIE MORSKIE

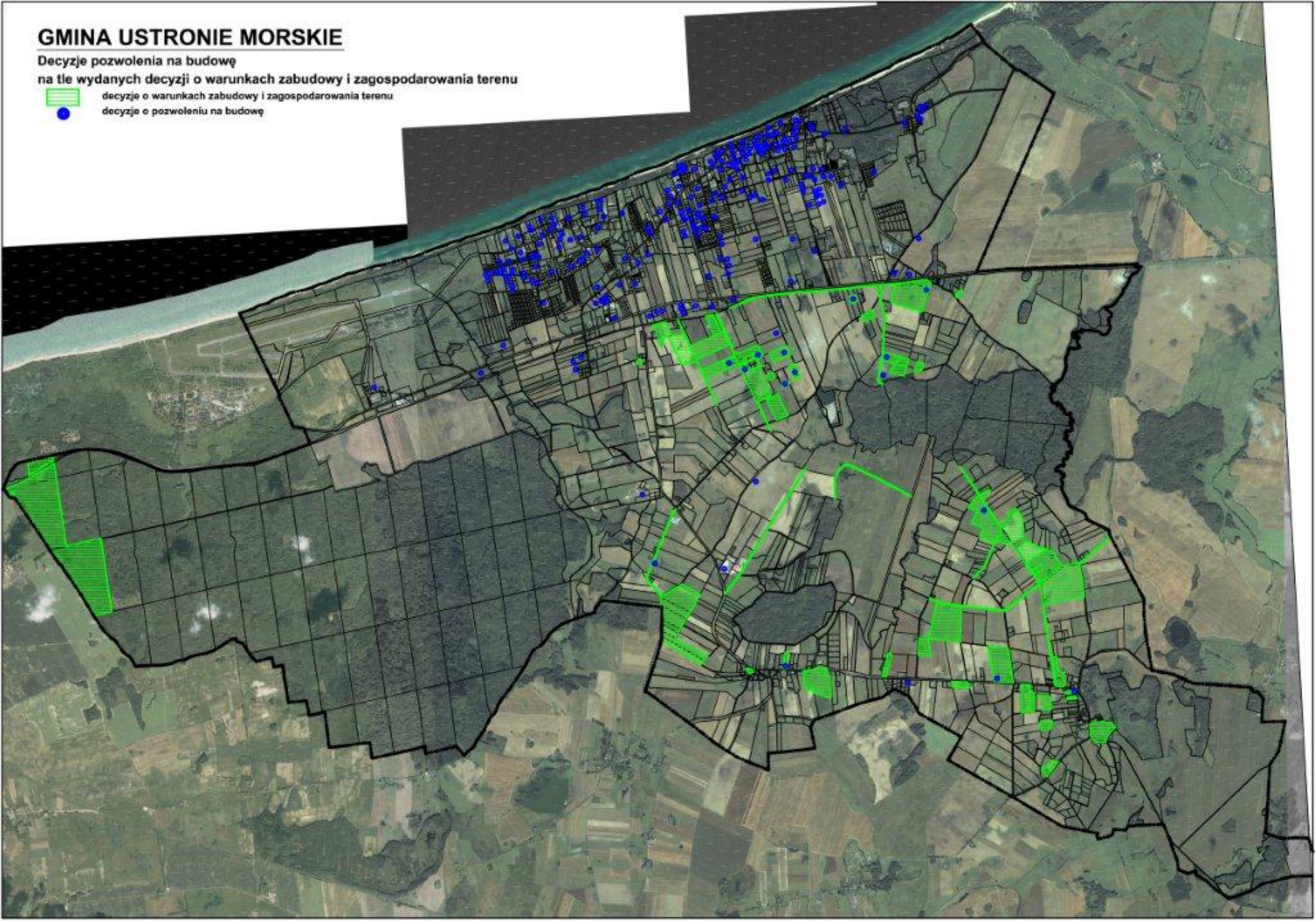
Decyzje pozwolenia na budowę  
na tle wydanych decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu



decyzje o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu



decyzje o pozwoleniu na budowę





# GMINA USTRONIE MORSKIE

## Decyzje pozwolenia na budowę na tle obowiązujących planów miejscowych



obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego

2006 r.

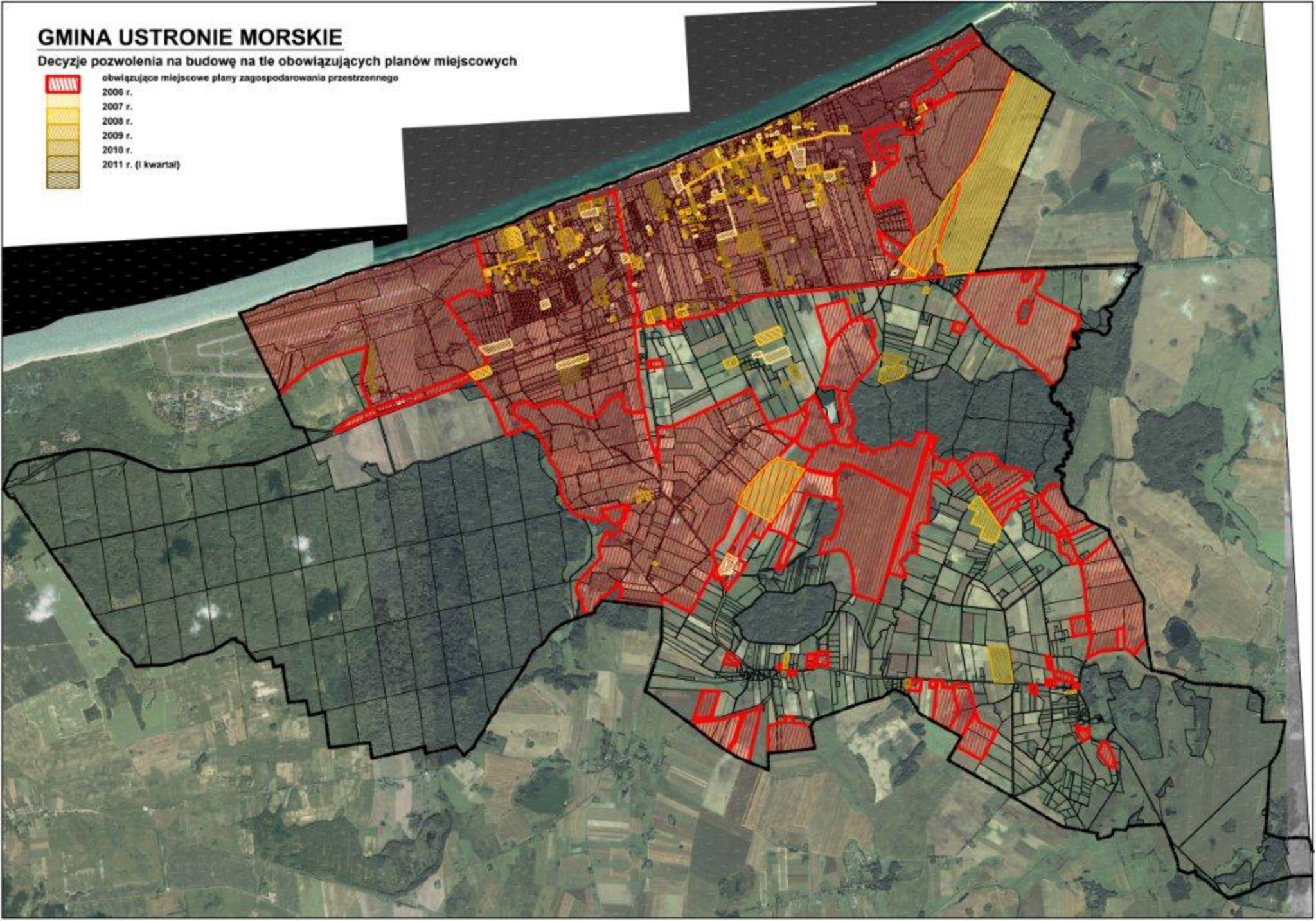
2007 r.

