

FIRMA USŁUGOWO-PROJEKTOWA DW – Wanda Łaguna

ul. Okrzei 13/4 81-747 Sopot
tel./fax: 58 551 1651, kom. 601 667710

WÓJT GMINY USTKA

**STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
GMINY USTKA**

**TOM II: Kierunki rozwoju przestrzennego
gminy Ustka**

Ustka 2011-12

WSTĘP

1. Czym jest studium?

„**Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy**” – jest jedynym opracowaniem, w którym gmina określa zasady rozwoju przestrzennego gminy jako całości.

W „**Studium uwarunkowań...**” obok „**Strategii rozwoju gminy**” jest określona polityka Gminy w poszczególnych dziedzinach oraz zasady rozwoju, w tym generalne rozstrzygnięcia przestrzenne.

„**Studium uwarunkowań...**” nie ma mocy prawnej – nie jest elementem prawa miejscowego i nie może stanowić podstawy do wydawania decyzji.

Zgodnie z *Ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* przyjęto, że każdy plan miejscowy zagospodarowania przestrzennego **nie może naruszać** zapisów „**Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy**”, a ustalenia Studium są wiążące przy sporządzaniu Miejscowych Planów Zagospodarowania Przestrzennego.

2. Zespół autorski.

GŁÓWNY PROJEKTANT

inż. arch. kraj. Maciej Gamalczyk – G-268/2009;

dr inż. arch. Wanda Łaguna, upr. urb. nr – G-045/2002;

ZESPÓŁ GŁÓWNEGO PROJEKTANTA

mgr inż. Natalia Karwasz -Gamalczyk

mgr inż. arch. Agnieszka Jurecka

mgr inż. arch. Barbara Poniatowska-Łapkowska

mgr prawa Kinga Skiba

ZESPÓŁ EKSPERTÓW:

1. Syntezy społeczno – gospodarcze - mgr prawa Kinga Skiba
2. Środowisko przyrodnicze – inż. arch. kraj. Maciej Gamalczyk, mgr inż. arch. Agnieszka Jurecka, mgr inż. Natalia Karwasz - Gamalczyk
3. Środowisko kulturowe – dr inż. arch. Bogna Lipińska, mgr Iwona Gołębiowska
4. Struktura własności i zasoby komunalne – mgr Kinga Skiba, mgr inż. Natalia Karwasz -Gamalczyk
5. Gospodarka wodno-ściekowa – mgr inż. Natalia Karwasz - Gamalczyk
6. Zaopatrzenie w ciepło, energię i gaz – mgr inż. Natalia Karwasz -Gamalczyk

3. Podstawy formalno-prawne.

Podstawą prawną opracowania niniejszego studium są następujące dokumenty:

- 1) Ustawa z dnia 23 marca 2003 r. o *planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* (t. j. Dz. U. z 2012 r. poz. 647);
- 2) Ustawa z dnia 6 sierpnia 2010 r. o *zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* (Dz. U. z 2010 r., Nr 155 poz. 1043 ze zmianami);
- 3) Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 28 kwietnia 2004 r. w sprawie zakresu projektu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy (Dz. U. z 2004 r. Nr 118 poz. 1233);
- 4) Koncepcja polityki przestrzennego zagospodarowania kraju (Monitor Polski z dnia 16 sierpnia 2001 r., Nr 26 poz. 432);
- 5) Zmiana Planu zagospodarowania przestrzennego Województwa Pomorskiego (Uchwała Nr 1004/XXXIX/09 Sejmiku Województwa Pomorskiego z dnia 26 października 2009 r., Dz. Urz. Woj. Pomorskiego z 2009 r. Nr 172 poz. 3361);
- 6) Strategia rozwoju województwa pomorskiego przyjęta uchwałą Nr 587/XXXV/05 sejmiku Województwa Pomorskiego z dnia 18 lipca 2005 r.;
- 7) Program opieki nad zabytkami województwa pomorskiego na lata 2007 – 2010 (Załącznik do Uchwały Nr 72/VI /07 Sejmiku Województwa Pomorskiego z dnia 26 lutego 2007 roku), Gdańsk, 2007 r.;
- 8) Studium ochrony krajobrazu województwa pomorskiego, Gdańsk 2005 r.;
- 9) Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Ustka – zatwierdzone Uchwałą Nr V/37/2002 Rady Gminy Ustka z dnia 30 grudnia 2002 r.
- 10) Uchwała nr XIX/226/2008 z dnia 26 października 2008 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania aktualizacji studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Ustka.

4. Założenia ogólne studium.

„Studium” składa się z dwóch integralnych części:

- 1) TOM I. „Uwarunkowania rozwoju gminy” wraz z szeregiem rysunków i schematów dla całej gminy lub poszczególnych jej części;
- 2) TOM II. „Kierunki rozwoju przestrzennego gminy” wraz z załącznikiem graficznym nr 1 oraz nr 2;

a także:

- 3) opracowanie pt. „Studium walorów środowiska kulturowego” stanowiące załącznik do Tomu I oraz Tomu II.
- 4) Album miejscowości w formacie A3.

„Studium” podlega uchwaleniu przez Radę Gminy Ustka, a TOM II wraz z załącznikami stanowi załączniki do uchwały.

5. Studium a plany miejscowe.

- 1) Plany miejscowe, które zostały wykonane po 1994 r. lub ich procedura została rozpoczęta przez podjęcie uchwały, zostały uwzględnione w Studium. Przyjęto, że nie są sprzeczne z założeniami Studium;

- 2) Ustalenia Studium są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych po uchwaleniu Studium.

I. Podstawowe kierunki rozwoju przestrzennego gminy.

Biorąc pod uwagę zewnętrzne oraz wewnętrzne uwarunkowania rozwoju gminy, a w szczególności potencjał środowiska przyrodniczego i kulturowego oraz związane z nim reżimy w gospodarowaniu przestrzenią, a także uwarunkowania wynikające z Planu Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Pomorskiego, na obszarze gminy Ustka wydzielono następujące jednostki strukturalno – przestrzenne:

1) Strefa A – Dna Dolinne:

Podstrefa A₁ – Doliny rzeczne i rynny polodowcowe

Doliny i rynny polodowcowe tworzą na obszarze gminy złożony układ. Obszar ten obejmuje najniższą położoną centralną część gminy, gdzie dominującą formą przyrodniczą jest Dolina rzeki Słupi. Od strony wschodniej łączy się z nią dolina dopływu Słupi – Gnilnej. Z kolei w zachodniej części gminy zlokalizowano płytko wcięta, ale szeroką dolinę Potyni.

Dolina Słupi rozcina wysoczyznę morenową oraz mierzę nadmorską, jej podstawowe poziomy morfologiczne odpowiadają terasie zalewowej oraz nadzalewowej. Terasa zalewowa zbudowana jest z piasków i żwirów akumulacji rzecznej oraz namulów organogenicznych. Terasa nadzalewowa jest zbudowana z piasków akumulacji rzecznej. W północnej części, na terenie miasta Ustka dno doliny przechodzi w deltę wszeteczną Słupi.

W obrębie tej strefy znajdują się miejscowości: Wodnica oraz Charnowo (wschodnia część) położone nad rzeką Słupią, natomiast rzeka Gnilna przepływa na terenie gminy przez wieś Machowino. W dolinie Potyni zlokalizowano miejscowości Łędowno, Modła, Starkowo oraz fragment miejscowości Możdżanowo, z kolei przez wieś Bałamątek przepływa ciek Bagienica.

Podstrefa A₂ – Równiny akumulacji torfowiskowej

Tego typu obszary zlokalizowano przede wszystkim na północno-wschodnim oraz północno-zachodnim skraju gminy. W pierwszym przypadku obszary te obejmują dużą część miejscowości Rowy, obrzeża miejscowości Objazda i Dębina oraz fragment m. Osieki i kolonia Osieki. Z kolei w części północno-zachodniej są to tereny położone na zachód od m. Modła i Modlinek oraz na północ od m. Zaleskie.

Teren równiny położony w północno-wschodniej części gminy to obszar torfów wypełniających łob moreny gardzieńskiej, położone na południowo-zachód od brzegów jeziora Gardno i dochodzący do obrzeży miejscowości Dębina, Objazda i Gąbino. Teren jest położony na wysokości 1-2 m n. p. m. W podłożu występują torfy anulacji jeziornej o miąższości kilku metrów. Znajdują się tu poldery („Gardna V-VI”), z których nadmiar wody jest przepompowywany do jeziora.

Drugi obszar to rozległa równina akumulacji torfowiskowej położona na zachód od Duninowa. W jej obrębie obieg wody jest regulowany przez poldery („Modła I-III”). Woda jest przepompowywana do jeziora Modła i do koryta stanowiącego odpływ z jeziora do morza (Potynia) przez Modelskie Wydmy.

2) Strefa B – Wysoczyzny moreny czołowej

Zgrupowania moren czołowych występują we wschodniej i południowo-zachodniej części gminy. W części wschodniej jest to łukowaty ciąg morenowy łobu lodowcowego – tzw. morena gardzieńska – na terenie gminy osiąga ona wysokość do 53 m n. p. m., (Gąbińska Góra), średnio ok. 30 – 40 m n. p. m. i jest zakończona na północy aktywnym klifem morenowym (na północ od m. Dębina).

Wzniesienia czołowomorenowe w południowo-zachodniej części gminy, w okolicy wsi Możdżanowo i Zaleskie, osiągają nieco ponad 50 m n. p. m. Wysokości względne moren wynoszą do ok. 20 m, miejscami nachylenia ich stoków są bardzo duże. W podłożu występują piaski i gliny polodowcowe. Przeważa spływowo - ewapotranspiracyjny typ lokalnego obiegu wody. Strefa obejmuje miejscowości Możdżanowo i Zaleskie oraz Dębina, fragment Objazdy oraz Dominek.

3) Strefa C – „Wydmyny nadmorskie” – pas techniczny oraz fragment pasa ochronnego brzegu morskiego

Wydmyny nadmorskie tworzą na terenie gminy pas, przebiegający równolegle do linii brzegowej morza, o szerokości od 250 do 650 m. Plaża jest wąska, miejscami prawie całkiem zanika, w części wschodniej strefy C jest ograniczona klifem wykształconym przez podcięcie wydm, a w części zachodniej wałem wydmowym, za którym rozciąga się strefa wydm o nieregularnych kształtach i formach parabolicznych. Wał wydmowy o szerokości 100 – 150 m i wysokości 3 – 6 m n. p. m. jest porośnięty pionierską roślinnością wydmową. Starsze wydmy są porośnięte nadmorskim borem sosnowym. Wysokość wydm wynosi do 18 – 20 m n. p. m., a deniwelacje dochodzą do 14 m. Między wydmami występują zagłębienia deflacyjne. Są to formy bezodpływowe, na ogół o płaskich dnach, często podmokłe.

We wschodniej części strefy, pomiędzy miastem Ustka a Dębiną obszar jest ograniczony od północy klifem wydmowym. Jest to klif aktywny, silnie abradowany.

W strefie C zlokalizowano miejscowości Rowy, Rowek, Poddąbie, Orzechowo (na wschód od m. Ustka) oraz Lędowo Osiedle (na zachód od m. Ustka).

4) Strefa D – Wysoczyzny moreny dennej

Zajmują przeważającą część gminy. Ich równinne i faliste wierzchowiny rozpościerają się na wysokości od kilkunastu do ok. 30 m n. p. m. Morena denna zbudowana jest z piasków i glin polodowcowych, w części północnej poziom wody gruntowej występuje tu najczęściej na głębokości ponad 2 – 4 m p. p. t. Przeważa infiltracyjno – ewapotranspiracyjny typ lokalnego obiegu wody z udziałem spływowo – ewapotranspiracyjnego. Miejscami przy wysoczyznach morenowych występują połacie równin zastoiskowych, zbudowanych z ilów zalegających na piaskach i glinach.

W zachodniej części strefy zlokalizowano miejscowości: Duninowo, Pęplino, Modlinek, Kolonia Wodnica i fragment Charnowa, natomiast w części wschodniej: Wytowno, Machowinko, Bałamątek, fragment Objazdy, Gąbino oraz Osieki.

5) Strefa E – Równiny sandrowe

Równiny sandrowe występują we wschodniej części gminy, wzdłuż doliny Słupi i jej dopływu - Gnilnej. Są to piaszczyste równiny, z głęboko zalegającym pierwszym poziomem wody podziemnej. W ich obrębie dominuje infiltracyjno – ewapotranspiracyjny typ lokalnego obiegu wody.

Zlokalizowano tu miejscowości Przewłoka, Grabno, Zimowiska, Zapadłe, Redwanki oraz Machowino.

