

ZAŁĄCZNIK NR 1A

DO UCHWAŁY NR XXVI/280/2005

RADY GMINY USTKA z dnia 17.06.2005 roku

w sprawie uchwalenia zmiany „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Ustka” (zatwierdzonego uchwałą Nr V/37/2002 Rady Gminy Ustka z dnia 30 grudnia 2002 roku) dla części terenów położonych w obrębie geodezyjnym Niestkowo, Łędowo i Machowinko w gminie Ustka.

Załącznik nr 1 do elaboratu Studium.

1. Do „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Ustka” zatwierdzonego uchwałą Nr V/37/2002 Rady Gminy Ustka z dnia 30 grudnia 2002 r., zwanego dalej „Studium”, wprowadza się następujące zmiany lokalnych zasad zagospodarowania przestrzennego, polegające na uzupełnieniu o pojedyncze ustalenia kierunku zmian w przeznaczeniu terenów:

1) zmiana 1 (**Z.1**) - dla terenu położonego w obrębie geodezyjnym Niestkowo o powierzchni 0,3458 ha, obejmującego działkę nr 27, dotychczasowe określenie kierunku w przeznaczeniu terenu na cele rolnicze, zmienia się na kierunek w przeznaczeniu terenu pod zainwestowanie, jako teren zabudowy usługowej i zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,

2) zmiana 2 (**Z.2**) - dla terenu położonego w obrębie geodezyjnym Niestkowo o powierzchni 0,7845 ha, obejmującego działkę nr 18/11, dotychczasowe określenie kierunku w przeznaczeniu terenu na cele rolnicze, zmienia się na kierunek w przeznaczeniu terenu pod zainwestowanie, jako tereny zabudowy usługowej i zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,

3) zmiana 3 (**Z.3**) - dla terenu położonego w obrębie geodezyjnym Łędowo o powierzchni 2,065 ha, obejmującego działkę nr 132/17 i 132/20, dotychczasowe określenie kierunku w przeznaczeniu terenu na cele rolnicze, zmienia się na kierunek w przeznaczeniu terenu jako tereny sportu i rekreacji oraz tereny infrastruktury technicznej w zakresie zaopatrzenia w wodę,

4) zmiana 4 (**Z.4**) - dla części terenu położonego w obrębie geodezyjnym Machowinko, obejmującego działkę nr 63/2 i część działki nr 67/2L i 67/3, dotychczasowe określenie kierunku w przeznaczeniu terenu na cele rolnicze i leśne, zmienia się na kierunek w przeznaczeniu terenu jako tereny komunikacji dla obsługi nowo tworzonych przyległych terenów inwestycyjnych, z pozostawieniem pozostałej części terenu w dotychczasowym przeznaczeniu określonym w Studium,

5) zmiana 5 (**Z.5**) - dla terenu położonego w obrębie geodezyjnym Machowinko o powierzchni 39,5414 ha, obejmujących działkę nr 110/14, dotychczasowe określenie kierunku w przeznaczeniu terenu na cele rolnicze, zmienia się na kierunek w przeznaczeniu terenu pod zainwestowanie, jako tereny zabudowy usługowej, tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy rekreacji indywidualnej, tereny infrastruktury technicznej i komunikacyjnej, tereny sportu i rekreacji wraz z towarzyszącymi terenami zieleni urządzonej.

2. Tereny, o których mowa w ust. 1, stanowią obszary wyznaczone w studium do zmiany przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne, o których mowa w art. 14 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

3. Tereny objęte zmianami, o których mowa w ust. 1 i 2, oznaczono odpowiednio symbolem Z.1, Z.2, Z.3, Z.4, Z.5 i przedstawiono na rysunku „Kierunki zagospodarowania przestrzennego i zasady polityki przestrzennej”, stanowiącym załącznik graficzny nr 3 do Studium.

4. Ustalenia pkt.1, 2 i 3 nie zmieniają polityki przestrzennej gminy, określonej w części tekstowej i graficznej Studium, stanowiącej załączniki do uchwały Nr V/37/2002 Rady Gminy Ustka z dnia 30 grudnia 2002 r. w sprawie uchwalenia „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Ustka”, obejmującej:

- załącznik nr 1 - elaborat Studium,
- załącznik nr 2 - „Uwarunkowania - synteza”,
- załącznik nr 4 - „Kierunki rozwoju transportu”,
- załącznik nr 5 - „Kierunki rozwoju infrastruktury technicznej”.