2008 r.

2009 r.

2010 r.

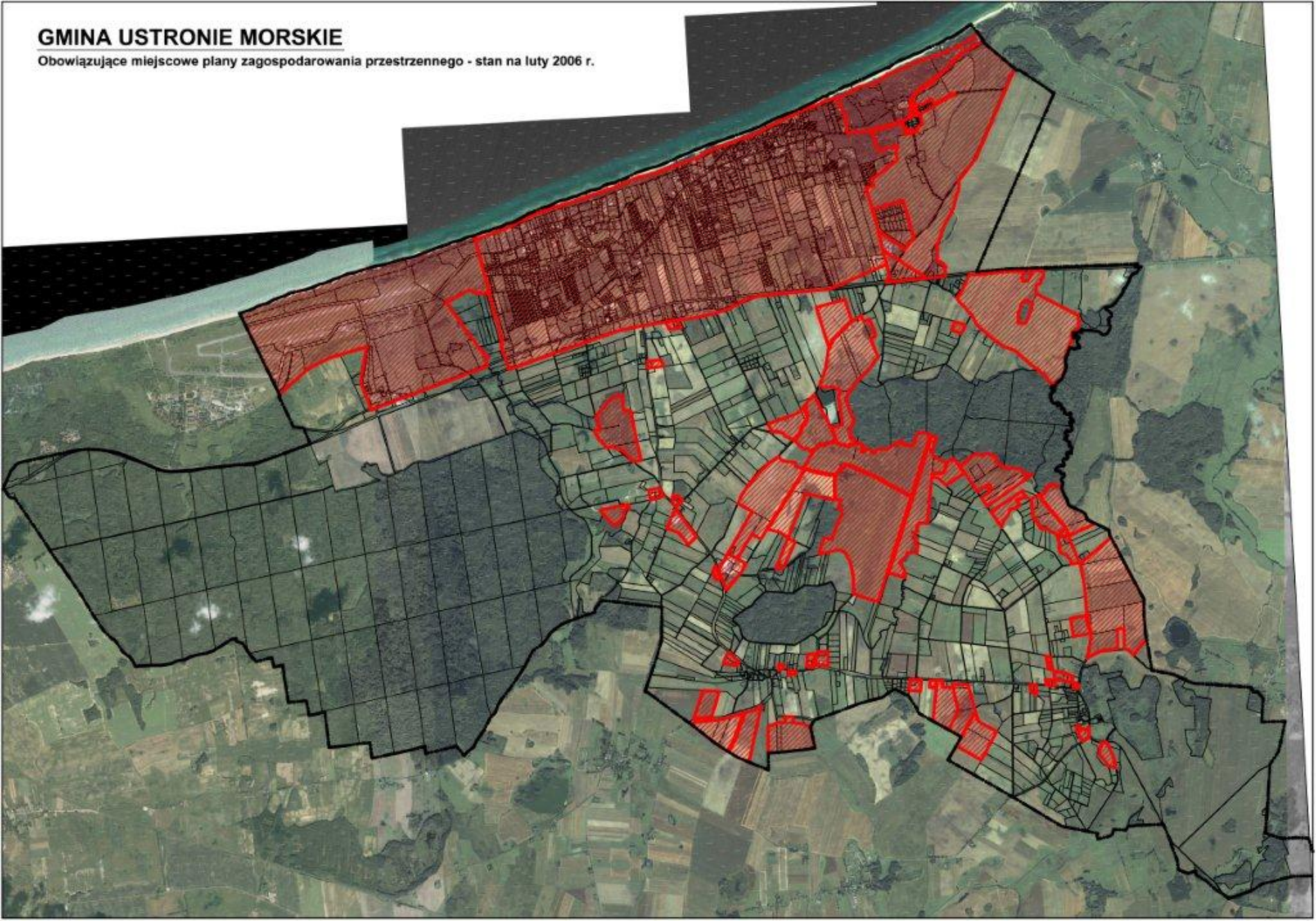
2011 r. (I kwartał)