II. Szczegółowe kierunki rozwoju przestrzennego gminy.

1. KIERUNKI POLITYKI PRZESTRZENNEJ DOTYCZĄCE ŚRODOWISKA PRZYRODNICZEGO.

1.2. Systemy ochrony przyrody i środowiska, ochrona wód oraz brzegu morskiego oraz ochrona uzdrowiskowa.

1.2.1. Ochrona przyrody i środowiska.

Teren gminy znajduje się w zasięgu kilku wielkoobszarowych form ochrony przyrody, zajmujących łącznie w 2006 r. 28,3% powierzchni gminy (województwo pomorskie średnio – 33,6%). Należą do nich:

- Słowiński Park Narodowy oraz jego otulina,
- Rezerwat „Jezioro Modła”,
- Rezerwat „Zaleskie Bagna”,
- Obszar Chronionego Krajobrazu „Pas pobrzeża na wschód od Ustki”,
- Obszar Chronionego krajobrazu: „Pas pobrzeża na zachód od Ustki”,
- 8 użytków ekologicznych,
- Stanowisko dokumentacyjne „Bursztyny Możdżanowo”,
- 88 pomników przyrody;
- systemy powiązań ekologicznych o randze ponadregionalnej: korytarze ekologiczne „przymorski – południowobałtycki” oraz „pojezierny - północny”;
- pas nadmorski uznany w Krajowej koncepcji Sieci Ekologicznej ECONET Polska za tzw. *obszar węzłowy o znaczeniu międzynarodowym*;
- Strefy ochrony uzdrowiskowej wyznaczono na mocy Statutu Uzdrowiska Ustka (A, B oraz C),
- Wiele gatunków zwierząt i roślin objętych ścisłą i częściową ochroną gatunkową,
- Siedliska przyrodnicze podlegające ochronie na podstawie Rozporządzenia Ministra Środowiska z dnia 14 sierpnia 2001 roku,
- Lasy ochronne,
- Specjalne obszary ochrony siedlisk Natura 2000 (zgodnie z Dyrektywą Siedliskową UE):
 - „Ostoja Słowińska” (kod PLH220023) obejmująca Słowiński Park Narodowy,
 - „Przymorskie Błota” (PLH220024) obejmujące rezerwaty Modła i Zaleskie Bagna z otoczeniem,
 - „Dolina Słupi” (kod PLH220052) zgłoszona do KE przez organizacje ekologiczne z tzw. Shadow List,
- Shadow List uzupełniona przez organizacje ekologiczne w 2008 roku przewiduje utworzenie jeszcze dwóch specjalnych obszarów ochrony siedlisk w gminie Ustka, tj.:
 - Poddębskie Klify obejmujące pas wschodniego wybrzeża,
 - Jezioro Wicko i Modelskie Wydmy – pas zachodniego wybrzeża wydmowego (częściowo w województwie Zachodniopomorskim).

Oprócz istniejących na terenie gminy obszarów i obiektów chronionych, w różnych opracowaniach postuluje się utworzenie nowych form ochrony przyrody:

- W dotychczas obowiązującym Studium gminy Ustka zaproponowano utworzenie dwóch Obszarów Chronionego Krajobrazu: „Doliny Dolnej Słupi” oraz „Słowińskiego”, a także zwiększenie powierzchni istniejącego OCHK „Pas Pobrzeża na zachód od Ustki”;

- W Programie ochrony przyrody Nadleśnictwa Ustka postuluje się utworzenie: dwóch zespołów przyrodniczo- krajobrazowych - ZPK „Wydma Orzechowska” oraz ZPK „Babia Wydma” o łącznej powierzchni ok. 80 ha oraz 12 użytków ekologicznych;
- Typy siedlisk przyrodniczych występujące na terenie gminy Ustka wymagające ochrony w formie wyznaczenia specjalnych obszarów ochrony siedlisk Natura 2000 (Rozp. MŚ z dnia 16.05.2005, Dz. U. Nr 94 poz. 795):
 - Klify na wybrzeżu Bałtyku (kod 1230),
 - Inicjalne stadia nadmorskich wydmy białych (kod 2110),
 - Nadmorskie wydmy białe (kod 2120),
 - Nadmorskie wydmy szare (kod 2130),
 - Nadmorskie wrzosowiska bażynowe *Empetrium nigrum* (kod 2140),
 - Nadmorskie wydmy z zaroślami rokitnika (kod 2160),
 - Nadmorskie wydmy z zaroślami wierzby piaskowej (kod 2170),
 - Lasy mieszane i bory na wydmach nadmorskich (kod 2180),
 - Wilgotne wrzosowiska z wrzosem bagiennym (kod 4010),
 - Torfowiska wysokie zdegradowane, lecz do naturalnej regeneracji (kod 7120),
 - Starorzecza i naturalne eutroficzne zbiorniki wodne ze zbiorowiskami z *Nymphaea*, *Potamogeton* (kod 3150),
 - Łęgi wierzbowe, topolowe, olszowe i jesionowe (kod 91EO),
 - Pomorski kwaśny las brzoźowo-dębowy (kod 9190).

Wszystkie w/w istniejące formy ochrony przyrody i środowiska oraz ochrony wód i brzegu morskiego i ochrony uzdrowiskowej oraz **zasady i ograniczenia w ich gospodarowaniu** zostały szczegółowo omówione w Tomie I Studium – Uwarunkowania rozwoju przestrzennego gminy Ustka, pkt. 4.5, str.41-50. W niniejszym Studium w Kierunkach Zagospodarowania Przestrzennego na terenie gminy Ustka nie projektuje się nowych form ochrony przyrody.

1.2.2. Ochrona wód i brzegu morskiego.

Pas nadbrzeżny, w którego skład wchodzi pas techniczny i pas ochronny brzegu morskiego. Zasięg oraz ograniczenia w zagospodarowaniu przestrzeni omówiono w pkt. 1.3, ppkt. 7), str. 12 – 13.

1.2.3. Ochrona Uzdrawiskowa – Uzdrawisko Ustka.

Zgodnie z Uchwałą Nr XXXV/282/2009 Rady Miasta Ustka z dnia 28 maja 2009 r. w sprawie statutu Uzdrawiska Ustka, zmienionej uchwałą XVI/151/2011 Rady Miasta Ustka z dnia 29 grudnia 2011 r. w sprawie zmiany w/w uchwały, dla **Uzdrawiska Ustka ustanowiono Statut** obowiązujący w obszarze granic Miasta Ustka oraz pięciu sołectw Gminy Ustka, leżących w powiecie słupskim w województwie pomorskim.

W strefach „A”, „B” i „C” ochrony uzdrowiskowej obowiązują zakazy i nakazy przewidziane w powszechnie obowiązujących przepisach, a w szczególności w ustawie z dnia 28 lipca 2005 r. o lecznictwie uzdrowiskowym, uzdrowiskach i obszarach ochrony uzdrowiskowej oraz gminach uzdrowiskowych (tj. Dz. U. 2012 poz. 651). Ponadto w celu ochrony funkcji leczniczej:

1) w strefie „A” ochrony uzdrowiskowej :

- a) w zakresie wymagań sanitarnych zabrania się:
 - odprowadzania wód opadowych bezpośrednio do zbiorników wodnych,
 - odprowadzania ścieków sanitarnych do zbiorników bezodpływowych,
- b) w zakresie estetyki budynków, sklepów i zakładów usługowych oraz placówek kulturalnych zabrania się:
 - budowania nowych obiektów niższych niż 3 kondygnacje przeznaczonych pod funkcję usługowo-uzdrowiskową,

- wznoszenia reklam wolno stojących wielko powierzchniowych w miejscach nie wyznaczonych przez gminę w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego i na mapie będącej załącznikiem graficznym nr 4 do statutu oraz reklam o pow. większej niż określona w obowiązujących MPZP,
 - wznoszenia obiektów będących punktami sprzedaży pamiątek, wyrobów ludowych, produktów regionalnych lub towarów o podobnym charakterze, niezgodnych z warunkami, określonymi na załączniku graficznym nr 4 do statutu, ilustrującym lokalizację tych obiektów,
 - c) w zakresie handlu obnośnego i obwoźnego zabrania się handlu obnośnego i obwoźnego z wyjątkiem sprzedaży ciętych kwiatów,
 - d) zaleca się wznoszenie nowych obiektów mieszkalnych, usługowych, hotelowych i pensjonatowych nawiązujących do istniejących w bezpośrednim sąsiedztwie obiektów o charakterze historycznym,
 - e) zaleca się malowanie obiektów istniejących i nowo wznoszonych w kolorach pastelowych.
- 2) w strefie „**B**” **ochrony uzdrowiskowej**:
- a) w zakresie wymagań sanitarnych zabrania się odprowadzania ścieków sanitarnych do zbiorników bezodpływowych,
 - b) w zakresie estetyki budynków, sklepów i zakładów usługowych oraz placówek kulturalnych zabrania się wznoszenia reklam wolno stojących, jeżeli nie są one elementem infrastruktury turystycznej lub nie są zgodne z warunkami określonymi w MPZP,
 - c) zaleca się wznoszenie nowych obiektów mieszkalnych, mieszkalno-usługowych, usługowych, hotelowych i pensjonatowych nawiązujących do istniejących w bezpośrednim sąsiedztwie obiektów o charakterze historycznym,
 - d) zaleca się malowanie obiektów istniejących i nowo wznoszonych w kolorach pastelowych.
- 3) w strefie „**C**” **ochrony uzdrowiskowej**:
- a) zaleca się wznoszenie nowych obiektów mieszkalnych, mieszkalno-usługowych, usługowych, hotelowych, pensjonatowych i innych z zachowaniem historycznego charakteru zabudowy miasta występującej w bezpośrednim sąsiedztwie wznoszonego obiektu,
 - b) zaleca się malowanie obiektów istniejących i nowo wznoszonych o kolorach pastelowych.

Statut Uzdrowiska Ustka, w celu zapewnienia prawidłowej działalności lecznictwa uzdrowiskowego określa również szczegółowo czynności zabronione w strefach: A, B i C oraz zalecenia, a także przewiduje wskaźniki terenów zielonych oraz powierzchnię nowo wydzielanych działek w poszczególnych **strefach ochrony uzdrowiskowej dla terenu gminy Ustka**:

- 1) w strefie "**A**" procentowy udział terenów zieleni powinien wynosić nie mniej niż 65 %, a minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek pod inwestycje kubaturowe powinna się kształtować w granicach 0,5 ha, chyba że obowiązujące na tym terenie miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego określają inaczej zasady podziału nieruchomości.
- 2) w strefie "**B**" procentowy udział terenów zieleni powinien wynosić nie mniej niż 50 %, a minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek pod inwestycje kubaturowe powinna się kształtować zgodnie z wymogami określonymi w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, zaś dla działek nieobjętych obowiązującymi miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego, dla których wydawane będą decyzje o warunkach zabudowy, minimalne powierzchnie nowo wydzielanych działek winny kształtować się następująco:
 - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej – 1000 m²,
 - dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – 1200 m²,
 - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej o charakterze rezydencjonalnym – 2 000 m²,

- dla zabudowy mieszkaniowo – usługowej o charakterze pensjonatowym oraz specjalnym – 2 000 m²,
 - dla zabudowy usługowej o funkcji wypoczynkowej – rehabilitacyjnej i ochrony zdrowia – 2 000 m²,
 - dla indywidualnej zabudowy letniskowej – 1 000 m²,
 - dla zabudowy usługowej o uciążliwości mieszczącej się w granicach działki – 1000 m².
- 3) w strefie "C" procentowy udział terenów biologicznie czynnych powinien wynosić nie mniej niż 45 %, a minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek pod inwestycje kubaturowe powinna wynosić - zgodnie z wymogami określonymi w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, zaś dla działek nieobjętych obowiązującymi miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego, dla których wydawane będą decyzje o warunkach zabudowy, minimalne powierzchnie nowo wydzielanych działek winny kształtować się następująco:
- dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej – 1000 m²,
 - dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – 1200 m²,
 - dla zabudowy mieszkaniowej jednorod. o charakterze rezydencjonalnym – 2 000 m²,
 - dla zabudowy mieszkaniowo – usługowej o charakterze pensjonatowym oraz specjalnym – 2 000 m²,
 - dla zabudowy usługowej o funkcji wypoczynkowej – rehabilitacyjnej i ochrony zdrowia – 2 000 m²,
 - dla indywidualnej zabudowy letniskowej – 1 000 m²,
 - dla zabudowy usługowej o uciążliwości mieszczącej się w granicach działki – 1000 m²,
 - dla zabudowy zagrodowej – 3 000 m²,
 - dla zabudowy usługowej z towarzyszeniem zabudowy mieszkaniowej – 1 000 m².

