

Uchwała Nr XXII / 132 /2008
Rady Gminy Ustronie Morskie
z dnia 26 września 2008 roku

w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obrębu ewidencyjnego Ustronie Morskie i części obrębów Wieniotowo i Gwizd.

Na podstawie art. 14 ust. 1 i art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717, 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 i z 2007 Nr 127 poz. 880)

uchwała się, co następuje:

§ 1.

Przystępuje się do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obrębu Ustronie Morskie i części obrębów Wieniotowo i Gwizd.

§ 2.

Integralną częścią niniejszej uchwały jest załącznik graficzny przedstawiający granice obszaru objętego planem.

§ 3.

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Ustronie Morskie.

§ 4.

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.



Wrys z mapy
Skala 1:10000

Załącznik graficzny do:

UCHWAŁY NR XXII/ /2008
Rady Gminy Ustronie Morskie
z dnia _____ 2008 roku

oznaczenie

----- granice obszaru
objętego projektem planu



Ustronie Morskie , dnia 15 września 2008 r.

ANALIZA
zasadności przystąpienia do sporządzenia
miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
obrębu ewidencyjnego Ustronie Morskie i części obrębów Wieniotowo i Gwizd
i stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami
Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy
Ustronie Morskie

Sporządziła :

Wiesława Świecka

Referat Rolnictwa , Gospodarki Nieruchomościami
i Zagospodarowania Przestrzennego

Akceptacja Wójta Gminy
Ustronie Morskie

Spis treści

Nr rozdziału	Tytuł rozdziału	strona
I.	Analiza dotycząca zasadności przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru obrębu ewidencyjnego Ustronie Morskie oraz części obrębów Wieniotowo i Gwizd	3
II	Analiza stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru obrębu ewidencyjnego Ustronie Morskie oraz części obrębów Wieniotowo i Gwizd „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Ustronie Morskie”	5
III	Materiały geodezyjne niezbędne do sporządzenia planu	7
IV	Ustalenie niezbędnego zakresu prac planistycznych	7
V.	Wnioski	8
VI.	<u>Załączniki:</u> 1. Proponowana granica mpzp. 2. Studium w rejonie mpzp. – preferowane funkcje.	

I. Analiza dotycząca zasadności przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru obrębu ewidencyjnego Ustronie Morskie oraz części obrębów Wieniotowo i Gwizd.

1. Zgodnie z art. 14 ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. nr 80 poz. 717 z późn. zm.) przeprowadzono analizę dotyczącą zasadności przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru obrębu ewidencyjnego Ustronie Morskie oraz części obrębów Wieniotowo i Gwizd. **Obszar mpzp zajmuje powierzchnię około 835 ha i jego proponowane granice zostały przedstawione na załączniku nr 1.** Do analizy przystąpiono w związku z uchwaleniem uchwałą Nr XIII/78/2007 Rady Gminy w Ustroniu Morskim w dniu 20 grudnia 2007 roku nowego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Ustronie Morskie oraz pilną koniecznością dokonania zmiany przeznaczenia gruntów komunalnych niezbędnej do uzyskania większych dochodów ze zbycia tych gruntów w celu zabezpieczenia środków finansowych na realizację budowy przez gminę Centrum Sportowo – Rekreacyjnego. Natomiast objęcie miejscowym planem tak dużej powierzchni jest spowodowane z jednej strony zapisami studium wskazującymi na zamiar gminy opracowania planów zagospodarowania przestrzennego dla terenów wskazanych w studium pod zainwestowanie ze względu na ochronę ładu przestrzennego oraz uniknięcie niekontrolowanego, chaotycznego zagospodarowania terenu a z drugiej strony wzrastającym zainteresowaniem inwestorów oraz wydawanymi decyzjami o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu dla obszaru nie posiadającego planu zagospodarowania. Ponadto ilość i jakość obowiązujących na w/w obszarze planów opracowanych na podstawie ustawy z 1994 roku stwarza wiele niekorzystnych sytuacji dla gminy jak i inwestorów. Obecna ustawa i planowaniu przestrzennym z 2003 roku wymaga aby zapisy planów były jednoznaczne, klarowne i spójne. Tak, aby inwestor wiedział na pewno, co może zgodnie z planem wybudować i aby nie było wątpliwości że zamierzenie inwestycyjne jest zgodne z planem.
2. Analizowany teren stanowi cały obszar ewidencyjny Ustronie Morskie za wyjątkiem terenu położonego przy wysypisku śmieci (działka Nr 561/5) z dopuszczeniem lokalizacji elektrowni wiatrowych (uchwała Nr XI/56/2003 Rady Gminy w Ustroniu Morskim z dnia 8 września 2003 roku w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego . Dodatkowo planem objęto obszar obrębu Gwizd położony na północ od drogi krajowej Nr 11 i część obrębu Wieniotowo obejmująca tereny wzdłuż morza (głównie

gminne) , teren osiedla Wieniotowo I i Wieniotowo II oraz teren działek przeznaczonych pod zabudowę odkupionych od Superfish wraz z działkami nadal będącymi w użytkowaniu wieczystym tej spółki.