5. Uzasadnienie zawierające objaśnienia przyjętych rozwiązań zmiany studium:

1) dla przedmiotowych obszarów położonych:

- w obrębie geodezyjnym Niestkowo, obejmującego działkę nr 27 o powierzchni 0,3458 ha,
 - w obrębie geodezyjnym Niestkowo, obejmującego działkę nr 18/11 o powierzchni 0,7845 ha,
 - w obrębie geodezyjnym Lędowo, obejmującego działkę nr 132/17 i 132/20 o powierzchni 2,065 ha,
 - w obrębie geodezyjnym Machowinko, obejmującego działkę nr 63/2 i część działki nr 67/2L i 67/3,
 - w obrębie geodezyjnym Machowinko, obejmującego działkę nr 110/14 o powierzchni 39,5414 ha,
- wpłynął wniosek Wójta Gminy Ustka o przystąpienie do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego,

2) zgodnie z art. 14 ust. 5 Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym przed przystąpieniem do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego należało stwierdzić, czy zamierzenie jest zgodne z ustaleniami Studium,

3) ponieważ w tym przypadku taka zgodność nie zachodzi należało doprowadzić do spójności między zamierzonym opracowaniem planistycznym, a ustaleniami Studium,

4) „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Ustka” formułuje następujące cele rozwojowe zagospodarowania przestrzennego gminy Ustka w oparciu o strategię rozwoju gminy oraz istniejące uwarunkowania:

- a) zrównoważony rozwój struktur przestrzennych, z zachowaniem, ochroną, a także właściwym wyeksponowaniem i wykorzystaniem wartości przyrodniczych, kulturowych i krajobrazowych,
- b) efektywne, racjonalne i oszczędne wykorzystanie obecnego zagospodarowania, nowe inwestowanie z uwzględnieniem ograniczeń przyrodniczych zwłaszcza w rejonie nadmorskim i obszarach ochrony przyrody oraz zaleceniem nie rozpraszania zabudowy,
- c) wykorzystanie potencjału obszaru gminy dla rozwoju podstawowych funkcji - rekreacyjno - turystycznej oraz rolniczej i ekologicznej (obszary chronione, ale i rolnictwo ekologiczne oraz energetyka oparta o źródła odnawialne); stworzenie warunków dla rozwoju towarzyszących funkcji gospodarczych i sprzyjających rozwojowi przedsiębiorczości,
- d) rozwój funkcji uzdrowiskowych poprzez stworzenie nowych ośrodków (Przewłoka, potencjalnie także Rowy) oraz właściwą współpracę z uzdrowiskiem Ustka i powiązanie funkcji rekreacyjnych z uzdrowiskowymi,
- e) poprawę funkcjonowania systemów komunikacyjnych i inżynierskich gminy, zwłaszcza dotyczących gospodarki ściekowej oraz gospodarki wodami opadowymi i systemami melioracyjnymi, zaopatrzenia w gaz,
- f) poprawę jakości życia mieszkańców poprzez stwarzanie warunków dla poprawy warunków zamieszkania (nowe tereny), wzbogacenie usług, rozwój terenów rekreacyjnych, sportowych, poprawę stanu przestrzeni zurbanizowanej (ochrona wartości kulturowych, właściwe ich eksponowanie, dobra jakość nowych realizacji współgrająca z krajobrazem i wartościami kulturowymi),

5) „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Ustka” określa następujące główne kierunki zagospodarowania obszaru Gminy sformułowane w oparciu o zasadę ekorozwoju:

- a) realną ochronę walorów przyrodniczych gminy przez samodzielne ustanowienie lub poparcie dla ustanowienia przez wojewodę nowych form ochrony przyrody,
- b) ochronę bioróżnorodności i wzmocnienie systemu osnowy ekologicznej gminy,

c) kontrolowany rozwój zainwestowania rekreacyjnego z preferencją dla lokalizacji zainwestowania ogólnodostępnego, całorocznego, w miejscach o dużej odporności środowiska przyrodniczego na użytkowanie rekreacyjne,

d) restrukturyzację istniejącego zainwestowania rekreacyjnego, zwłaszcza w obrębie pasa wydm nadmorskich, likwidację substandardu technicznego i architektonicznego,

e) koncentrację zainwestowania mieszkaniowego, usługowego, gospodarczego i rekreacyjnego w istniejących wsiach i w ich sąsiedztwie - stanowiącą podstawę dla racjonalnego rozwoju infrastruktury ochrony środowiska; stagnację rozwoju jednostek osadniczych o niekorzystnych warunkach fizjograficznych dla lokalizacji zainwestowania (progi ekofizjograficzne),