1.3. Zasady gospodarowania przestrzenią

- 1) za wiodącą funkcję w obrębie parku narodowego, rezerwatów przyrody oraz obszaru chronionego krajobrazu należy uznać funkcję ochrony wartości przyrodniczych, krajobrazowych i kulturowych, szczególnie ochrony **różnorodności siedliskowej i gatunkowej**; za towarzyszącą - funkcję osłony ekologicznej dla ekosystemów wodnych;
- 2) specyfika **obszarów chronionych** o dopuszczanej działalności gospodarczej (OCHK, SPN, Rezerваты i inne) stanowi przesłankę do wprowadzania funkcji komplementarnych, takich jak: turystyka (w tym turystyka specjalistyczna), rekreacja, agroturystyka, rolnictwo przyjazne środowisku (rolnictwo ekologiczne), pszczelarstwo, myślistwo i inne;
- 3) obszary chronionego krajobrazu powinny być kreowane jako obszary wielofunkcyjne, a rozwój turystyki i rekreacji stanowić winien ważną motywację do podnoszenia standardu życia mieszkańców;
- 4) na terenach OCHK należy podjąć m. in. działania w zakresie czynnej ochrony:
 - nieleśnych ekosystemów lądowych – utrzymywanie i w razie konieczności odtwarzanie lokalnych i regionalnych nieleśnych korytarzy ekologicznych;
 - ekosystemów wodnych – ograniczenie intensywności zagospodarowania stref przybrzeżnych, zwłaszcza na skarpach rzecznych i jeziornych, w celu zachowania ciągów krajobrazowych oraz ochrony samych skarp przed ruchami masowymi ziemi, zachowanie i ewentualnie odtwarzanie korytarzy ekologicznych oranych o ekosystemy wodne celem zachowania dróg migracji gatunków związanych z wodą.
- 5) nie dopuszcza się zmiany sposobu użytkowania gruntów leśnych (na tereny budowlane itp.) znajdujących się w granicach pasa technicznego brzegu morskiego, a także lasów pełniących funkcję glebochronną, dopuszcza się w tych terenach przeprowadzenie ścieżek pieszo-rowerowych, szlaków

- turystycznych wraz z ich oznakowaniem i niezbędną infrastrukturą (np. parkingi, miejsca postojów, itp.);
- 6) istotną rolę ograniczającą w zagospodarowaniu przestrzennym ma **Statut Uzdrowiska Ustka**. Uchwała Rady Miasta Ustka ustanawiająca w/w Statut, w celu zapewnienia prawidłowej działalności lecznictwa uzdrowiskowego określa szczegółowo czynności zabronione w strefach: A, B i C oraz zalecenia, a także przewiduje wskaźniki terenów zieleni oraz powierzchnię nowo wydzielanych działek w poszczególnych strefach ochrony uzdrowiskowej **dla terenu gminy Ustka**.
- 7) ograniczenia dla **gospodarki przestrzennej** obowiązujące na obszarach chronionych należy traktować jako korzystną prawną barierę przed substandardowym gospodarowaniem, będącym przyczyną nieładu w przestrzeni;
- 8) zgodnie z ustawą z dnia 21 marca 1991 r. o obszarach morskich Rzeczypospolitej Polskiej i administracji morskiej (Dz. U. z 2003 r. Nr 153, poz. 1502, z późn. zm.) wzdłuż linii brzegowej morza wyznaczony jest pas techniczny i pas ochronny brzegu morskiego.
- Pas nadbrzeżny jest obszarem lądowym przyległym do brzegu morskiego wyznaczonym wzdłuż północnej granicy gminy Ustka. W jego skład wchodzi pas techniczny i ochronny:
- **pas techniczny** stanowiący strefę wzajemnego bezpośredniego oddziaływania morza i lądu, jest obszarem przeznaczonym do utrzymania brzegu w stanie zgodnym z wymogami bezpieczeństwa i ochrony środowiska. Jego odlądową granicę określa Zarządzenie nr 2 Dyrektora Urzędu Morskiego w Słupsku z dn. 4.05.2006. Jest obszarem zarządzanym przez Urząd Morski w Słupsku,
 - **pas ochronny** obejmuje obszar, w którym działalność człowieka wywiera bezpośredni wpływ na stan pasa technicznego.
- W obszarze pasa technicznego wyodrębniono teren **plaży nadmorskiej** o funkcji podstawowej: utrzymanie brzegu morskiego w stanie zgodnym z wymogami bezpieczeństwa i ochrony środowiska.
- Nie dopuszcza się możliwości lokalizacji obiektów kubaturowych na obszarze pasa technicznego.
- Zgodnie z art. 23 oraz 24 ustawy z dnia 18 lipca 2001 r. „Prawo wodne” (Dz. U. z 2005 r., Nr 239, poz. 2019 ze zmianami) utrzymywanie brzegu morskiego polega na budowie, utrzymywaniu i ochronie umocnień brzegowych w obrębie pasa technicznego ustanowionego przepisami ustawy z dnia 21 marca 1991 r. o obszarach morskich Rzeczypospolitej Polskiej i administracji morskiej.
- Utrzymywanie śródlądowych wód powierzchniowych oraz morskich wód wewnętrznych i brzegu morskiego nie może naruszać istniejącego dobrego stanu tych wód oraz warunków wynikających z ochrony wód.
- 9) zgodnie z art. 9, ust. 1, pkt. 6c) ustawy z dnia 18 lipca 2001 r. „Prawo wodne” (Dz. U. z 2005 r., Nr 239, poz. 2019 ze zmianami) za **obszary szczególnego zagrożenia powodzią** uznaje się m. in.:
- obszary, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat,
 - obszary, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi raz na 10 lat,
 - obszary, między linią brzegu, a wałem przeciwpowodziowym lub naturalnym wysokim brzegiem, w który wbudowano trasę wału przeciwpowodziowego, a także wyspy i przymuliska, o których mowa w art. 18, stanowiące działki ewidencyjne,
 - pas techniczny w rozumieniu art. 36 ustawy z dnia 21 marca 1991 r. o obszarach morskich Rzeczypospolitej Polskiej i administracji morskiej.
- Na terenie gminy Ustka wyznacza się obszary szczególnego zagrożenia powodzią w dolinie Słupi i Łupawy oraz w obrębie pasa technicznego** (obszary te zaznaczono na załączniku graficznym pt. „Kierunki rozwoju przestrzennego gminy Ustka” w skali 1:10000),

Zgodnie z art. 40, ust. 1 pkt 3 zmienionej ustawy **zabrania się lokalizowania na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią** nowych przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, gromadzenia ścieków, odchodów zwierzęcych, środków chemicznych, a także innych materiałów, które mogą zanieczyścić wody, prowadzenia odzysku lub unieszkodliwiania odpadów, w tym w szczególności ich składowania.

Dyrektor Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej może, w drodze decyzji, zwolnić od zakazu, o którym mowa w ust. 1 pkt 3 Ustawy, określając warunki niezbędne dla ochrony jakości wód, jeżeli nie spowoduje to zagrożenia dla jakości wód w przypadku wystąpienia powodzi.

Zgodnie z art. 88l ust. 1 ustawy z dnia 18 lipca 2001 r. „Prawo wodne” (Dz. U. z 2005 r., Nr 239, poz. 2019 ze zmianami) **na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią zabrania się** wykonywania robót oraz czynności utrudniających ochronę przed powodzią lub zwiększających zagrożenie powodziowe, w tym:

- 1) wykonywania urządzeń wodnych oraz budowy innych obiektów budowlanych;
- 2) sadzenia drzew lub krzewów, z wyjątkiem plantacji wiklinowych na potrzeby regulacji wód oraz roślinności stanowiącej element zabudowy biologicznej dolin rzecznych lub służącej do wzmacniania brzegów, obwałowań lub odsypisk;
- 3) zmiany ukształtowania terenu, składowania materiałów oraz wykonywania innych robót, z wyjątkiem robót związanych z regulacją lub utrzymywaniem wód oraz brzegu morskiego, a także utrzymywaniem, odbudową, rozbudową lub przebudową wałów przeciwpowodziowych wraz z obiektami związanymi z nimi funkcjonalnie.

Zgodnie z art. 88l. ust. 2., jeżeli nie utrudni to ochrony przed powodzią, dyrektor regionalnego zarządu gospodarki wodnej może, w drodze decyzji, na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią, zwolnić od zakazów określonych w ust. 1 Ustawy. Dyrektor regionalnego zarządu gospodarki wodnej dla stwierdzenia, czy zamierzone działanie nie utrudni ochrony przed powodzią może zasięgnąć opinii państwowej służby hydrologiczno-meteorologicznej.

Zgodnie z art. 88l. ust. 7. na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią, w celu zapewnienia właściwych warunków przepływu wód powierzchniowych, dyrektor regionalnego zarządu gospodarki wodnej może w drodze decyzji:

- 1) wskazać sposób uprawy i zagospodarowania gruntów oraz rodzaje upraw wynikające z wymagań ochrony przed powodzią;
- 2) nakazać usunięcie drzew lub krzewów.

Organem właściwym do wydawania decyzji, o której mowa w ust. 2 i 7 Ustawy, w zakresie pasa technicznego, jest dyrektor właściwego urzędu morskiego.

- 10) dodatkowo na terenie gminy Ustka wyznacza się obszary zagrożone podtopieniami ze względu na bardzo wysoki poziom wód gruntowych i sąsiedztwo dużych zbiorników wodnych – **tereny zagrożone podtopieniami na równinach przymorskich** (obszary te zaznaczono na załączniku graficznym pt. „Kierunki rozwoju przestrzennego gminy Ustka”).
- 11) inne ograniczenia w zagospodarowaniu przestrzennym na obszarze gminy wprowadzają ponadto **obszary sieci Natura 2000** – planowane zainwestowanie nie może wpływać negatywnie na stan siedlisk przyrodniczych oraz siedlisk gatunków roślin i zwierząt, a także w znaczący sposób wpływać negatywnie na gatunki, dla których ochrony zostały wyznaczone obszary Natura 2000. Ponadto zabrania się podejmowania działań mogących osobno lub w połączeniu z innymi działaniami, znacząco negatywnie oddziaływać na cele ochrony obszaru Natura 2000. Szczególną uwagę należy zwrócić na oddziaływanie planowanego zainwestowania terenu objętego planem na pasmo wydym nadmorskich i klify (siedliska przyrodnicze

- wyszczególnione w załączniku Dyrektywy Siedliskowej UE) oraz na występującą na nich roślinność i siedliska przyrodnicze.
- 12) Na terenie gminy Ustka zlokalizowano **korytarze ekologiczne** o randze ponadregionalnej: „**przymorski – południowobałtycki**” oraz „**pojezierny-północny**” (dolina Słupi), ustalone w obowiązującym Planie Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Pomorskiego (Uchwała Nr 1004/XXXIX/09 Sejmiku Województwa Pomorskiego z dnia 26 października 2009 r., Dz. Urz. Woj. Pomorskiego z 2009 r., Nr 172 poz. 3361). Korytarze ekologiczne muszą spełniać następujące warunki:
- zachowywać ciągłość przestrzenną i mieć dostateczną szerokość w dokumentach planistycznych gmin;
 - charakteryzować się wysokim stopniem zachowania naturalnych warunków pokrycia terenu;
 - gwarantować zmienność siedlisk i typów środowiska dogodnych do rozprzestrzeniania gatunków;
 - zapewniać niezbędne warunki dla bytowania i wędrówek zwierząt oraz wypoczynku i rekreacji ludności.
- 13) jako zasadnicze wyznaczniki standardów w gospodarce przestrzennej na obszarach chronionych należy przyjąć:
- priorytetową realizację inwestycji infrastruktury ochrony środowiska (systemy oczyszczania ścieków i gospodarki odpadami stałymi),
 - realizację przedsięwzięć z uwzględnieniem ochrony krajobrazu jako całości i jego poszczególnych elementów, w tym szczególnie zadrzewień, wewnątrz krajobrazowych, osi widokowych i harmonijnej zabudowy oraz dziedzictwa kulturowego,
 - zachowanie warunków równowagi środowiska przyrodniczego,
 - przywracanie środowiska do właściwego stanu na terenach zdewastowanych i zdegradowanych (wyrębiska, wysypiska odpadów),
 - wprowadzenie zalesień/zadrzewień na terenach najsłabszych gleb, terenach przywodnych i o znacznych nachyleniach stoków oraz w strefach zabudowy (także zadrzewień w formie komponowanej),
 - uwzględnienie możliwych preferencji ekonomicznych w przygotowaniu ofert zagospodarowania obszarów i obiektów chronionych,
 - uwzględnianie w gospodarowaniu standardów unii europejskiej,
 - zabrania się lokalizowania i budowy obiektów przemysłowych o znaczeniu ponad lokalnym, które mogą pogorszyć walory przyrodnicze,
 - na **obszarach chronionych** osuszanie torfowisk, mokradeł, zbiorników wodnych, podejmowanie i prowadzenie wszelkich prac melioracyjnych wymaga uzgodnienia z Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska, z wyłączeniem bieżącego utrzymania cieków wodnych,
 - pozyskiwanie surowców mineralnych na **obszarach chronionych** dopuszcza się jedynie dla lokalnych potrzeb (rozwój budownictwa w gminie i gminach sąsiednich),
 - prowadzący gospodarkę leśną wykonawcy czynności techniczno-leśnych muszą uwzględniać pozaprodukcyjne funkcje lasów oraz zapewnić zachowanie ich walorów przyrodniczych i krajobrazowych.
- 14) podczas wprowadzania zalesień i zadrzewień jako elementu odbudowy naturalnych powiązań ekologicznych wzdłuż dolin rzecznych należy uwzględnić pas techniczny wolny od roślinności wysokiej umożliwiający dostęp ciężkim sprzętem do cieków i kanałów celem wykonywania okresowych robót konserwacyjnych.
- 15) w strukturach wodonośnych na południowo wschodnim obrzeżu Gminy, udokumentowano lokalny zbiornik wód podziemnych „Dolina Kopalna Machowino” uznawany wcześniej za główny zbiornik nr 106 (Dokumentacja hydrogeologiczna, 2002). Jego powierzchnia liczy 20 km² - część w gm. Słupsk, a zasoby dyspozycyjne oszacowano na 5500 m³/d. Średnia głębokość ujęć wynosi 100 m. Przekwalifikowanie zbiornika nastąpiło w 2003 r. w związku z niższymi niż pierwotnie szacowano jego zasobami). W strefie ochronnej Zbiorników Wód Podziemnych proponuje się wprowadzić następujące zakazy:

- lokalizowania wysypisk komunalnych i wylewisk nie zabezpieczonych przed przenikaniem do podłoża substancji szkodliwych dla środowiska,
 - lokalizowanie wysypisk i składowisk odpadów niebezpiecznych dla środowiska,
 - lokalizowanie baz i składów prowadzących przeładunek i dystrybucję produktów ropopochodnych i innych substancji niebezpiecznych w tym stacji benzynowych,
 - prowadzenie rurociągów transportujących substancje niebezpieczne dla środowiska,
 - zrzutu ścieków sanitarnych, technologicznych, przemysłowych do gruntu lub wód powierzchniowych bez oczyszczenia,
 - lokalizowanie wielkich ferm hodowlanych prowadzących bezściółkowy chów zwierząt oraz innych obiektów swoimi uciążliwościami wychodzących poza granice nieruchomości (np. rafinerie, zakłady chemiczne),
 - eksploatacji surowców mineralnych powodujących powstanie lejów depresyjnych,
 - nawożenie osadami ściekowymi.
- 16) należy uwzględnić zbiorniki retencyjne do gromadzenia i przetrzymywania wód opadowych i roztopowych spływających z terenów zurbanizowanych i urbanizowanych z uwagi na fakt, że głównymi odbiornikami wszelkich wód są cieki naturalne przystosowane tylko do odbioru wód spływających z terenów rolnych i leśnych. Rozwiązanie problemu retencjonowania wód przyczyni się do zmniejszenia zagrożeń powodziowych i podtopieniowych.