# GMINA USTRONIE MORSKIE

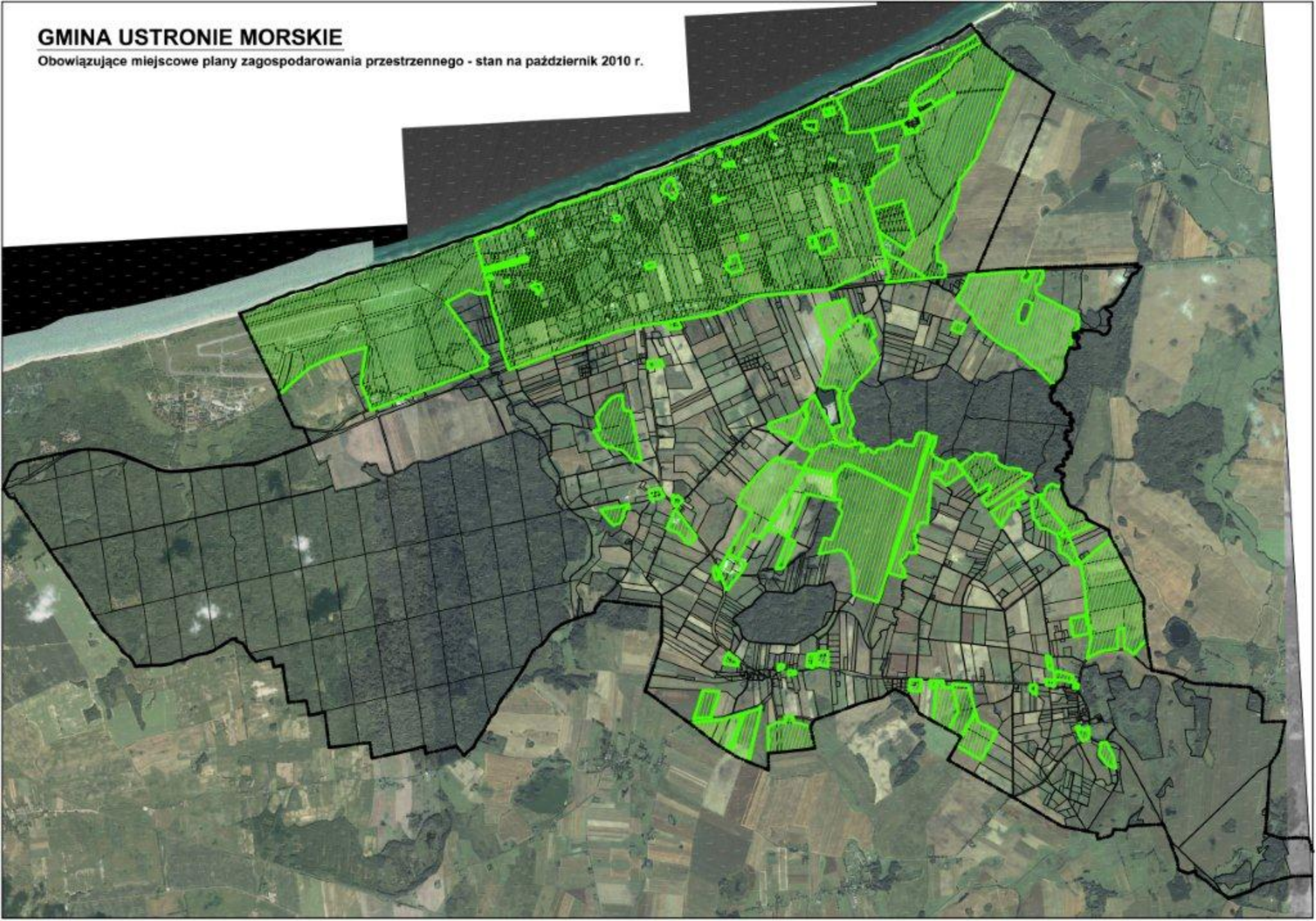
Obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego - stan na luty 2006 r.





# GMINA USTRONIE MORSKIE

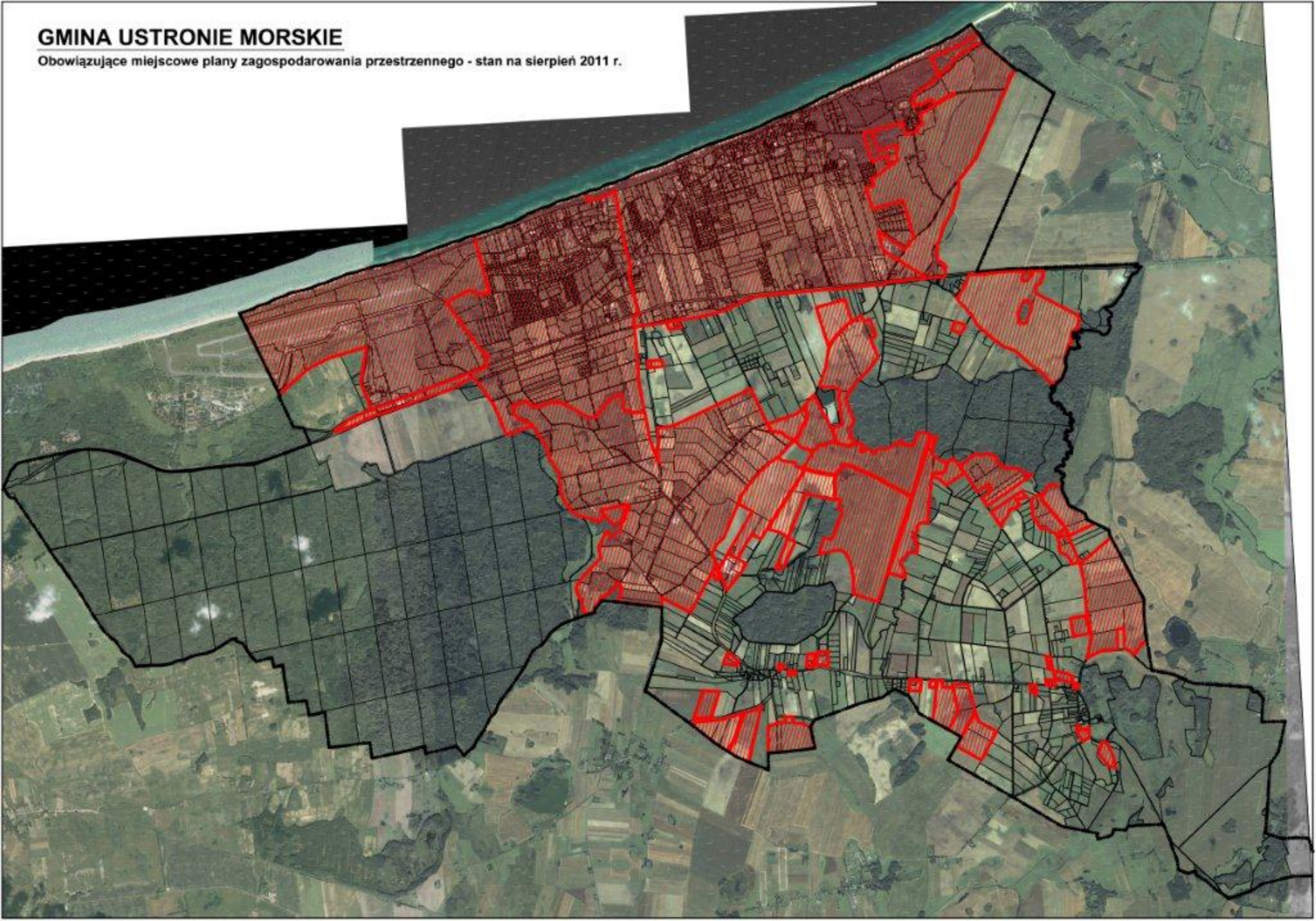
Obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego - stan na październik 2010 r.





