

ZAŁĄCZNIK NR 1A

DO UCHWAŁY NR XXVI/282/2005

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; zmienianego uchwałą Nr XXVI/280/2005 Rady Gminy Ustka z dnia 17.06.2005 roku; zmienianego uchwałą Nr XXVI/281/2005 Rady Gminy Ustka z dnia 17.06.2005 roku) dla części terenu położonego w obrębie geodezyjnym Dębina w gminie Ustka.

ZAŁĄCZNIK nr 3 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 następującą zmianę lokalnych zasad zagospodarowania przestrzennego, polegającą na uzupełnieniu o pojedyncze ustalenie kierunku zmian w przeznaczeniu terenu:

1) zmiana Studium nr 7 (**Z.7**) - dla terenu położonego w obrębie geodezyjnym Dębina, obejmującego działkę nr 80/4 o powierzchni ok. 7,5 ha, dotychczasowe określenie kierunku w przeznaczeniu terenu na cele rolnicze, zmienia się na kierunek w przeznaczeniu terenu pod zainwestowanie, jako teren zabudowy mieszkaniowej i rekreacyjnej z dopuszczeniem usług związanych z obsługą ruchu rekreacyjno - wypoczynkowego wraz z towarzyszącą infrastrukturą.

2. Teren, o którym mowa w ust. 1, stanowi obszar wyznaczony 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. Teren objęty zmianą, o której mowa w ust. 1 i 2, oznaczono odpowiednio symbolem Z.7 i przedstawiono na rysunku „Kierunki zagospodarowania przestrzennego i zasady polityki przestrzennej”, stanowiącym załącznik graficzny nr 3 do Studium.

4. Ustalenia ust. 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 terenu położonego w obrębie geodezyjnym Dębina, obejmującego działkę nr 80/4 o powierzchni ok. 7,5 ha, wpłynął wniosek właścicieli nieruchomości o przystąpienie przez Wójta Gminy Ustka do sporządzenia dla przedmiotowego obszaru 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 wprowadzona zmiana lokalnych zasad zagospodarowania przestrzennego, polegająca na uzupełnieniu o ustalenie dla terenu położonego w obrębie geodezyjnym Dębina, obejmującego działkę nr 80/4, kierunku w przeznaczeniu terenu pod zainwestowanie, jako teren zabudowy mieszkaniowej i rekreacyjnej z dopuszczeniem usług związanych z obsługą ruchu rekreacyjno - wypoczynkowego wraz z towarzyszącą infrastrukturą (w miejsce dotychczasowego określenia kierunku w przeznaczeniu terenu na cele rolnicze), nie zmienia polityki przestrzennej Gminy Ustka,

8) w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla przedmiotowego obszaru 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 80/4 w obrębie geodezyjnym Dębina (przedmiotowej zmiany studium - **Z.7**) obejmują w szczególności wytyczne zawarte w części tekstowej i graficznej Studium dotyczące:

- a) uwzględnienia położenia obszaru w Obszarze Krajobrazu Chronionego „Pas pobrzeża na wschód od Ustki”, w związku z czym szczególnie istotne jest zapewnienie możliwości funkcjonowania osnowy ekologicznej,
- b) wprowadzone zainwestowanie nie może szkodzić przedmiotowi ochrony pobliskich obszarów Natura 2000:
 - zatwierdzonej ostoi ptasiej PLB 220 003 „Ostoja Słowińska”,
 - projektowanej ostoi siedliskowej PLH 220 0023 „Pobrzeże Słowińskie”.