1.4. Zapobieganie zagrożeniom i zanieczyszczeniom środowiska.

1) Zagrożenia powodziowe:

- a) warunkiem koniecznym dla zapewnienia odpowiedniego poziomu bezpieczeństwa przeciwpowodziowego jest utrzymanie w dobrym stanie urządzeń osłony przeciwpowodziowej (wały przeciwpowodziowe, oczyszczone przepusty z nagromadzonych gałęzi, oczyszczone rowy melioracyjne);
- b) zagrożenie powodziowe jest istotnym warunkiem polityki przestrzennej w zakresie lokalizacji i użytkowania terenu, a także w zakresie gospodarowania w zlewni (działania zwiększające retencję wodną);
- c) na terenach zagrożenia powodziowego należy ograniczyć działalność gospodarczą głównie do funkcji rolniczej (użytki zielone), jak również rozważyć zasadność renaturyzacji terenów;
- d) istotne jest rozwiązanie problemu retencjonowania wód opadowych i roztopowych spływających z terenów zurbanizowanych i urbanizowanych.

2) Zagrożenia erozyjne:

- a) procesy erozji wodnej mogą powodować realne straty w plonach i obniżać wartość użytkową gleb – przeciwdziałaniem mogą być:
 - odpowiednie zabiegi agrotechniczne;
 - charakter użytkowania gruntów rolnych;
 - wprowadzenie trwałej pokrywy roślinnej, w tym zalesień.
- b) zagrożenia osuwiskami:
 - przed zainwestowaniem takich obszarów i ich okolic niezbędne jest rozpoznanie geologiczne;
 - obszary te zaznaczono na załączniku graficznym nr 1, jednak odniesiono się przede wszystkim do obszarów gdzie takie ruchy mas ziemnych są najbardziej realne. Nie zaznaczano zatem takich obszarów na terenach leśnych.

3) Zanieczyszczenia wód powierzchniowych:

- Ochrona zasobów wodnych polega przede wszystkim na rozwiązaniach technicznych, takich jak:
- odpowiednie zabiegi agrotechniczne;
 - stosowanie bezściekowych technologii w produkcji przemysłowej;

- napowietrzanie wód stojących;
 - zamykanie obiegów wodnych w cyklach produkcyjnych i odzysk wody ze ścieków;
 - oczyszczanie ścieków i unieszkodliwianie osadów ściekowych.
- 4) Zanieczyszczenie gleb:
Ochrona gleb to zespół czynników prawnych, organizacyjnych i technicznych, zmierzających do:
- minimalizacji erozji wodnej i wietrznej,
 - przeciwdziałania chemicznej degradacji gleb pod wpływem zanieczyszczeń przemysłowych, motoryzacyjnych, nawożenia mineralnego;
 - przeciwdziałania przesuszeniu i zawodnieniu gleb;
 - ograniczenia do niezbędnego minimum technicznych deformacji gruntu i mechanicznego zanieczyszczenia gleby;
 - zachowania gruntów o walorach ekologiczno-produkcyjnych.
- 5) Wszystkie zagrożenia środowiska podlegają likwidacji po rozpoznaniu przez przedstawiciela Powiatowej Stacji Sanitarno-Epidemiologicznej w Słupsku, lasów państwowych z użyciem ich sprzętu oraz wykorzystaniem sił i środków PSP i OSP oraz innych gminnych jednostek. W przypadkach wyjątkowych i zaistnienia takiej konieczności, Wójt zwraca się o pomoc do Starosty Słupskiego.
- 6) W zakresie możliwości minimalizacji skutków zagrożeń obowiązuje Plan Zarządzania Kryzysowego Gminy Ustka oraz działający system ostrzegania i alarmowania o zagrożeniach (SWA i SWO).

1. 5. Wytyczne do zagospodarowania terenu.

Dla potrzeb gospodarki przestrzennej obszar gminy Ustka podzielono na następujące strefy i podstrefy:

1.5.1. Strefa A – Dna Dolinne

Podstrefa A₁ – Doliny rzeczne i rynny polodowcowe

W obrębie tej strefy znajdują się miejscowości: Wodnica oraz Charnowo (wschodnia część) położone nad rzeką Słupią oraz fragment Machowina położony bezpośrednio nad rzeką Gnilną i fragment wsi Bałamątek położony bezpośrednio nad ciekami Bagnica. W dolinie Potyni zlokalizowano miejscowości Lędowo, Modła, Starkowo oraz fragment Możdżanowa.

Cechy i wskazania:

- a) **obszar objęty prawnymi formami ochrony przyrody:**
- Specjalny obszar ochrony siedlisk Natura 2000 (zgodnie z Dyrektywą Siedliskową UE) „Dolina Słupi” (kod PLH220052) - zgłoszony do KE przez organizacje ekologiczne z tzw. Shadow List;
 - z terenem gminy (na terenie miasta Ustka) graniczy rezerwat przyrody „Buczyna nad Słupią”;
 - tereny leśne w obrębie doliny Słupi i doliny Gnilnej należą do lasów wodochronnych;
 - pomniki przyrody (lokalizacja zgodnie z załącznikiem graficznym nr 1);
- b) niewielki wschodni fragment doliny rzeki Gnilnej jest położony na terenie GZWP 106;
- c) część obszaru (obręb Wodnica, miejscowości Lędowo i Modła) znajduje się w granicach strefy C ochrony uzdrowskiej wyznaczonej na mocy Statutu Uzdrowiska Ustka;
- d) położenie w obrębie korytarza ekologicznego o randze ponadregionalnej: „pojezierny – północny”;
- e) tereny głównie użytków zielonych średnich i słabych na glebach organicznych i madowych – ekosystemy łąkowo - pastwiskowe;
- f) występuje tu duże zagrożenie powodziowe od rzeki Słupi - na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią wprowadza się zakaz zabudowy;

- g) zwraca się również uwagę na to, iż cały ten teren jest położony w obrębie dolin rzecznych, co skutkuje dużym zagrożeniem podczas zwiększonej ilości opadów atmosferycznych, powyżej średniej sumy opadów na tym terenie;
- h) teren ze względu na osadnictwo posiada złe warunki klimatu miejscowego (duża wilgotność powietrza, częste występowanie mgieł i inwersji termicznych) oraz płytkie zaleganie wód gruntowych;
- i) miejscowości Wodnica, Charnowo, Machowino oraz Modła są wyposażone w systemy kanalizacyjne odprowadzające ścieki do gminnej oczyszczalni ścieków w mieście Ustka;
- j) w tej strefie ważnym elementem jest bezwzględne zachowanie i podtrzymanie trwałości powiązań ekologicznych.

Podstrefa A₂ – Równiny akumulacji torfowiskowej

Tego typu obszary zlokalizowano przede wszystkim na północno-wschodnim oraz północno-zachodnim skraju gminy. Obszary te obejmują również obrzeża miejscowości Rowy i Dębina.

Pierwszy z nich to obszar torfów wypełniających łob moreny gardzieńskiej, położone na południowy-zachód od brzegów jeziora Gardno i dochodzący do obrzeży miejscowości Dębina, Objazda i Gąbino. Drugi obszar to rozległa równina akumulacji torfowiskowej położona na zachód od Duninowa.

Cechy i wskazania:

a) obszar objęty prawnymi formami ochrony przyrody:

- Rezerwat „Jezioro Modła”,
 - Rezerwat „Zaleskie Bagna”,
 - Obszar Chronionego Krajobrazu „Pas pobraża na zachód od Ustki”;
 - Obszar Chronionego Krajobrazu „Pas pobraża na wschód od Ustki”;
 - duża ilość użytków ekologicznych;
 - część obszaru (obręb Lędowo) znajduje się w granicach strefy C ochrony uzdrowiskowej wyznaczonej na mocy Statutu Uzdrowiska Ustka;
 - Specjalne obszary ochrony siedlisk Natura 2000 (zgodnie z Dyrektywą Siedliskową UE):
 - „Ostoja Słowińska” (kod PLH220023),
 - „Przymorskie Błota” (PLH220024) obejmujące rezerwaty Modła i Zaleskie Bagna z otoczeniem,
 - tereny leśne w obrębie doliny Słupi i doliny Gnilej należą do lasów wodochronnych;
 - pomniki przyrody (lokalizacja zgodnie z załącznikiem graficznym nr 1);
- b) położenie w obrębie korytarza ekologicznego o randze ponadregionalnej: „przymorski - południowobałtycki”;
- c) udokumentowane złoża borowin „Przewłoka”; Dla obszarów rozwoju zabudowy otaczających obszar złoża należy w przypadku lokalizowania zabudowy mieszkaniowej przewidzieć odpowiednie strefy ochronne. W przypadku zaprzestania eksploatacji złoża borowinowego w wyniku jego wyczerpania, bądź utraty wartości leczniczych, stwierdzonej podczas wykonywania ponownych badań specjalistycznych, teren złoża może być wykorzystywany pod inne funkcje, określone przez wnioskodawców, będących właścicielami tych terenów;
- d) występuje tu duże zagrożenie powodziowe z racji usytuowania na nisko położonych równinach przymorskich - na obszarach zagrożonych podtopieniami wprowadza się zakaz zabudowy;
- d) teren ze względu na osadnictwo posiada złe warunki klimatu miejscowego (duża wilgotność powietrza, częste występowanie mgieł i inwersji termicznych) oraz płytkie zaleganie wód gruntowych;
- e) miejscowości Rowy i Dębina są wyposażone w systemy kanalizacyjne odprowadzające ścieki do gminnej oczyszczalni ścieków w Rowach.

1.5.2. Strefa B – Wysoczyzny moreny czołowej

Strefa obejmuje miejscowości Możdżanowo i Zaleskie oraz Dębina, fragment Objazdy oraz Dominek.