# GMINA USTRONIE MORSKIE

Obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego - stan na sierpień 2011 r.





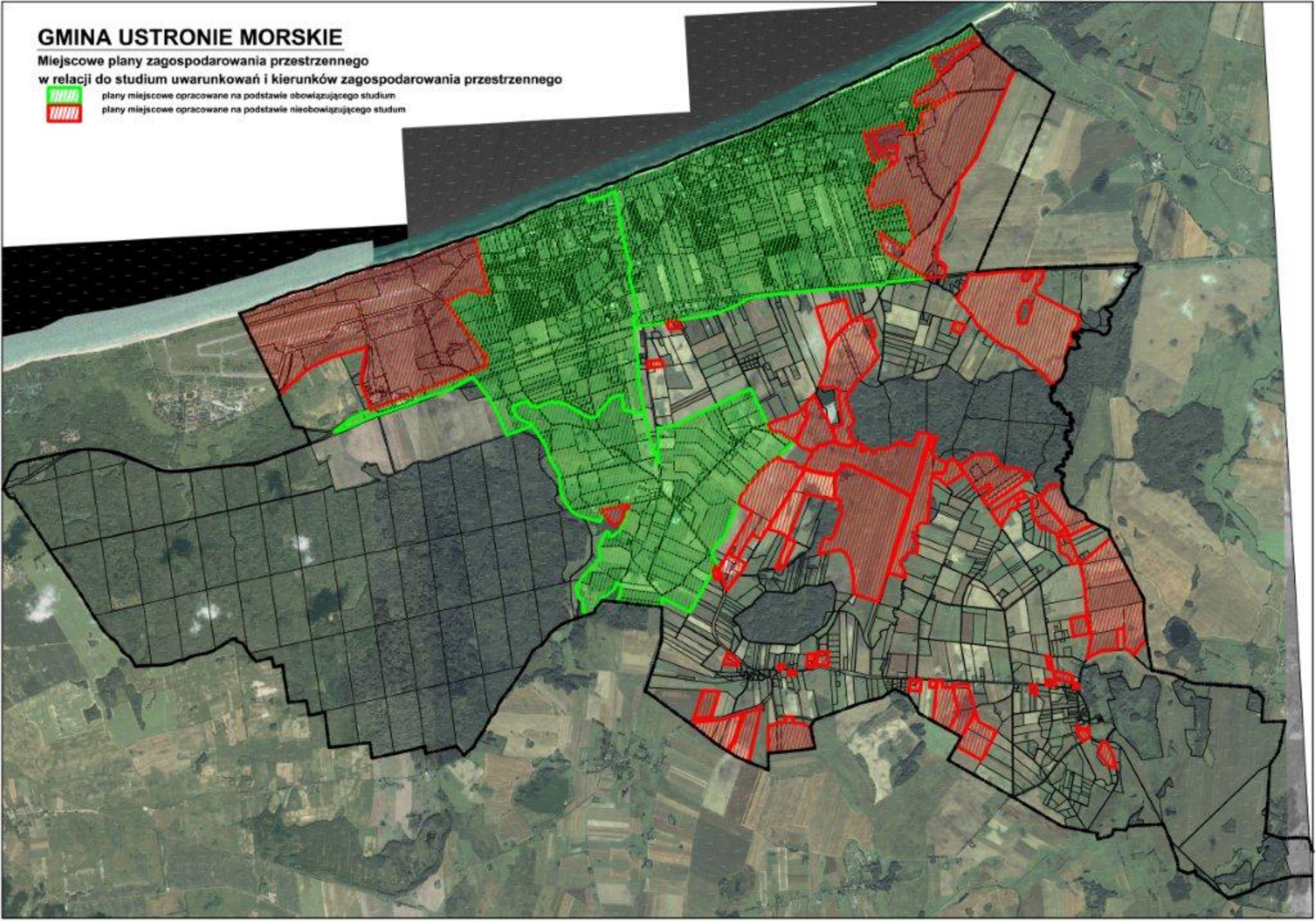
# GMINA USTRONIE MORSKIE

Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego  
w relacji do studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego



plany miejscowe opracowane na podstawie obowiązującego studium

plany miejscowe opracowane na podstawie nieobowiązującego studium





# GMINA USTRONIE MORSKIE

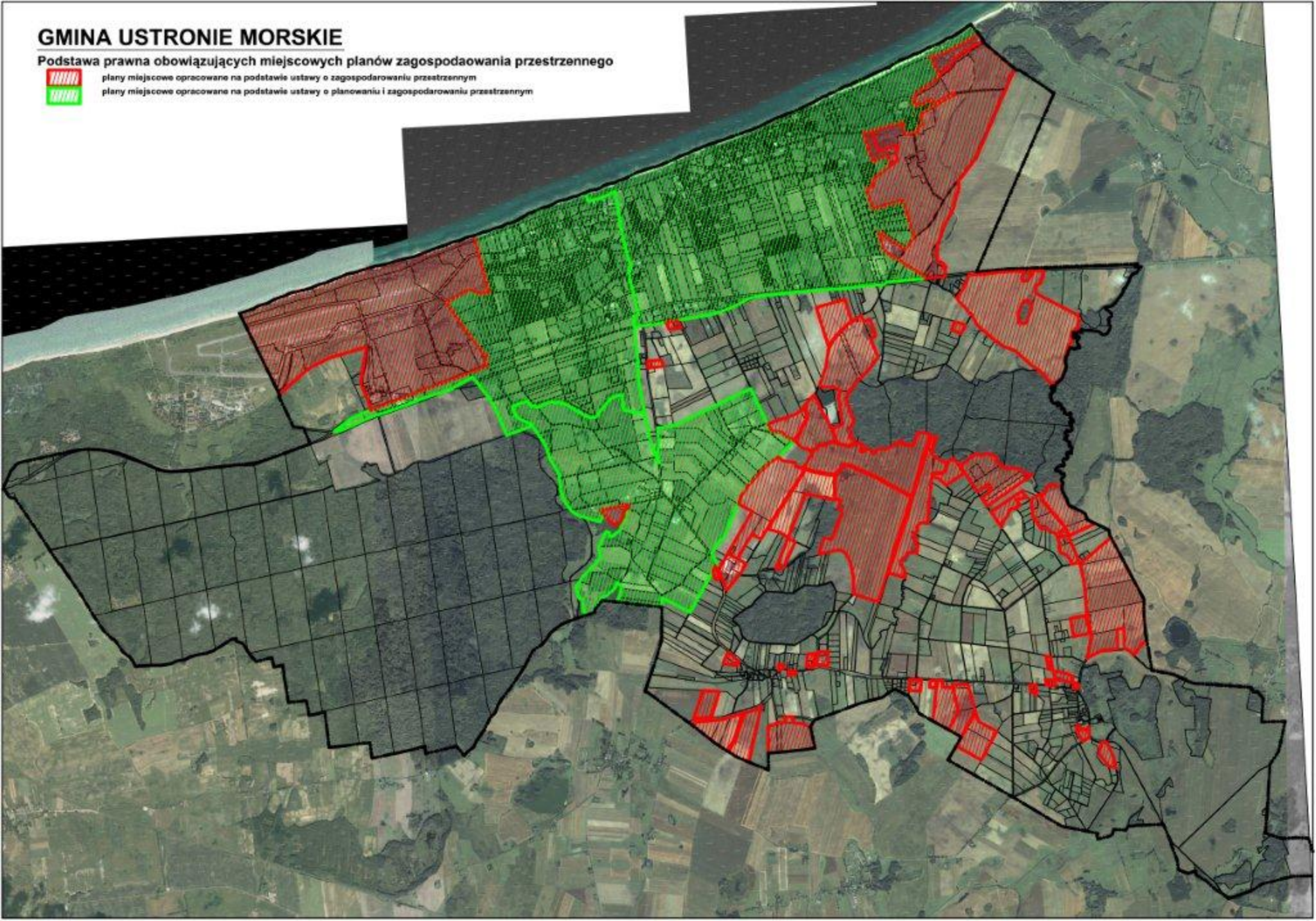
Podstawa prawna obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego



plany miejscowe opracowane na podstawie ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym



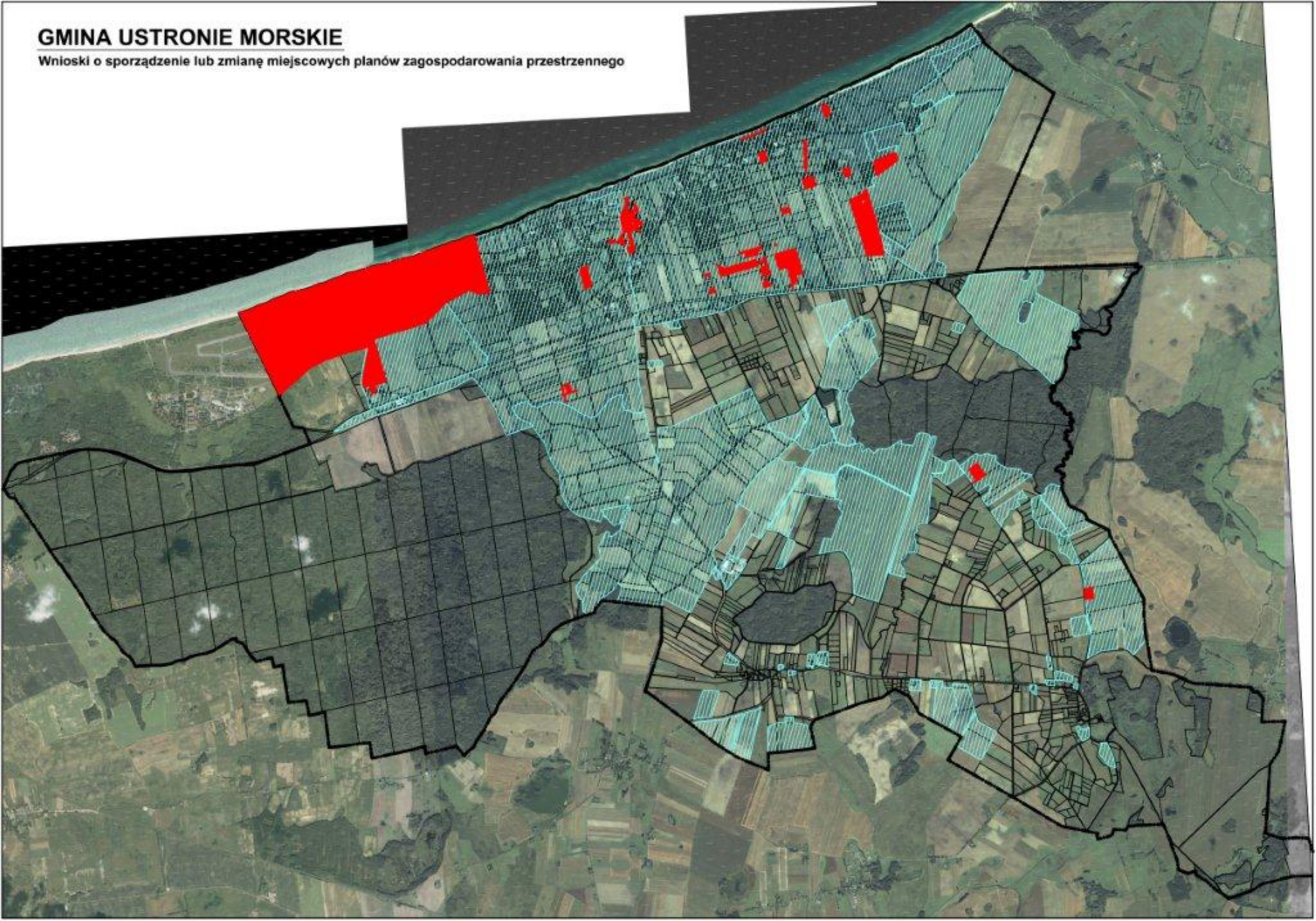
plany miejscowe opracowane na podstawie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym





# GMINA USTRONIE MORSKIE

Wnioski o sporządzenie lub zmianę miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego





# GMINA USTRONIE MORSKIE

Wnioski o zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego

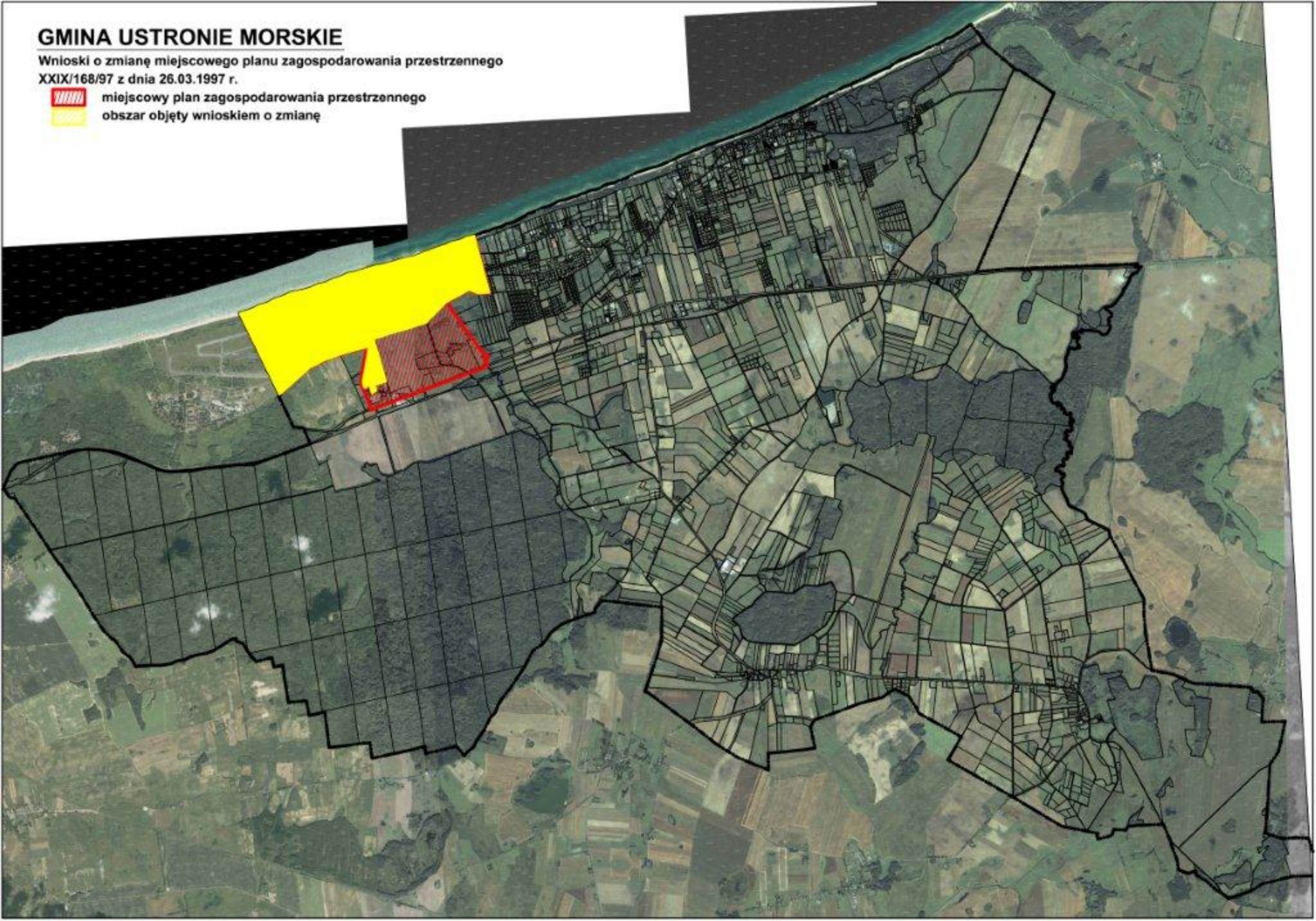
XXIX/168/97 z dnia 26.03.1997 r.



miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego



obszar objęty wnioskiem o zmianę





# GMINA USTRONIE MORSKIE

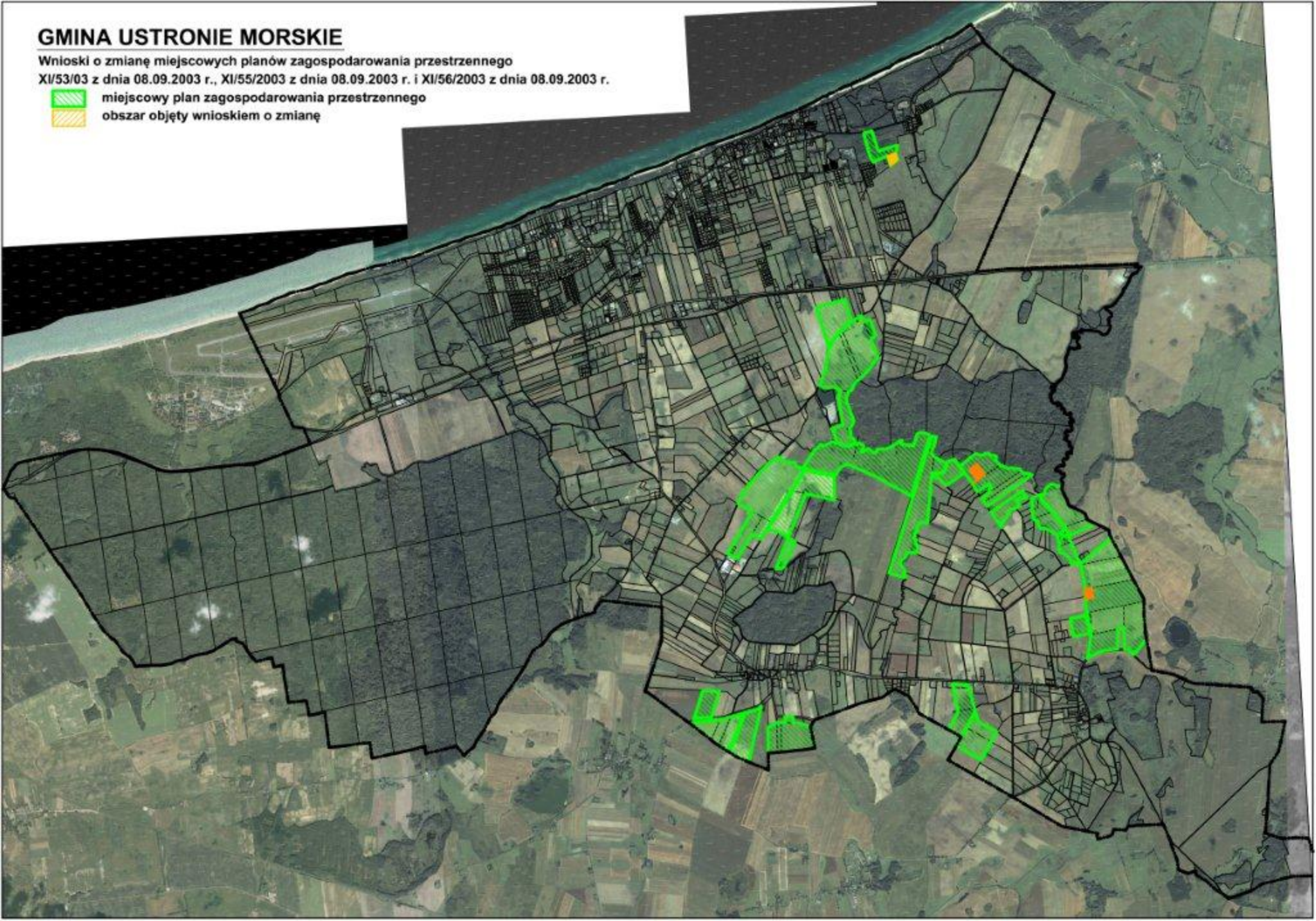
Wnioski o zmianę miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego

XI/53/03 z dnia 08.09.2003 r., XI/55/2003 z dnia 08.09.2003 r. i XI/56/2003 z dnia 08.09.2003 r.



miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego

obszar objęty wnioskiem o zmianę





# GMINA USTRONIE MORSKIE

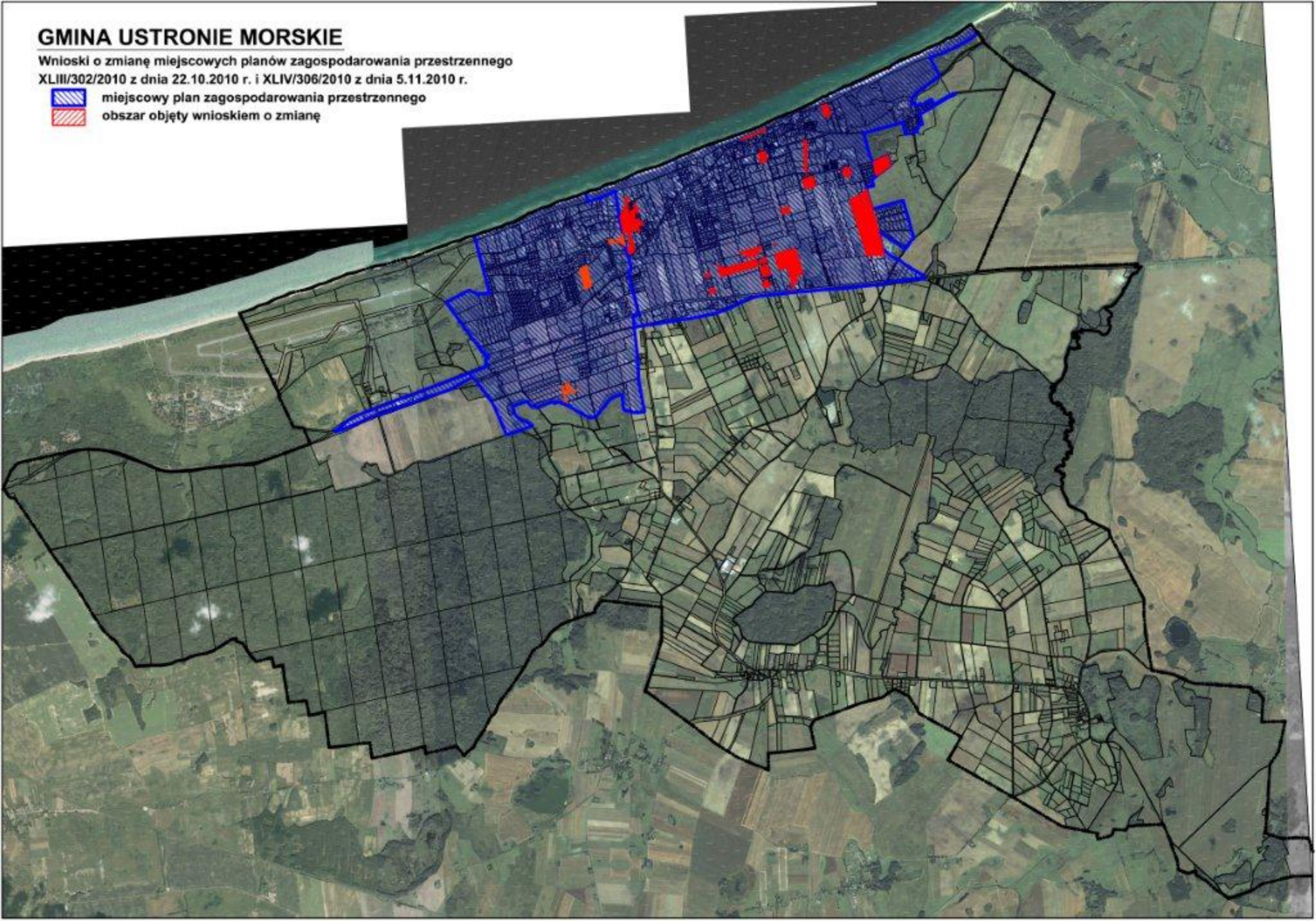
Wnioski o zmianę miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego

XLIII/302/2010 z dnia 22.10.2010 r. i XLIV/306/2010 z dnia 5.11.2010 r.



miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego

obszar objęty wnioskiem o zmianę



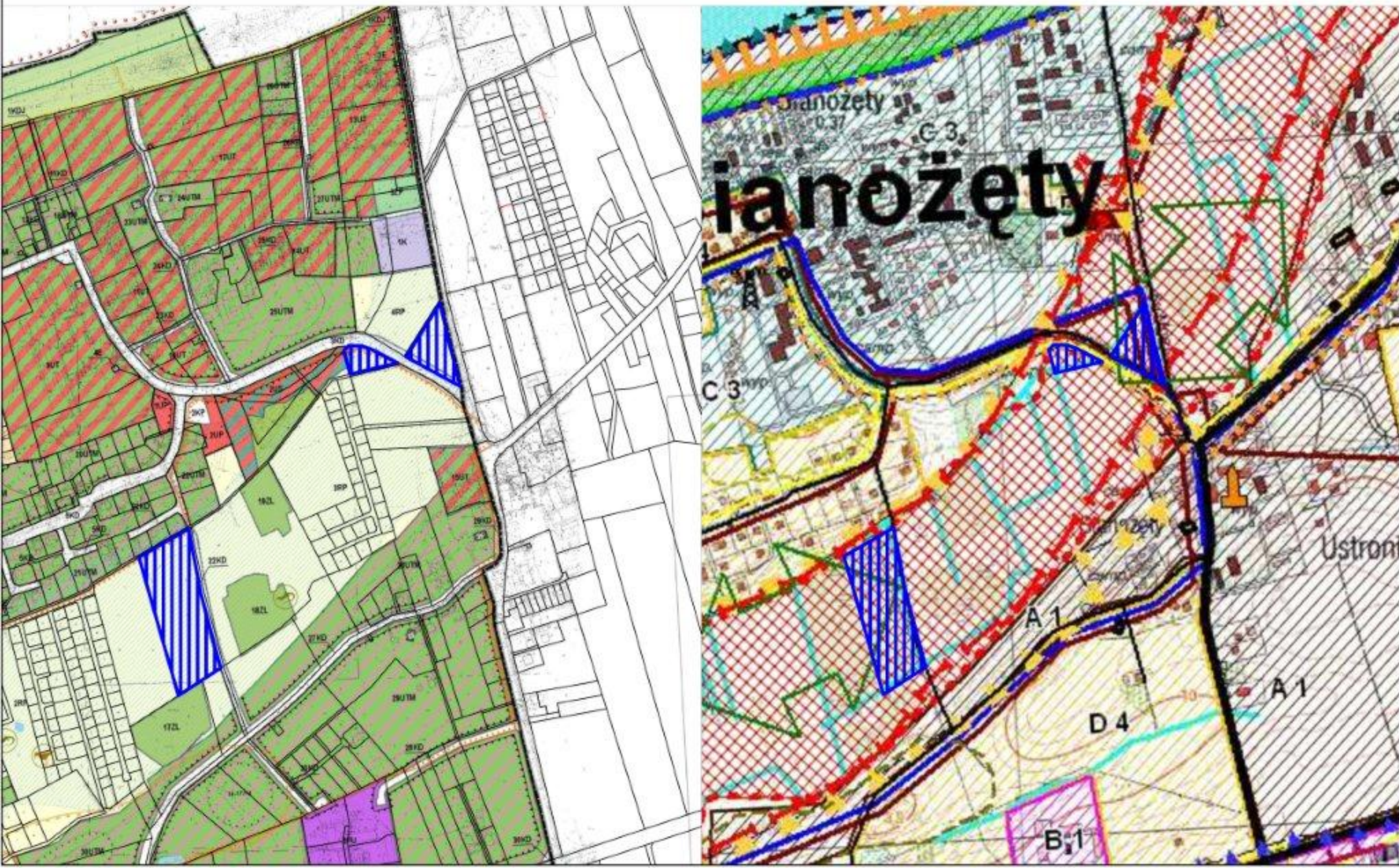


## GMINA USTRONIE MORSKIE

Wnioski o zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Uchwała Nr XLIII/302/2010 z dnia 22 października 2010 r.



obszary objęte wnioskami o zmianę - niezgodne ze studium i nie dające podstaw do zmian





# GMINA USTRONIE MORSKIE

Wnioski o zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Uchwała Nr XLIV/306/2010 z dnia 5 listopada 2010 r.

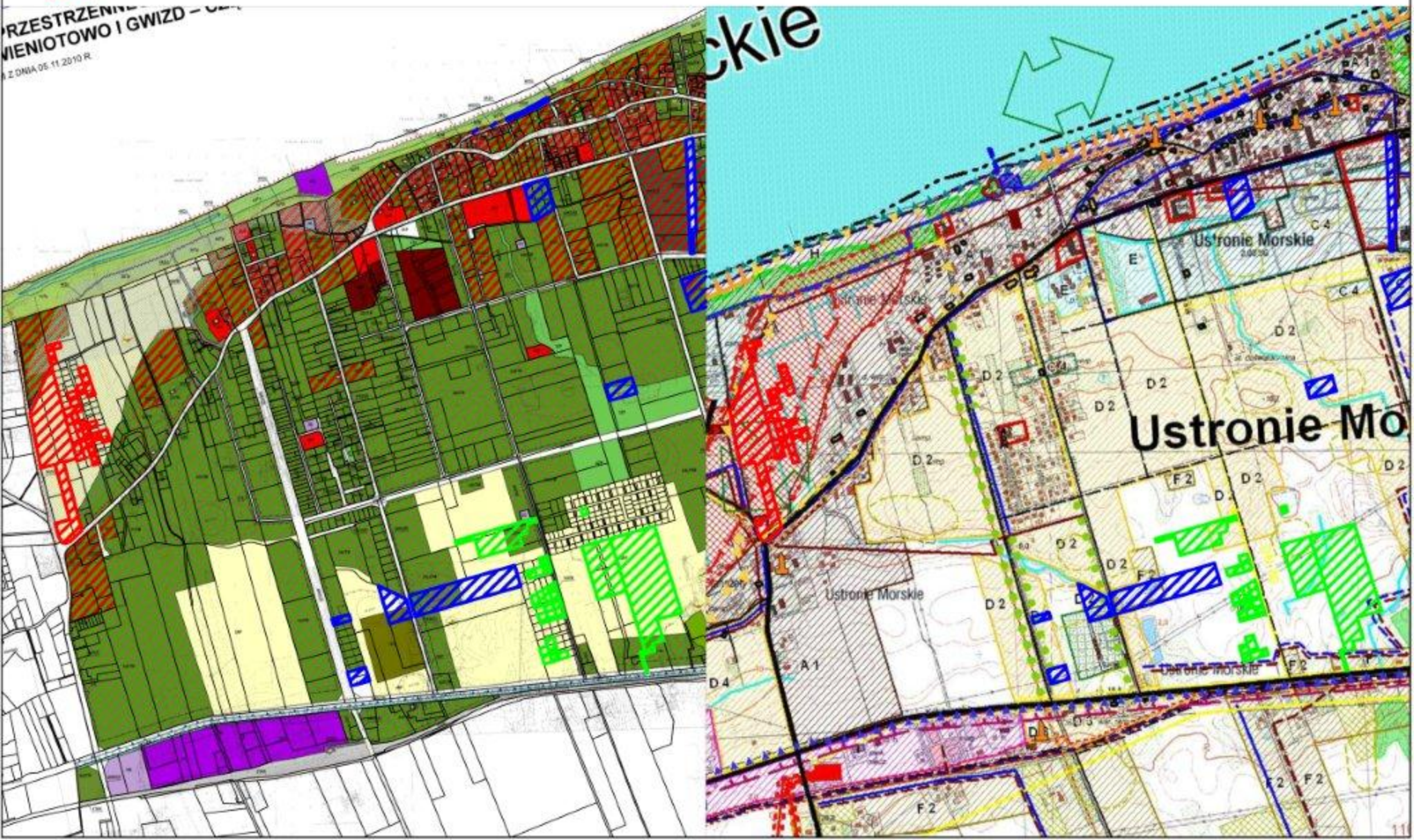


obszary objęte wnioskami o zmianę

obszary objęte wnioskami o zmianę - niezgodne ze studium ale dające podstawę do zmian

obszary objęte wnioskami o zmianę - niezgodne ze studium i nie dające podstaw do zmian

PRZESTRZENNE  
WIENIOTOWO I GWIŹD - U  
Z DNIA 05.11.2010 R.





# GMINA USTRONIE MORSKIE

Wnioski o zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Uchwała Nr XLIV/306/2010 z dnia 5 listopada 2010 r.



obszary objęte wnioskami o zmianę

obszary objęte wnioskami o zmianę - niezgodne ze studium ale dające podstawę do zmian