3. Sytuacja planistyczno – prawna.

Dla przeważającej części obszaru położonej w Ustroniu Morskim na północ od linii kolejowej obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego z 2003 roku ze zmianą z 2005 rok.

Na przedmiotowym obszarze występowanie oraz brak planów przedstawia się następująco :

a) brak planu dla przeważającej części obrębu Ustronie Morskie na południe od linii kolejowej oraz na północ w części obejmującej część działek 480 , 481 oraz powstałych w wyniku podziału działki Nr 482 ,

b) w Ustroniu Morskim fragmentarycznie na południe od linii kolejowej obowiązuje zmiana miejscowego ogólnego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Ustronie Morskie uchwalona uchwałą nr XXX/174/97 Rady Gminy w Ustroniu morskim z dnia 2 kwietnia 1997 roku ,

c) w Ustroniu Morskim na południe od linii kolejowej obowiązują zmiany miejscowego ogólnego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Ustronie Morskie z przeznaczeniem terenu pod farmę elektrowni wiatrowych uchwalone w dniu 8 września 2003 roku uchwałami Rady Gminy Nr XI/55/2003 i XI/56/2003. Planem objęto tereny pozostawione planami z 2003 roku w dotychczasowym użytkowaniu rolniczym z zakazem zabudowy,

d) w Ustroniu Morskim na północ od linii kolejowej obowiązuje zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości ustronie Morskie i Sianożęty uchwalona uchwałą Rady Gminy w Ustroniu Morskim Nr XI/53/2003 z dnia 8 września 2003 roku ze zmianą uchwaloną uchwałą Nr XXXIV/193/2005 z dnia 5 września 2005 roku. Ponadto ze względów niejasności i niejednoznaczności interpretacyjnych w chwili obecnej prowadzona jest procedura zmiany zapisów ogólnych § 6 i § 8 w/w planu w związku z uchwałą rady Gminy Ustronie morskie nr XVIII/113/2008 z dnia 30 maja 2008 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Ustronie Morskie i Sianożęty. W/w plany obejmują swoim zasięgiem również obszar osiedla Wieniotowo I.

e) na pozostałej objętej planem części obrębu Wieniotowo obowiązuje zmiana uchwały w sprawie miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Ustronie Morskie uchwalona uchwałą rady Gminy w Ustroniu Morskim Nr XLII/300/2002 z dnia 10 października 2002 roku ,

f) dla obszaru położonego w obrębie Gwizd o powierzchni 6,80 ha obowiązują obecnie ustalenia zmiany w miejscowym ogólnym planie zagospodarowania przestrzennego gminy Ustronie Morskie w obrębie Gwizd uchwalone uchwałą Rady Gminy w Ustroniu Morskim Nr XXXIX/452/2002 z dnia 30 kwietnia 2002 roku.

4. Biorąc pod uwagę fakt iż obowiązujące na przedmiotowym obszarze plany sporządzone zostały na podstawie przepisów ustawy z 1994 roku (poza zmianą z 2005 roku) sporządzenie i uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru obrębu ewidencyjnego Ustronie Morskie oraz części obrębów Wieniotowo i Gwizd umożliwi:
- Określenie zasad zagospodarowania terenu ,
 - Określenie parametrów dla projektowanych obiektów ,
 - stworzenie podstawy prawnej do wydawania decyzji administracyjnych na w/w obszarze.

II. Analiza stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Ustronie Morskie ”

1. Zgodnie z art. 14 ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. Nr 80 poz. 717 z późn. zmianami) przeprowadzono analizę stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru obrębu ewidencyjnego Ustronie Morskie oraz części obrębów Wieniotowo i Gwizd.

2. W obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Ustronie Morskie w skład analizowanego obszaru wchodzi następujące tereny :

A1 – Obszar koncentracji usług publicznych, w tym składających się na funkcje ośrodka gminnego. Ciąg przestrzeni ulicznych ulic: Bolesława Chrobrego, Wojska Polskiego i Rolnej powinien stanowić przestrzeń publiczną w rozumieniu przepisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Zakłada się kontynuację dotychczasowego, wielofunkcyjnego charakteru zabudowy obszaru, w szczególności lokalizację usług. W granicach obszaru należy zastępować istniejące obiekty o niskich standardach obiektami o wyższych standardach. Należy zachować dotychczasowy układ ulic oraz zwiększyć udział terenów zielonych,

B1 - Obszar istniejącej i projektowanej zabudowy produkcyjnej oraz usługowej. Zakłada się rozwój zabudowy istniejącej polegający na podnoszeniu standardu istniejących obiektów. W granicach wyznaczonego obszaru istniejące użytki rolne przeznacza się pod rozwój funkcji

produkcyjnych i usługowych. Nie dopuszcza się lokalizacji działalności wymagających sporządzenia raportu oddziaływania na środowisko,

C4 - Obszar istniejącej i projektowanej zabudowy usług turystycznych oraz funkcji mieszkaniowej jako uzupełnienia. Zakłada się rozwój zabudowy istniejącej oraz powstawania nowej. W granicach obszaru przewiduje się realizację obiektów obsługi ruchu turystycznego, sportu i rekreacji. W kwartale pomiędzy ulicami: Górną, Okrzei, Polną i Wojska Polskiego przewiduje się lokalizację kompleksu obiektów sportowych: baseny, hale i boiska sportowe,

C5 - Obszar wskazany do rozwoju funkcji usługowej, w tym turystyki.