Cechy i wskazania

- a) **obszar w niewielkiej części objęty prawnymi formami ochrony przyrody:**
 - północna część łukowatego ciągu morenowego lobu lodowcowego – tzw. moreny gardzieńskiej znajduje się w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu: „Pas pobraża na wschód od Ustki”,
 - pomniki przyrody w miejscowości Zaleskie oraz użytek ekologiczny zlokalizowany na północny-zachód od miejscowości Zaleskie;
 - stanowisko dokumentacyjne „Bursztyny Możdżanowo”, obiekt o powierzchni 0,34 ha stanowi pozostałość po XVIII - wiecznej kopalni bursztynu;
- b) położenie terenów leśnych pomiędzy Poddąbiem a Objazdą w obrębie korytarza ekologicznego o randze ponadregionalnej: „przymorski - południowobałtycki”;
- c) udokumentowane złoża bursztynu „Możdżanowo” (nie eksploatowane, trudne warunki wydobywania); dla obszarów rozwoju zabudowy otaczających obszar złoża należy w przypadku lokalizowania zabudowy mieszkaniowej, letniskowej lub usługowej przewidzieć odpowiednie strefy ochronne;
- d) we wschodniej części strefy teren w większości pokryty lasami;
- e) część zachodnią strefy stanowią otwarte tereny rolne o bardzo dobrym i umiarkowanym potencjale agroekologicznym;
- f) wskazane jest pozostawienie gleb III i IV klasy w użytkowaniu rolniczym, natomiast V i VI klasy można przeznaczać na rozwój zabudowy (dopuszcza się również przeznaczenie pod zabudowę gleb klas wyższych niż V i VI, jeśli zostały one uwzględnione w obowiązujących lub będących w trakcie opracowania MPZP na dzień uchwalenia niniejszego Studium);
- g) urozmaicona rzeźba terenu, miejscami porożcinana dolinami erozyjnymi (Możdżanowo);
- h) lokalna możliwość występowania erozji wodnej liniowej i powierzchniowej oraz rozwój erozji uprawowej – wskazane stosowanie odpowiedniej agrotechniki względnie wprowadzenie roślinności trwałej lub zalesianie;
- i) przy większych deniwelacjach terenu występuje tutaj również zagrożenie osuwaniem się mas ziemnych;
- j) występowanie ciekawych wnętrz krajobrazowych oraz bardzo duży potencjał widokowy wieloplanowy na obrzeżach miejscowości Możdżanowo i Zaleskie;
- k) należy unikać zabudowy dysharmonijnej oraz zabudowy zlokalizowanej na osiach widokowych;
- l) miejscowość Zaleskie jest wyposażona w systemy kanalizacyjne odprowadzające ścieki do gminnej oczyszczalni ścieków w mieście Ustka, miejscowości Dębina i Objazda są wyposażone w systemy kanalizacyjne odprowadzające ścieki do gminnej oczyszczalni ścieków w Rowach; gmina Ustka posiada projekt na skanalizowanie miejscowości Możdżanowo (inwestycja wpisana w WPI na 2014 – 2016 r.);
- m) możliwość wykorzystania dla turystyki kwalifikowanej - trasy piesze oraz rowerowe;

1.5.3. Strefa C – „Wydmyny nadmorskie” – pas techniczny oraz fragment pasa ochronnego brzegu morskiego

Wydmyny nadmorskie tworzą na terenie gminy pas, przebiegający równolegle do linii brzegowej morza, o szerokości od 250 do 650 m. Plaża jest dosyć wąska, miejscami całkiem zanika, w części wschodniej strefy C jest ograniczona klifem wykształconym przez podcięcie wydm, a w części zachodniej wałem wydmy, za którym rozciąga się strefa wydm o nieregularnych kształtach i formach parabolicznych. We wschodniej części strefy, pomiędzy miastem Ustka a Dębina obszar jest ograniczony od północy klifem wydmy. Jest to klif aktywny, silnie abradowany. W strefie

zlokalizowano miejscowości Rowy, Poddąbie, Orzechowo oraz Lędowo Osiedle.

Cechy i wskazania

a) obszar objęty prawnymi formami ochrony przyrody:

- Słowiński Park Narodowy oraz jego otulina (niewielki fragment),
 - Obszar Chronionego Krajobrazu: "Pas pobrzeża na zachód od Ustki",
 - Obszar Chronionego Krajobrazu: "Pas pobrzeża na wschód od Ustki",
 - część obszaru (na wschód od miasta Ustka) znajduje się w granicach duża część terenów leśnych w strefie pomiędzy Ustką a Rowami należy do lasów glebochronnych;
 - niewielki fragment Specjalnego obszaru ochrony siedlisk Natura 2000 „Ostoja Słowińska” (kod PLH220023) obejmujący Słowiński Park Narodowy,
 - Shadow List uzupełniona przez organizacje ekologiczne w 2008 roku przewiduje utworzenie jeszcze dwóch specjalnych obszarów ochrony siedlisk w gminie Ustka, tj.:
 - Poddębskie Klify obejmujące pas wschodniego wybrzeża,
 - Jezioro Wicko i Modelskie Wydmy – pas zachodniego wybrzeża wydmorego;
- b) położenie w obrębie korytarza ekologicznego o randze ponadregionalnej: „przymorski - południowobałtycki”;
- c) strefy A i B, a także strefy C (wschodni i zachodni fragment strefy) ochrony uzdrowskiej wyznaczonej na mocy Statutu Uzdrowiska Ustka;
- d) tereny głównie użytków zielonych średnich i słabych na glebach organicznych i madach – ekosystemy łąkowo - pastwiskowe;
- e) obszary praktycznie w całości pokryte lasami;
- f) klify wydmore zagrożone erozją (szczególnie na odcinku pomiędzy Ustką a Dębina są silnie niszczone przez morze);
- g) miejscowości Rowy i Poddąbie są wyposażone w systemy kanalizacyjne odprowadzające ścieki do gminnej oczyszczalni ścieków w Rowach, Lędowo Osiedle jest wyposażone w system kanalizacyjny odprowadzający ścieki do gminnej oczyszczalni ścieków w mieście Ustka, natomiast wieś Orzechowo nie jest skanalizowana;
- h) strefa przybrzeżna posiada dobrze wykształcone plaże o szerokości do 40 m, stwarzające naturalne uwarunkowania i predyspozycje do turystyki nadmorskiej;
- i) z uwagi na dużą ilość istniejących i projektowanych form ochrony przyrody jest to obszar o bardzo ograniczonych możliwościach zainwestowania; poza istniejącymi miejscowościami o funkcji rekreacyjnej (Orzechowo, Rowy i Poddąbie) we wschodniej części oraz Lędowo osiedle w części zachodniej wyklucza się wprowadzanie zabudowy;
- j) możliwość wykorzystania terenu dla turystyki kwalifikowanej (trasy rowerowe i piesze);
- k) w tej strefie ważnym elementem jest bezwzględne zachowanie i podtrzymanie trwałości powiązań ekologicznych.

1.5.4. Strefa D – Wysoczyzny moreny dennej

W zachodniej części strefy zlokalizowano miejscowości: Duninowo, Pęplino, Modlinek, Kolonia Wodnica i fragment Charnowa, natomiast w części wschodniej: Wytowno, Machowinko, Bałamątek, fragment Objazdy, Gąbino oraz Osieki.

Cechy i wskazania

a) obszar w niewielkiej części objęty prawnymi formami ochrony przyrody:

- niewielki północno-wschodni fragment znajduje się w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu: "Pas pobrzeża na wschód od Ustki";
- pomniki przyrody (lokalizacja zgodnie z załącznikiem graficznym nr 1);

- b) fragment wschodniej części obszaru znajduje się w granicach strefy C ochrony uzdrowskiej wyznaczonej na mocy Statutu Uzdrowska Ustka;
- c) udokumentowane złoża iłów: „Machowinko”, „Wytowno” (nie eksploatowane), a także udokumentowane złoża kruszywa naturalnego „Objazda” (eksploatowane); dla obszarów rozwoju zabudowy otaczających obszar złoża, należy w przypadku lokalizowania zabudowy mieszkaniowej, letniskowej lub usługowej przewidzieć odpowiednie strefy ochronne.
- d) w zachodniej części zlokalizowano elementy infrastruktury wpływające negatywnie na krajobraz - napowietrzne sieci energetyczne wysokiego napięcia 110 i 450 kV, a także gazociąg wysokiego ciśnienia powodujący ograniczenia w zagospodarowywaniu terenów przyległych;
- e) w zachodniej części duży udział gruntów należących do bardzo dobrych (2 i 3) kompleksów przydatności rolniczej – ta część strefy stanowi znaczną część gruntów uprawianych rolniczo na terenie gminy;
- f) we wschodniej części przeważają grunty należące do umiarkowanych i słabych kompleksów przydatności rolniczej oraz tereny leśne;
- g) wskazane jest pozostawienie gleb III i IV klasy w użytkowaniu rolniczym, natomiast V i VI klasy można przeznaczać na rozwój zabudowy (dopuszcza się również przeznaczenie pod zabudowę gleb klas wyższych niż V i VI, jeśli zostały one uwzględnione w obowiązujących lub będących w trakcie opracowania MPZP na dzień uchwalenia niniejszego Studium);
- h) możliwość wykorzystania terenu dla turystyki kwalifikowanej (trasy rowerowe i piesze);
- i) miejscowości Pęplino oraz Duninowo są wyposażone w systemy kanalizacyjne odprowadzające ścieki do gminnej oczyszczalni ścieków w mieście Ustka. Miejscowości Wytowno, Machowinko, Bałamątek, Objazda, Gąbino oraz Osieki są wyposażone w systemy kanalizacyjne odprowadzające ścieki do gminnej oczyszczalni ścieków w Rowach, natomiast miejscowość Modlinek nie jest skanalizowana;

1.5.5. Strefa E – Równiny sandrowe

Równiny sandrowe występują we wschodniej części gminy, wzdłuż doliny Słupi i jej dopływu - Gnilnej. Zlokalizowano tu miejscowości Przewłoka, Grabno, Zimowiska, Zapadłe, Redwanki oraz Machowino.

Cechy i wskazania

a) obszar objęty prawnymi formami ochrony przyrody:

- niewielki północny fragment znajduje się w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu: „Pas pobraża na wschód od Ustki”;
 - pomniki przyrody (lokalizacja zgodnie z załącznikiem graficznym nr 1);
- b) położenie terenów leśnych na południe od Poddąbia w obrębie korytarza ekologicznego o randze ponadregionalnej: „przymorski - południowobałtycki”;
 - c) część obszaru (na wschód od miasta Ustka) znajduje się w granicach strefy B, a także strefy C (wschodni fragment strefy) ochrony uzdrowskiej wyznaczonej na mocy Statutu Uzdrowska Ustka;
 - d) niewielki wschodni fragment zlokalizowany na południowy-zachód od Machowina jest położony na terenie GZWP 106;
 - e) udokumentowane złoża kruszywa naturalnego: „Machowino” (eksploatowane) oraz fragment udokumentowanego złoża iłów „Wytowno” (nie eksploatowane); dla obszarów rozwoju zabudowy otaczających obszar złoża należy w przypadku lokalizowania zabudowy mieszkaniowej przewidzieć odpowiednie strefy ochronne;
 - f) wschodnia część strefy – obszary położone na północ i południe od Machowina stanowią rozległe tereny leśne;
 - g) tereny położone w okolicach miejscowości Przewłoka, Grabno i Zimowska to głównie tereny rolne, a także tereny łąk i pastwisk, przeważają grunty należące do umiarkowanych i słabych kompleksów przydatności rolniczej oraz tereny leśne;

- h) wskazane jest pozostawienie gleb III i IV klasy w użytkowaniu rolniczym, natomiast V i VI klasy można przeznaczać na rozwój zabudowy (dopuszcza się również przeznaczenie pod zabudowę gleb klas wyższych niż V i VI, jeśli zostały one uwzględnione w obowiązujących lub będących w trakcie opracowania MPZP na dzień uchwalenia niniejszego Studium);
- i) możliwość wykorzystania terenu dla turystyki kwalifikowanej (trasy rowerowe i piesze);
- j) miejscowości Przewłoka, Grabno, Zimowiska oraz Machowino są wyposażone w systemy kanalizacyjne odprowadzające ścieki do gminnej oczyszczalni ścieków w mieście Ustka;

Załącznikiem do rozdziału 1 jest **Załącznik nr 1: "Ekofizjograficzne uwarunkowania rozwoju przestrzennego gminy Ustka"**.

2. ZŁOŻA KRUSZYW NATURALNYCH.

- 2.1. Na terenie gminy zinwentaryzowane zostały złoża kruszyw naturalnych zgodnie z oznaczeniami na planszy: załącznik nr 1 pt. „Kierunki rozwoju przestrzennego gminy Ustka”. Dopuszcza się eksploatację tych złóż po spełnieniu łącznie następujących warunków:
 - wykonanie i uchwalenie planu miejscowego;
 - uzyskanie koncesji na wydobywanie.
- 2.2. Dopuszcza się eksploatację złóż nie oznaczonych na załączniku lub będących poszerzeniem już istniejących złóż, pod warunkiem wcześniejszego zewidencjonowania tych obszarów w Wojewódzkim Zasobie Geologicznym, uzyskaniu koncesji poszukiwawczej oraz po spełnieniu łącznie następujących warunków:
 - wykonanie i uchwalenie planu miejscowego;
 - uzyskanie koncesji na wydobywanie.
- 2.3. Możliwość eksploatacji złóż należy podporządkować przepisom szczegółowym dotyczącym ochrony środowiska przyrodniczego.
- 2.4. W przypadku zakończenia eksploatacji złóż kopalin szczególną uwagę należy zwrócić na realizację programu rekultywacji poprzez udział gminy w stałym monitorowaniu prac. Zaleca się, aby głównym kierunkiem rekultywacji złóż kopalin, na których zakończono eksploatację były zalesienia lub przywrócenie produkcji rolnej oraz wykorzystanie tych terenów w celach rekreacyjnych np. tworzenia oczek wodnych lub budownictwa mieszkaniowego i usługowego.
- 2.5. Należy dążyć do minimalizacji oddziaływania eksploatacji złoża na walory przyrodnicze, szczególnie obszarów chronionych, eksploatacji małymi kwaterami rekultywowanymi sukcesywnie; tereny wyrobisk należy zabezpieczyć przed możliwością składowania odpadów; wydobywanie kopalin ze złóż winno odbywać się zgodnie z uwarunkowaniami nałożonymi w koncesji.
- 2.6. Na terenie Uzdrowiska Ustka znajdują się udokumentowane naturalne surowce lecznicze w postaci solanek oraz torfu leczniczego – borowin. Plany w zakresie poszukiwań i potencjalnie wykorzystania torfu jako surowca leczniczego (borowina), muszą być poprzedzone ekspertyzami oceniającymi wpływ takiej działalności na środowisko przyrodnicze i uzgodnione z odpowiednimi służbami ochrony przyrody.
- 2.7. W przypadku podjęcia, a następnie zaprzestania eksploatacji złoża borowinowego w wyniku jego wyczerpania, bądź utraty wartości leczniczych, stwierdzonej podczas wykonywania ponownych badań specjalistycznych, teren złoża może być wykorzystywany pod inne funkcje, określone przez wnioskodawców, będących właścicielami tych terenów.
- 2.8. Na terenie gminy Ustka zlokalizowano potencjalne miejsca występowania złóż gazu łupkowego. Dopuszcza się jego wydobywanie, zgodnie z wszystkimi

przepisami określonymi w Ustawie – Prawo geologiczne i górnicze z dnia 9 czerwca 2011 r. (Dz. U. z 2011 nr 163 poz. 981), a także po ustaleniu odpowiednich stref ochronnych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego. W przypadku podjęcia, a następnie zaprzestania eksploatacji złoża w wyniku jego wyczerpania, bądź z innych przyczyn, stwierdzonych podczas wykonywania ponownych badań specjalistycznych, teren złoża może być wykorzystywany pod inne funkcje, określone przez wnioskodawców, będących właścicielami tych terenów.