g) niedopuszczenie do lokalizacji w gminie obiektów mogących znacząco oddziaływać na środowisko, zwłaszcza w pasie nadmorskim,

h) systematyczny rozwój infrastruktury ochrony środowiska, z preferencjami dla rozwiązania najważniejszych problemów, czyli gospodarki odpadami stałymi i gospodarki wodno - ściekowej,

i) stymulowanie rozwoju rolnictwa (szczególnie na terenach o najlepszych glebach - zachodnia część gminy) w oparciu o zasadę „ zrównoważonego rozwoju ” (tzw. rolnictwo ekologiczne),

j) rekultywacja przyrodnicza terenów zdewastowanych (składowiska odpadów, wyrobiska kruszywa),

k) przygotowanie się do rozwiązania strategicznych problemów związanych z prognozowanym podniesieniem się poziomu morza,

l) ochronę oraz właściwe wykorzystanie walorów środowiska kulturowego i krajobrazu dla rozwoju funkcji turystycznych, rekreacyjnych (sieć turystyki historycznej i agroturystyki oraz krajoznawcze szlaki rowerowe, w tym ponad lokalne),

ł) rozwój funkcji uzdrowiskowej (Przewłoka, ewentualnie Rowy) oraz powiązanie jej z funkcjami rekreacyjnymi, turystycznymi.

6) „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Ustka” wyróżnia następujące obszary - strefy funkcjonalno - przestrzenne ze zróżnicowanymi podstawowymi zasadami zagospodarowania:

- a) rekreacyjna strefa nadmorska,
- b) obszary chronione przyrodniczo,
- c) obszar rozwoju turystyki krajoznawczej i historycznej w dolinie rzeki Słupi,
- d) rekreacyjny obszar leśny Grabno - Gąbino - Objazda,
- e) gminna strefa rozwojowa funkcji gospodarczych i mieszkaniowych - Niestkowo,
- f) obszary podmiejskie - Grabno - Zimowiska oraz Wodnica,
- g) pasmo rozwojowe mieszkaniowo - rekreacyjne Wytowno - Machowinko - Objazda - Dębina,
- h) obszar południowo - zachodni - agroturystyczno - ekologiczny.

7) z przeprowadzonej analizy Studium wynika, że wprowadzone zmiany lokalnych zasad zagospodarowania przestrzennego, polegające na uzupełnieniu o ustalenie:

- dla terenu położonego w obrębie geodezyjnym Niestkowo o powierzchni 0,3458 ha, obejmującego działkę nr 27, kierunku w przeznaczeniu terenu pod zainwestowanie, jako teren zabudowy usługowej i zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- dla terenu położonego w obrębie geodezyjnym Niestkowo o powierzchni 0,7845 ha, obejmującego działkę nr 18/11, kierunku w przeznaczeniu terenu pod zainwestowanie, jako tereny zabudowy usługowej i zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- dla terenu położonego w obrębie geodezyjnym Lędowo o powierzchni 2,065 ha, obejmującego działkę nr 132/17 i 132/20, kierunku w przeznaczeniu terenu jako tereny sportu i rekreacji oraz tereny infrastruktury technicznej w zakresie zaopatrzenia w wodę,
- dla części terenu położonego w obrębie geodezyjnym Machowinko, obejmującego działkę nr 63/2 i część działki nr 67/2L i 67/3, kierunku w przeznaczeniu terenu jako tereny komunikacji dla obsługi nowo tworzonego przyległych terenów inwestycyjnych, z pozostawieniem pozostałej części terenu w dotychczasowym przeznaczeniu określonym w Studium,

- dla terenu położonego w obrębie geodezyjnym Machowinko o powierzchni 39,5414 ha, obejmujących działkę nr 110/14, kierunku w przeznaczeniu terenu pod zainwestowanie, jako tereny zabudowy usługowej, tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy rekreacji indywidualnej, tereny infrastruktury technicznej i komunikacyjnej, tereny sportu i rekreacji wraz z towarzyszącymi terenami zieleni urządzonej, nie zmieniają polityki przestrzennej Gminy Ustka,

8) w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla przedmiotowych obszarów obowiązuje uwzględnienie:

- a) wymagań ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury oraz zrównoważonego rozwoju,
- b) zasad ochrony środowiska i jego zasobów, ochrony przyrody, krajobrazu kulturowego i uzdrowisk,
- c) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej,
- d) kierunków rozwoju systemów komunikacji i infrastruktury technicznej, zgodnie z wytycznymi zawartymi w części tekstowej i graficznej Studium.