C6 - Obszar istniejącej i projektowanej zabudowy usług turystycznych. Zakłada się rozwój zabudowy istniejącej oraz powstawania nowej. Kompleksy leśne należy bezwzględnie wyłączyć z zabudowy. Zezwala się na lokalizowanie obiektów małej architektury w wytyczonych ciągach pieszych.

D1 - Obszar wyznaczony do rozwoju funkcji mieszkaniowej jako wiodącej. Zakłada się rozwój funkcji usług turystycznych jako uzupełnienia funkcji wiodącej. W południowej części należy wprowadzić zieleni izolacyjną (sąsiedztwo zakładu produkcyjnego),

D2 - Obszar w części zagospodarowany, wyznaczony do dalszego rozwoju z wiodącą funkcją mieszkaniową. Uzupełnienie stanowią usługi. W granicach obszaru wyznacza się tereny zieleni parkowej,

D3 - Obszar istniejącej zabudowy mieszkaniowej i usług turystycznych wskazany do uzupełnień i rozwoju nowej zabudowy. Przewiduje się lokalizację usług związanych z obsługą podróżnych (droga krajowa nr 11),

E - Obszary istniejącej i projektowanej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej. W granicach obszaru wprowadza się usługi oraz zieleni urządzoną,

F2 - Obszary istniejącej i projektowanej zabudowy mieszkaniowej z możliwością lokalizacji zabudowy zagrodowej. Zabudowę należy kształtować wzdłuż głównych ciągów komunikacyjnych. Jako uzupełnienie wskazuje się funkcje usługowe, w tym usługi turystyczne,

H - Podstawowym przeznaczeniem obszaru jest utrzymanie brzegu morskiego w stanie zgodnym z wymogami bezpieczeństwa i ochrony środowiska. Wykorzystanie tego obszaru w innym celu może nastąpić jedynie po otrzymaniu zgody właściwego organu administracji morskiej. Obszar brzegu morskiego na terenie gminy Ustronie Morskie wyznacza się na cel rekreacyjny,

Oraz tereny rolne.

Ponadto zgodnie z kierunkami zmian w strukturze przestrzennej wskazanymi w „Studium...” należy dążyć do :

- przeciwdziałania rozpraszaniu zabudowy i koncentracja wokół wykształconych ośrodków oraz nowych obszarów wyznaczonych w studium,

- wzbogacenia struktury funkcjonalno - przestrzennej obszarów zabudowanych poprzez podnoszenie standardów zamieszkania oraz zachowanie walorów kulturowych i przyrodniczych występujących w terenie,
- lokalizowania zabudowy w obrębie obszarów uzbrojonych bądź przeznaczonych do uzbrojenia,
- porządkowania struktury funkcjonalno – przestrzennej na obszarach zabudowanych, głównie w obrębie Ustronia Morskiego i Sianożęt,
- różnicowania obszarów zainwestowania poprzez określenie funkcji dominujących z wyłączeniem ośrodka gminnego jako ośrodka wielofunkcyjnego,
- określenia zasad ładu przestrzennego poprzez ustalenie wymogów zabudowy w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego.

3. Przeprowadzona analiza pozwoliła na stwierdzenie , iż planowane zagospodarowanie można uznać za zgodne z obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy ustronie Morskie.

III. Materiały geodezyjne niezbędne do sporządzenia planu

Dla potrzeb sporządzenia planu zostaną wykorzystane następujące materiały geodezyjne:

- 1) dla terenów silnie zainwestowanych mapy w skali 1: 1000,
- 2) dla pozostałych terenów mapy w skali 1 ; 2000,

IV. Ustalenie niezbędnego zakresu prac planistycznych

1. Opracowanie planu obejmie problematykę wskazaną w art. 15 ust. 2 i ust. 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.
2. Sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego będzie miało na celu określenie zasad uporządkowania obszaru pod względem funkcjonalno-przestrzennym oraz określenie przeznaczenia poszczególnych terenów i sposobów ich zagospodarowania oraz wyznaczenie linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania.
3. Wykonane zostaną :
 - a) prognoza oddziaływania na środowisko - zgodnie z art. 41 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. Nr 129 z 2006 r. poz. 902 z późn. zm.)
 - b) prognoza skutków finansowych uchwalenia planu z uwzględnieniem art. 36 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Opracowanie ekofizjograficzne , zgodnie z rozporządzeniem Ministra Środowiska z dnia 9 września 2002 roku w sprawie opracowań ekofizjograficznych (Dz.U. Nr 155 z 2002 roku

poz. 1298) zostało już sporządzone w roku 2006 dla obszaru całej gminy Ustronie Morskie.

V. WNIOSKI

W związku z powyższym, uznaje się za zasadne przystąpienie do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru obrębu ewidencyjnego Ustronie Morskie oraz części obrębów Wieniotowo i Gwizd.