3. ROLNICZA PRZESTRZEŃ PRODUKCYJNA.

3.1. Wytyczne wpływające z uwarunkowań przyrodniczych:

- 1) struktura przyrodnicza przestrzeni roślinnej jest dość korzystna dla gospodarki rolnej – występujące oczka wodne z roślinnością towarzyszącą, tereny podmokłe oraz zadrzewienia śródpolne należy zachować i wzbogacać.
- 2) dominującą przestrzennie formą użytkowania ziemi w gminie Ustka są użytki rolne. Zajmują one ponad połowę obszaru gminy.
- 3) w tej grupie duży udział mają trwałe użytki zielone (około 28% użytków rolnych).
- 4) stosunkowo duży udział nieużytków wynika z występowania nieużytków pochodzenia naturalnego – wydmy nadmorskie oraz torfowiska;
- 5) zmiany w strukturze użytkowania, jakie zaszły w latach 2003-2007 dotyczą przede wszystkim dynamicznego wzrostu powierzchni terenów zabudowanych i zurbanizowanych – o 25,2%, przy jednoczesnym spadku powierzchni użytków rolnych – o 1,8%. Niewielki przyrost powierzchni lasów – o 0,3% świadczy o niskim tempie zalesień gruntów rolnych marginalnych.
- 6) duży potencjał agroekologiczny gminy:
 - ok. 31 ha gleb, tj. 0,3% zaliczanych do najlepszych i bardzo dobrych (kl. I i II),
 - ponad 8 tys. ha tj. 74,2% gleb dobrych i średnich (kl. III i IV),
 - prawie 3 tys. ha, tj. 25,4% gleb słabych i bardzo słabych (kl. V i VI),
 - ok. 13 ha, tj. 0,1% gleb przeznaczonych do zalesienia (kl. VI z).
- 7) warunki glebowe w gminie są na ogół korzystne dla produkcji rolnej, choć wysoki stopień naturalnego zakwaszenia skał macierzystych znacznie obniża wartość produkcyjną użytków rolnych i ogranicza dobór roślin uprawnych. Wskaźnik jakości rolniczej przestrzeni produkcyjnej należy do średnich w powiecie i wynosi 67,5 pkt.
- 8) warunki glebowe są zróżnicowane, bardziej korzystne w środkowej i południowej części gminy (Równina Słupska i Wysoczyzna Damnicka), niż w części północnej (Wybrzeże Słowińskie).

3.2. Wytyczne wpływające z gospodarki gruntami:

- 1) Średnia wielkość gospodarstwa rolnego dla terenu gminy Ustka wynosi 11,0 ha (stan na 30.06.2011 r.) i obliczana jest kwartalnie.
- 2) Wg stanu na dzień 1.01.2007 r. we władaniu rolników indywidualnych było 6 029 ha użytków rolnych (49%), w zasobie WRSP – 2 613 ha (21%), spółek prawa handlowego – 2 061 ha (17% całkowitej powierzchni użytków rolnych gminy). Trwa proces prywatyzacji i zagospodarowywania gruntów rolnych zasobu WRSP, przy czym sukcesywnie rośnie powierzchnia gruntów poddanych pełnej prywatyzacji (sprzedanych).
- 3) Wskazane jest utrzymanie stosunkowo wysokiej średniej wielkości gospodarstw (na poziomie średniej krajowej) i nie dopuszczanie do ich rozdrobnienia;

- 4) Nie dopuszcza się zakładania nowych obiektów specjalistycznej produkcji oraz hodowli zwierzęcej w systemie bezściółkowym; istniejące hodowle należy stopniowo likwidować;
- 5) Należy utrzymywać i wzbogacać zadrzewienia graniczne i śródpolne;
- 6) Dopuszcza się przeznaczanie terenów cennych rolniczo (klasy III i IV) na inne cele (w tym zabudowy mieszkaniowej) po przeprowadzeniu procedury planistycznej (plany miejscowe w trakcie realizacji: Wodnica, Wytowno oraz Grabno);
- 7) Dla terenów rolnych dopuszcza się wprowadzenie elektrowni wiatrowych jako uzupełnienie funkcji na obszarach wskazanych na załączniku nr 1 pt. "Kierunki rozwoju przestrzennego gminy Ustka" (projektowana lokalizacja wiatraków wg obowiązujących MPZP).

Na terenach przewidzianych w planach miejscowych pod funkcję elektrowni dopuszcza się również funkcje produkcyjno-usługowe, z zachowaniem odpowiednich odległości ochronnych.

3.3. Wytyczne szczegółowe dla poszczególnych stref (struktur przyrodniczo-funkcjonalnych):

1) Strefa A (A₁, A₂):

- a) rolnictwo o charakterze ekologicznym z ograniczeniem upraw pólnych, a stopniowym zwiększaniem powierzchni trwałych użytków zielonych w celu zmniejszenia odpływu substancji biogeny i organicznych do gruntu;
- b) zaleca się zalesienie gruntów najsłabszych oraz narażonych na degradację;
- c) ze względu na wysoką jakość gleb, szczególnie tych o podłożu torfowym nie zaleca się zmiany przeznaczenia gruntów na cele nierolnicze. Ewentualne zmiany powinny następować w pierwszej kolejności na gruntach słabszej jakości oraz w bezpośrednim sąsiedztwie zabudowy i głównych dróg dojazdowych;
- d) zakaz lokalizacji nowych obiektów specjalistycznej produkcji oraz hodowli zwierzęcej w systemie bezściółkowym;
- e) dopuszcza się funkcje towarzyszące rolnictwu takie jak: turystyka i rekreacja, agroturystyka oraz obsługa ruchu turystycznego i tranzytowego;
- f) wskazane jest zachowanie istniejącej powierzchni gospodarstw rolnych;
- g) zakaz lokalizacji elektrowni wiatrowych na tych terenach (poza projektowaną lokalizacją wiatraków wg obowiązujących MPZP).

2) Strefa B:

- a) wskazane jest pozostawienie gleb klasy III i IV w użytkowaniu rolniczym, natomiast gleby słabsze klasy V i VI można wyłączyć z użytkowania rolnego w celu rozwoju zabudowy (dopuszcza się również przeznaczenie pod zabudowę gleb klas wyższych niż V i VI, jeśli zostały one uwzględnione w obowiązujących lub będących w trakcie opracowania MPZP na dzień uchwalenia niniejszego Studium);
- b) zaleca się zalesienie gruntów najsłabszych oraz narażonych na degradację;
- c) obszar przydatny do tworzenia gospodarstw agroturystycznych;
- d) dopuszcza się obok produkcji rolnej wprowadzenie innych działalności związanych z rolnictwem: przetwórstwo owocowe i mięsne, specjalistyczne hodowle oraz działalność agroturystyczną i usługi związane z obsługą ruchu turystycznego i rekreacji (szczególnie w dawnych założeniach dworskich i folwarcznych);
- e) zakaz lokalizacji elektrowni wiatrowych na tych terenach (poza projektowaną lokalizacją wiatraków wg obowiązujących MPZP).

3) Strefa C:

- a) obszar ograniczonego użytkowania rolniczego (lub całkowity brak możliwości takiego użytkowania) ze względu na położenie praktycznie w całości na terenach leśnych i chronionych wodnych;

- b) dla obszarów istniejącego użytkowania rolniczego należy propagować rolnictwo o charakterze ekologicznym z ograniczeniem upraw płużnych, a stopniowym zwiększaniem powierzchni trwałych użytków zielonych w celu zmniejszenia odpływu substancji biogennej i organicznych do gruntu;
- c) zaleca się zalesienie gruntów najsłabszych oraz narażonych na degradację;
- d) obszar przydatny do tworzenia gospodarstw agroturystycznych;
- e) dopuszcza się funkcje towarzyszące rolnictwu takie jak: turystyka i rekreacja, agroturystyka oraz obsługa ruchu turystycznego i tranzytowego;
- f) zakaz lokalizacji nowych obiektów specjalistycznej produkcji oraz hodowli zwierzęcej w systemie bezściółkowym;
- g) zakaz lokalizacji elektrowni wiatrowych na tych terenach.

4) Strefa D:

- a) obszary predysponowane do intensywnej produkcji rolnej jako podstawowej formy zagospodarowania przestrzeni (dopuszczalne wszystkie działy produkcji rolnej oraz produkcji specjalistycznej w rolnictwie);
- b) w zachodniej części duży udział gruntów należących do bardzo dobrych (2 i 3) kompleksów przydatności rolniczej – ta część strefy stanowi znaczną część gruntów uprawianych rolniczo na terenie gminy;
- c) wskazane jest pozostawienie gleb klasy III i IV w użytkowaniu rolniczym, natomiast gleby słabsze klasy V i VI można wyłączyć z użytkowania rolnego w celu rozwoju zabudowy (dopuszcza się również przeznaczenie pod zabudowę gleb klas wyższych niż V i VI, jeśli zostały one uwzględnione w obowiązujących lub będących w trakcie opracowania MPZP na dzień uchwalenia niniejszego Studium);
- d) dopuszcza się obok produkcji rolnej wprowadzenie innych działalności związanych z rolnictwem: przetwórstwo owocowe i mięsne, specjalistyczne hodowle oraz działalność agroturystyczną i usługi związane z obsługą ruchu turystycznego i rekreacji (szczególnie w dawnych założeniach dworskich i folwarcznych);
- e) zaleca się zalesienie gruntów najsłabszych oraz narażonych na degradację;
- f) obszar przydatny do tworzenia gospodarstw agroturystycznych;
- g) dla terenów rolnych dopuszcza się wprowadzenie elektrowni wiatrowych jako uzupełnienie funkcji na obszarach wskazanych na załączniku nr 1 pt. "Kierunki rozwoju przestrzennego gminy Ustka" (projektowana lokalizacja wiatraków wg obowiązujących MPZP).

5) Strefa E:

- a) rolnictwo o charakterze ekologicznym z ograniczeniem upraw płużnych, a stopniowym zwiększaniem powierzchni trwałych użytków zielonych w celu zmniejszenia odpływu substancji biogennej i organicznych do gruntu;
- b) tereny położone w okolicach miejscowości Przewłoka, Grabno i Zimowska to głównie tereny rolne, a także tereny łąk i pastwisk, przeważają grunty należące do umiarkowanych i słabych kompleksów przydatności rolniczej oraz tereny leśne;
- c) wskazane jest pozostawienie gleb klasy III i IV w użytkowaniu rolniczym, natomiast gleby słabsze klasy V i VI można wyłączyć z użytkowania rolnego w celu rozwoju zabudowy (dopuszcza się również przeznaczenie pod zabudowę gleb klas wyższych niż V i VI, jeśli zostały one uwzględnione w obowiązujących lub będących w trakcie opracowania MPZP na dzień uchwalenia niniejszego Studium);
- d) zaleca się zalesienie gruntów najsłabszych oraz narażonych na degradację;
- e) obszar przydatny do tworzenia gospodarstw agroturystycznych;
- f) zakaz lokalizacji nowych obiektów specjalistycznej produkcji oraz hodowli zwierzęcej w systemie bezściółkowym;
- g) dopuszcza się obok produkcji rolnej wprowadzenie innych działalności związanych z rolnictwem: przetwórstwo owocowe i mięsne, specjalistyczne hodowle oraz działalność agroturystyczną i usługi związane z obsługą ruchu turystycznego i rekreacji (szczególnie w dawnych założeniach dworskich i folwarcznych);

- h) zakaz lokalizacji elektrowni wiatrowych na tych terenach.

4. GOSPODARKA LEŚNA.

- 4.1. W sąsiedztwie zwartych kompleksów leśnych, obszar i zakres proponowanych zalesień powinien obejmować w pierwszej kolejności grunty najsłabsze (klasy V i VI) oraz zagrożone erozją lub zdegradowane. W uzasadnionych przypadkach dopuszcza się zalesienie gleb wyższych klas zgodnie z przepisami szczegółowymi.
- 4.2. Tereny preferowane do zalesienia pokazane zostały na załączniku nr 1 do uchwały pt. „Kierunki rozwoju przestrzennego gminy Ustka” (głównie na podstawie złożonych wniosków o zalesienie).
- 4.3. Na terenie całej gminy zaleca się zachowanie i ochronę układu istniejących drobnych płątów leśnych. Należy dążyć do ustanowienia połączeń między nimi (ciągłości przestrzennej), stanowiących sieć połączeń przyrodniczych (korytarze ekologiczne).
- 4.4. Zaleca się zachowanie oraz wzbogacanie naturalnych form zadrzewień śródpolnych, w szczególności wzdłuż miedz, dróg oraz cieków wodnych.
- 4.5. Na obszarze gminy należy dążyć do ekologicznego wzbogacenia terenów rolniczych poprzez rozwój (obszarowy i jakościowy) istniejących zadrzewień oraz zalesianie gruntów najsłabszych, a w szczególności odłogowanych.