9) zapisane w Studium zasady ochrony środowiska i jego zasobów, ochrony przyrody, krajobrazu kulturowego i uzdrowisk w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla obszaru działki nr 132/17 i 132/20 w obrębie geodezyjnym Lędowo (przedmiotowej zmiany studium - **Z.3**) obejmują w szczególności wytyczne zawarte w części tekstowej i graficznej Studium dotyczące:

- uwzględnienia położenia w sąsiedztwie projektowanego obszaru Natura 2000 ostoji siedliskowej PLH 220027 „Błota Przymorskie”,

10) zapisane w Studium zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla obszaru działki nr 110/14 w obrębie geodezyjnym Machowinko (przedmiotowej zmiany studium - **Z.5**) obejmują w szczególności wytyczne zawarte w części tekstowej i graficznej Studium (przedstawione na planszy „Uwarunkowania środowiska kulturowego - archeologia”, stanowiącej załącznik graficzny nr 2d do Studium) dotyczące:

a) strefy W II częściowej ochrony archeologiczno - konserwatorskiej:

- obszar stanowiska archeologicznego ujętego w ewidencji organu właściwego w zakresie ochrony dóbr kultury,

- celem ochrony jest wszechstronne udokumentowanie reliktyw pradziejowej i wczesnośredniowiecznej przestrzeni osadniczej poprzez przeprowadzenie archeologicznych badań ratowniczych wyprzedzających proces zainwestowania terenu,

- zakres archeologicznych badań ratowniczych każdorazowo określa inwestorowi Wojewódzki Konserwator Zabytków w wydanym zezwoleniu,

- obowiązek powiadomienia Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w terminie nie krótszym niż trzy miesiące przed przystąpieniem do prac o zamiarze ich rozpoczęcia w celu umożliwienia wykonania archeologicznych badań ratowniczych oraz zsynchronizowania robót inwestycyjnych z badaniami,

b) strefy częściowej ochrony archeologiczno - konserwatorskiej (W II) w granicach obszaru objętego zmianą studium, obejmującej:

8 - osadę kultury łużycko - pomorskiej, oksywsko - wielbarskiej, wczesnośredniowieczną, późnośredniowieczną, nowożytną (nr 6-29/11 w ewidencji WKZ),

c) stref W III ograniczonej ochrony archeologiczno - konserwatorskiej:

- obszar stanowisk archeologicznych ujętych w ewidencji organu właściwego w zakresie ochrony dóbr kultury,

- celem ochrony jest wszechstronne udokumentowanie reliktyw pradziejowej i wczesnośredniowiecznej przestrzeni osadniczej poprzez prowadzenie archeologicznych badań interwencyjnych w formie nadzoru archeologicznego,

- obowiązek przeprowadzenia dla wszystkich inwestycji lokalizowanych w strefie interwencyjnych badań archeologicznych w formie nadzoru archeologicznego prowadzonego w trakcie realizacji inwestycji, po zakończeniu których teren może być trwale zainwestowany,

- w przypadku stwierdzenia reliktyw archeologicznych ustala się konieczność przeprowadzenia archeologicznych badań ratowniczych,

- zakres niezbędnych do wykonania badań archeologicznych każdorazowo określa inwestorowi Wojewódzki Konserwator Zabytków w wydanym zezwoleniu,
- obowiązek powiadomienia Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w terminie nie krótszym niż dwa tygodnie przed przystąpieniem do prac o zamiarze ich rozpoczęcia.
- d) stref ochrony ograniczonej archeologiczno - konserwatorskiej (W III) w granicach obszaru objętego zmianą studium:
 - 48 - osady kultury łużycko - pomorskiej (nr 6-29/16 w ewidencji WKZ),
 - 49 - osady wczesnośredniowiecznej (nr 6-29/15 w ewidencji WKZ),
 - 50 - osady kultury łużycko - pomorskiej, wielbarskiej (nr 6-29/14 w ewidencji WKZ),
 - 51 - osady kultury łużycko - pomorskiej (nr 6-29/13 w ewidencji WKZ),
 - 52 - osady kultury łużycko - pomorskiej, późnośredniowiecznej (nr 6-29/12 w ewidencji WKZ),
- e) sporządzany miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, którego obszar położony jest w strefie ochrony archeologiczno - konserwatorskiej, winien spełniać wymogi dotyczące ochrony dóbr kultury w zakresie:
 - wyznaczenia granic ochrony archeologicznej,
 - waloryzacji zasobów archeologicznych,
 - opracowania ustaleń konserwatorskich w postaci wniosków do ustaleń planu zagospodarowania przestrzennego, w tym obowiązku przeprowadzenia archeologicznych badań ratowniczych na koszt inwestora.