5. ROZWÓJ FUNKCJI TURYSTYCZNYCH.

5.1. Kierunkowe obszary rozwoju funkcji turystycznej i rekreacyjnej.

- 1) Cały obszar gminy, a w szczególności strefy: **C, D i E**, predysponowany jest do rozwoju różnych form turystyki i rekreacji, w tym turystyki pieszej i rowerowej, agroturystyki, turystyki wiejskiej w oparciu o lokalne walory środowiska przyrodniczego i kulturowego;
- 2) Za obszary o istniejącej funkcji oraz predysponowane do rozwoju funkcji rekreacyjnej i turystycznej zgodnie z planszą „Kierunki rozwoju przestrzennego gminy Ustka” załącznik nr 1, uznaje się miejscowości:
 - Rowy,
 - Poddąbie,
 - Dębina,
 - Wytowno,
 - Orzechowo,
 - Przewłoka,
 - Lędowo (przewaga funkcji mieszkaniowej);

W obrębie wyżej wymienionych miejscowości dopuszcza się również rozwój zabudowy mieszkaniowej.

- 3) Dopuszcza się wprowadzenie na pozostałych obszarach rolnych i leśnych gminy Ustka form usług związanych z turystyką i rekreacją (z wyłączeniem podziału na pojedyncze działki letniskowe);
- 4) Przed przeznaczeniem terenów w planach miejscowych pod funkcje związane z turystyką i rekreacją, należy przeprowadzić badania i analizy **chłonności turystycznej** danych terenów w odniesieniu do chłonności terenów leśnych, plaż, wydm oraz inny obszarów na które zwiększona presja turystyczna może wywierać negatywny wpływ.

5.2. Ustalenia ogólne.

- 1) Omawiany teren obejmuje plażę, zalesiony pas wydm nadmorskich oraz jego zaplecze. Wydmy charakter zaplecza brzegu morskiego sprawia, że jest ono obszarem o naturalnej, niskiej odporności na użytkowanie rekreacyjne. Cecha ta decyduje o jego dopuszczalnym obciążeniu rekreacyjnym. Przekroczenie tej wielkości będzie oznaczać uruchomienie lub przyspieszenie procesów degradacji środowiska i w konsekwencji utratę walorów

rekreacyjnych tego obszaru. Intensyfikacja rekreacyjnego wykorzystania tego obszaru możliwa jest jedynie pod warunkiem spełnienia następujących zapisów:

- rewaloryzacja i rekultywacja przyrodnicza terenów przekształconych w wyniku nadmiernej penetracji rekreacyjnej;
- ukształtowanie dojazdów do plaży i przejść przez wał wydmy oraz utworzenie poprzecznych (wzdłuż wybrzeża) ciągów pieszych i rowerowych o funkcji komunikacyjnej i rekreacyjnej;
- eliminacja przeznaczania nowych terenów produkcji leśnej (Ls w ewidencji gruntów) pod lokalizację zainwestowania rekreacyjnego;
- restrukturyzacja zainwestowania w obrębie miejscowości położonych w obrębie pasa wydmy;
- wprowadzenie nawierzchni utwardzonych w obrębie dróg dojazdowych do istniejącego zainwestowania;
- nowe tereny rozwoju turystyki i rekreacji powinny być wyznaczane z uwzględnieniem chłonności rekreacyjnej poszczególnych obszarów.

Wytypowane kompleksy rekreacyjne w tej strefie obejmują częściowo swym zasięgiem tereny objęte lub proponowane do objęcia ochroną, w ich obrębie niezbędne jest podporządkowanie funkcji rekreacyjnej celom ochrony przyrody. Realizacja wszelkiego typu obiektów kubaturowych powinna spełniać kryteria neutralności krajobrazowej oraz normy w zakresie infrastruktury technicznej (gospodarka wodno-ściekowa, proekologiczne źródła ogrzewania).

- 2) Zaleca się zróżnicowane formy rekreacji uzależnione od podatności przestrzeni na antropopresję: tereny zabudowy letniskowej indywidualnej, tereny zabudowy pensjonatowej i rezydencjonalnej (z możliwością pobytu stałego obsługi i właściciela), tereny zabudowy mieszkaniowej (jedno i wielorodzinnej) przestrzenie publiczne, kempingi, pola namiotowe, tereny aktywnej rekreacji, obiekty obsługi turystów, tereny zieleni;
- 3) Lokalizowanie nowej zabudowy na obszarach kierunkowego rozwoju funkcji rekreacyjnej i turystycznej wymaga sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;
- 4) Dla pojedynczych obiektów planowanych w bezpośrednim sąsiedztwie zabudowy dopuszcza się wydanie decyzji o warunkach zabudowy na zasadzie kontynuacji funkcji;
- 5) W przypadku opracowywania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dotyczącego tylko części obszaru wymienionego w punkcie 5.1 należy zabezpieczyć powiązania funkcjonalno – przestrzenne z pozostałą częścią obszaru, w szczególności w zakresie powiązań komunikacyjnych oraz infrastruktury technicznej;
- 6) Nie wyklucza się możliwości lokalizowania funkcji rekreacyjnej na pozostałych obszarach pod warunkiem sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego lub w uzasadnionych przypadkach za pomocą decyzji o warunkach zabudowy;
- 7) Ponadto na terenie poszczególnych miejscowości do priorytetów w planie długoterminowym gminy Ustka należą:
 - budowa boiska wielofunkcyjnego w Wytownie,
 - budowa centrum użyteczności publicznej oraz wykonanie zespołu boisk sportowych w Rowach,
 - budowa świetlicy wiejskiej w Przewłocze,
 - modernizacja boiska sportowego w m. Zaleskie.

5.3. Ustalenia dla poszczególnych obszarów kierunkowego rozwoju funkcji turystycznej lub rekreacyjnej:

1) Rowy:

- a) dominująca forma zagospodarowania: obszar rekreacji i turystyki kwalifikowanej, tj. turystyka wodna, turystyka i rekreacja wypoczynkowa w tym turystyka piesza i rowerowa, krajoznawcza i kulturowa, turystyka wiejska i agroturystyka, kempingi, obiekty sportowe, wędkarstwo, itp. wraz z infrastrukturą usługową towarzyszącą w tym pensjonaty, hotele, punkty gastronomiczne i usługowe związane z turystyką, z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej oraz rekreacyjnej jako uzupełniającej;
- b) dopuszcza się wydzielenie działek o charakterze rekreacyjnym lub mieszkalnym jako uzupełnienie kompleksu o minimalnej powierzchni:
 - dla budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolno stojącego nie mniejszej niż 600 m²,
 - dla budynku mieszkalnego jednorodzinnego w zabudowie bliźniaczej 450 m²,
 - dla budynku zabudowy rekreacji indywidualnej 300 m²,
- c) zaleca się określenie wzorców zabudowy zarówno dla pojedynczych obiektów, jak i dla zespołów zabudowy oraz wykonanie studium krajobrazowego (**miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obrębu Rowy jest w trakcie opracowania**);
- d) nowa zabudowa powinna skalą i formą nawiązywać do cech zabudowy regionalnej;
- e) tereny miejscowości Rowy położone są w granicach Słowińskiego Parku Narodowego oraz jego otuliny (zgodnie z załącznikiem nr 1 pt. "Kierunki rozwoju przestrzennego gminy Ustka"). Na terenie Parku obowiązują zakazy wymienione w art. 15, ust. 1 Ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz. U. z 2009 r. Nr 151, poz. 1220 ze zmianami) oraz zasady zagospodarowania określone w Planie Ochrony Parku;
- f) północno-zachodni fragment miejscowości leży w granicach Obszaru Chronionego krajobrazu: "Pas pobraża na wschód od Ustki", na terenie którego obowiązują zasady gospodarowania określone w Uchwale Sejmiku Województwa Pomorskiego Nr 1161/XLVII/10 z dnia 28 kwietnia 2010 r. w sprawie obszarów chronionego krajobrazu w województwie pomorskim (Dz. Urz. Woj. Pomorskiego Nr 80, poz. 1455);

2) Poddąbie:

- a) dominująca forma zagospodarowania: obszar rekreacji i turystyki kwalifikowanej, tj. turystyka i rekreacja wypoczynkowa w tym turystyka piesza i rowerowa, krajoznawcza i kulturowa, turystyka wiejska i agroturystyka, wraz z infrastrukturą usługową towarzyszącą w tym pensjonaty, hotele, punkty gastronomiczne i usługowe związane z turystyką, z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej (jedno i wielorodzinnej), pensjonatowej oraz rekreacyjnej jako uzupełniającej;
- b) dominującą formą powinna się stać usługa turystyczna, taka jak hotel, pensjonat, ośrodek wypoczynkowy;
- c) dopuszcza się wydzielenie działek o charakterze rekreacyjnym lub mieszkalnym jako uzupełnienie kompleksu o minimalnej powierzchni:
 - dla zabudowy mieszkaniowej nie mniejszej niż 1000 m²,
 - dla zabudowy rekreacji indywidualnej (leżniskowej) nie mniejszej niż 500 m²,
- d) zaleca się określenie wzorców zabudowy zarówno dla pojedynczych obiektów, jak i dla zespołów zabudowy oraz wykonanie studium krajobrazowego;
- e) nowa zabudowa powinna skalą i formą nawiązywać do cech zabudowy regionalnej;
- f) Miejscowość Poddąbie leży w granicach Obszaru Chronionego krajobrazu "Pas pobraża na wschód od Ustki", na terenie którego obowiązują zasady gospodarowania określone w Uchwale Sejmiku Województwa Pomorskiego Nr 1161/XLVII/10 z dnia 28 kwietnia 2010 r. w sprawie obszarów chronionego krajobrazu w województwie pomorskim (Dz. Urz. Woj. Pomorskiego Nr 80 poz. 1455);

3) Dębina:

- a) dominująca forma zagospodarowania: działki rekreacyjne i mieszkaniowe; uzupełniająca – obszary turystyki kwalifikowanej, tj. turystyka i rekreacja wypoczynkowa, w tym turystyka piesza i rowerowa, krajoznawcza i kulturowa, turystyka wiejska i agroturystyka wraz z infrastrukturą usługową towarzyszącą w tym pensjonaty, hotele, punkty gastronomiczne i usługowe związane z turystyką;
- b) dopuszcza się wydzielenie działek o charakterze rekreacyjnym lub mieszkalnym o minimalnej powierzchni:
 - dla zabudowy mieszkaniowej nie mniejszej niż 1000 m²,
 - dla zabudowy rekreacji indywidualnej (leżniskowej) nie mniejszej niż 300 m²,
- c) zabudowa winna być projektowana w zwartym kompleksie o zabudowie nawiązującej do tradycyjnej zabudowy danego obszaru;
- d) zaleca się określenie wzorców zabudowy zarówno dla pojedynczych obiektów, jak i dla zespołów zabudowy oraz wykonanie studium krajobrazowego;
- e) nowa zabudowa powinna skalą i formą nawiązywać do cech zabudowy regionalnej;
- f) fragment miejscowości znajdujący się po zachodniej stronie drogi Objazda - Rowy leży w granicach Obszaru Chronionego krajobrazu: "Pas pobrzeża na wschód od Ustki", na terenie którego obowiązują zasady gospodarowania określone w Uchwale Sejmiku Województwa Pomorskiego Nr 1161/XLVII/10 z dnia 28 kwietnia 2010 r. w sprawie obszarów chronionego krajobrazu w województwie pomorskim (Dz. Urz. Woj. Pomorskiego Nr 80 poz. 1455);

4) Wytowno:

- a) dominująca forma zagospodarowania: działki mieszkaniowe i rekreacyjne; uzupełniająca – obszary turystyki kwalifikowanej, tj. turystyka i rekreacja wypoczynkowa, w tym turystyka piesza i rowerowa, krajoznawcza i kulturowa, turystyka wiejska i agroturystyka wraz z infrastrukturą usługową towarzyszącą w tym pensjonaty, punkty gastronomiczne i usługowe związane z turystyką;
- b) zabudowa winna być projektowana w zwartym kompleksie o zabudowie nawiązującej do tradycyjnej zabudowy danego obszaru;
- c) zaleca się określenie wzorców zabudowy zarówno dla pojedynczych obiektów, jak i dla zespołów zabudowy oraz wykonanie studium krajobrazowego;
- d) nowa zabudowa powinna skalą i formą nawiązywać do cech zabudowy regionalnej;
- e) Miejscowość Wytowno leży w granicach Obszaru Chronionego krajobrazu: "Pas pobrzeża na wschód od Ustki", na terenie którego obowiązują zasady gospodarowania określone w Uchwale Sejmiku Województwa Pomorskiego Nr 1161/XLVII/10 z dnia 28 kwietnia 2010 r. w sprawie obszarów chronionego krajobrazu w województwie pomorskim (Dz. Urz. Woj. Pomorskiego Nr 80 poz. 1455);
- f) Miejscowość Wytowno leży w granicach strefy "C" ochrony uzdrowiskowej Uzdrowiska Ustka i zgodnie ze Statutem Uzdrowiska procentowy udział terenów biologicznie czynnych powinien wynosić nie mniej niż 45%, a minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek pod inwestycje kubaturowe powinna wynosić - zgodnie z wymogami określonymi w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, zaś dla działek nieobjętych obowiązującymi miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego, dla których wydawane będą decyzje o warunkach zabudowy, minimalne powierzchnie nowo wydzielanych działek winny kształtować się następująco:
 - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej – 1000 m²,
 - dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – 1200 m²,
 - dla zabudowy mieszkaniowej jednorod. o charakterze rezydencjonalnym – 2 000 m²,

- dla zabudowy mieszkaniowo – usługowej o charakterze pensjonatowym oraz specjalnym – 2 000 m²,
- dla zabudowy usługowej o funkcji wypoczynkowo – rehabilitacyjnej i ochrony zdrowia – 2 000 m²,
- dla indywidualnej zabudowy letniskowej – 1 000 m²,
- dla zabudowy usługowej o uciążliwości mieszczącej się w granicach działki – 1000 m²,
- dla zabudowy zagrodowej – 3 000 m²,
- dla zabudowy usługowej z towarzyszeniem zabudowy mieszkaniowej – 1 000 m².

5) Orzechowo:

- a) dominująca forma zagospodarowania: obszar rekreacji i turystyki kwalifikowanej, tj. turystyka i rekreacja wypoczynkowa, w tym turystyka piesza i rowerowa, krajoznawcza i kulturowa, wraz z infrastrukturą usługową towarzyszącą, w tym pensjonaty, punkty gastronomiczne i usługowe związane z turystyką;
- b) dominującą formą powinna stać się usługa turystyczna, taka jak hotel, pensjonat, ośrodek wypoczynkowy, dopuszcza się rozbudowę oraz wszelkie inwestycje związane z poprawnym funkcjonowaniem istniejących ośrodków wypoczynkowych;
- c) nie dopuszcza się wyłączenia nowych terenów z użytkowania leśnego (Ls w ewidencji gruntów), z wyjątkiem obszarów przewidzianych do wyłączenia z użytkowania leśnego koniecznych do modernizacji lub uregulowania sytuacji formalno-prawnej istniejących obiektów;
- d) Miejscowość Orzechowo leży w granicach strefy "C" ochrony uzdrowiskowej Uzdrowiska Ustka i zgodnie ze Statutem Uzdrowiska procentowy udział terenów biologicznie czynnych powinien wynosić nie mniej niż 45%, a minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek pod inwestycje kubaturowe powinna wynosić - zgodnie z wymogami określonymi w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, zaś dla działek nieobjętych obowiązującymi miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego, dla których wydawane będą decyzje o warunkach zabudowy, minimalne powierzchnie nowo wydzielanych działek winny kształtować się następująco:
 - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej – 1000 m²,
 - dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – 1200 m²,
 - dla zabudowy mieszkaniowej jednorod. o charakterze rezydencjonalnym – 2 000 m²,
 - dla zabudowy mieszkaniowo – usługowej o charakterze pensjonatowym oraz specjalnym – 2 000 m²,
 - dla zabudowy usługowej o funkcji wypoczynkowo – rehabilitacyjnej i ochrony zdrowia – 2 000 m²,
 - dla indywidualnej zabudowy letniskowej – 1 000 m²,
 - dla zabudowy usługowej o uciążliwości mieszczącej się w granicach działki – 1000 m²,
 - dla zabudowy zagrodowej – 3 000 m²,
 - dla zabudowy usługowej z towarzyszeniem zabudowy mieszkaniowej – 1 000 m².
- e) Miejscowość Orzechowo leży w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu: "Pas pobraża na wschód od Ustki", na terenie którego obowiązują zasady gospodarowania określone w Uchwale Sejmiku Województwa Pomorskiego Nr 1161/XLVII/10 z dnia 28 kwietnia 2010 r. w sprawie obszarów chronionego krajobrazu w województwie pomorskim (Dz. Urz. Woj. Pom. Nr 80, poz. 1455).

6) Przewłoka:

- a) dominująca forma zagospodarowania: działki rekreacyjne i mieszkaniowe; uzupełniająca – obszary turystyki kwalifikowanej, tj. turystyka i rekreacja wypoczynkowa, w tym turystyka piesza i rowerowa, krajoznawcza i kulturowa, turystyka wiejska i agroturystyka wraz z infrastrukturą usługową

- towarzyszącą, w tym hotele, zakłady uzdrowiskowe, ośrodki wypoczynkowe, pensjonaty, punkty gastronomiczne i usługowe związane z turystyką;
- b) kształtowanie miejscowości Przewłoka (Osiedle Przewłoka oraz Przewłoka-Wieś) jako niezależnej jednostki urbanistycznej i nowoczesnej osady turystyczno – uzdrowiskowej poprzez kompletne wyposażenie w sieci infrastruktury technicznej (kanalizacja, wodociąg oraz sieci gazowe – w większości już istniejące, w trakcie realizacji, a także projektowane);
- c) zabudowa winna być projektowana w zwartym kompleksie o charakterze nawiązującym do tradycyjnej zabudowy danego obszaru;
- d) zaleca się określenie wzorców zabudowy zarówno dla pojedynczych obiektów, jak i dla zespołów zabudowy oraz wykonanie studium krajobrazowego;
- e) nowa zabudowa powinna skalą i formą nawiązywać do cech zabudowy regionalnej;
- f) Miejscowość Przewłoka leży w granicach:
- strefy **"A"** ochrony uzdrowiskowej Uzdrowiska Ustka (północna część obrębu) i zgodnie ze Statutem Uzdrowiska Ustka, procentowy udział terenów zieleni powinien wynosić nie mniej niż 65%, a minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek pod inwestycje kubaturowe powinna się kształtować w granicach 0,5 ha, chyba że obowiązujące na tym terenie miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego określają inaczej zasady podziału nieruchomości.
 - strefy **"B"** ochrony uzdrowiskowej Uzdrowiska Ustka i zgodnie ze Statutem Uzdrowiska Ustka procentowy udział terenów zieleni powinien wynosić nie mniej niż 50 %, a minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek pod inwestycje kubaturowe powinna się kształtować zgodnie z wymogami określonymi w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, zaś dla działek nieobjętych obowiązującymi miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego, dla których wydawane będą decyzje o warunkach zabudowy, minimalne powierzchnie nowo wydzielanych działek winny kształtować się następująco:
 - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej – 1000 m²,
 - dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – 1200 m²,
 - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej o charakterze rezydencjonalnym – 2 000 m²,
 - dla zabudowy mieszkaniowo – usługowej o charakterze pensjonatowym oraz specjalnym – 2 000 m²,
 - dla zabudowy usługowej o funkcji wypoczynkowo – rehabilitacyjnej i ochrony zdrowia – 2 000 m²,
 - dla indywidualnej zabudowy letniskowej – 1 000 m²,
 - dla zabudowy usługowej o uciążliwości mieszczącej się w granicach działki – 1000 m².
 - oraz strefy **"C"** ochrony uzdrowiskowej Uzdrowiska Ustka i zgodnie ze Statutem Uzdrowiska Ustka procentowy udział terenów biologicznie czynnych powinien wynosić nie mniej niż 45 %, a minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek pod inwestycje kubaturowe powinna wynosić - zgodnie z wymogami określonymi w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, zaś dla działek nieobjętych obowiązującymi miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego, dla których wydawane będą decyzje o warunkach zabudowy, minimalne powierzchnie nowo wydzielanych działek winny kształtować się następująco:
 - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej – 1000 m²,
 - dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – 1200 m²,
 - dla zabudowy mieszkaniowej jednorod. o charakterze rezydencjonalnym – 2 000 m²,
 - dla zabudowy mieszkaniowo – usługowej o charakterze pensjonatowym oraz specjalnym – 2 000 m²,
 - dla zabudowy usługowej o funkcji wypoczynkowo – rehabilitacyjnej i ochrony zdrowia – 2 000 m²,

- dla indywidualnej zabudowy letniskowej – 1 000 m²,
 - dla zabudowy usługowej o uciążliwości mieszczącej się w granicach działki – 1000 m²,
 - dla zabudowy zagrodowej – 3 000 m²,
 - dla zabudowy usługowej z towarzyszeniem zabudowy mieszkaniowej – 1 000 m².
- g) Północny fragment miejscowości Przewłoka leży w granicach Obszaru Chronionego krajobrazu: "Pas pobrzeża na wschód od Ustki", na terenie którego obowiązują zasady gospodarowania określone w Uchwale Sejmiku Województwa Pomorskiego Nr 1161/XLVII/10 z dnia 28 kwietnia 2010 r. w sprawie obszarów chronionego krajobrazu w województwie pomorskim (Dz. Urz. Woj. Pomorskiego Nr 80, poz. 1455).

5.4. Pola namiotowe i biwakowe.

Dopuszcza się wprowadzenie pól namiotowych i biwakowych w ramach potrzeby na całym terenie gminy (z wyjątkiem ograniczeń na terenach objętych prawnymi formami ochrony przyrody - zgodnie z zasadami zagospodarowania terenu określonymi w obowiązujący przepisach prawnych).

5.5. Trasy rowerowe.

- 1) Z uwagi na wysokie walory przyrodnicze w gminie rozwinęła się turystyka rowerowa. Najbardziej uczęszczanymi kierunkami są kierunki: **Ustka-Rowy** i **Słupsk-Ustka**. Najbardziej znanym jest oznakowany **Szlak Zwiniętych Torów** na trasie Ustka-Rowy, gdzie wykorzystano stary pas kolejowy. Fakt istnienia innych wolnych tras pokolejowych daje dalsze możliwości organizowania tras rowerowych zlokalizowanych poza drogami samochodowymi.
Układ tras rowerowych w gminie tworzyć będą:
 - a) trasa międzynarodowa Hanzeatycka Trasa Rowerowa R-10 Świnoujście – Ustka – Łeba – Władysławowo – Gdańsk – Braniewo; trasa ta może przebiegać opcjonalnie z wykorzystaniem starych tras kolejowych, a także dodatkowo wzdłuż dróg powiatowych 1101G, 1112G, 1120G oraz drogi wojewódzkiej nr 203;
 - b) trasa międzyregionalna nr 14 Ustka – Słupsk – Bytów – Brusy – Czersk – Grudziądz (także z dwoma wariantami „ekologicznym” oraz szosowym);
 - c) trasy lokalne: Słupsk – Strzelinko – Ustka, Ustka – Orzechowo – Poddąbie – Rowy, Rowy – Smołdziński Las, Ustka – Zalesin – J. Wicko.
- 2) wskazane jest do wykorzystania na potrzeby ścieżek rowerowych i szlaków pieszej turystyki - dróg wewnętrznych i gminnych o małej intensywności ruchu predysponowanych do tego celu ze względu na wartości krajobrazowe zgodnie z załącznikiem nr 1 do uchwały pt. „Kierunki rozwoju przestrzennego gminy Ustka”;
- 3) należy skoordynować działania z gminami sąsiednimi w celu wytyczenia, oznakowania, oraz ulepszenia nawierzchni projektowanych tras rowerowych;
- 4) zaleca się odpowiednie oznakowanie cennych dla rozwoju turystyki zabytków dziedzictwa kulturowego, pomników przyrody, punktów widokowych oraz miejsc o szczególnej wartości krajobrazowej, przyrodniczej i architektonicznej (miejsca szczególne).

6. KIERUNKI POLITYKI PRZESTRZENNEJ DOTYCZĄCE ŚRODOWISKA KULTUROWEGO.

Do zadań gminy w zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego powinno należeć wiele przedsięwzięć, niekoniecznie związanych z dużymi obciążeniami finansowymi. Współcześnie jednym z najcenniejszych dóbr jest **informacja**. Jest to dobro, którym gmina powinna dysponować i mądrze je wykorzystywać.

Na terenie gminy widać wyraźnie ubóstwo jej mieszkańców będących jednocześnie właścicielami wartościowych, zabytkowych obiektów. Ma miejsce zatem swoisty wyścig z czasem, aby nie utracić większości zasobu przewidzianego w dalszej przyszłości do intensywnego dofinansowywania w ramach europejskich programów „małe ojczyzny”. Należy uświadomić sobie powoli zbliżającą się konieczność mobilności rynkowej poszczególnych nieruchomości, dającą im szansę na znalezienie lepszych zarządzających (właścicieli). **Do tego celu powinna służyć informacja o zasobie kulturowym gminy, jego kondycji oraz przewidywanych losach danego zabytku przy niezmienionych warunkach (zniszczenie i zniknięcie z krajobrazu kulturowego gminy lub zadowalający stan jego utrzymywania w zasobie).**

W związku z powyższym należy zainicjować wewnątrz gminy, **własny program ochrony**, który by otwierał możliwości skorzystania z planowanych form pomocy. W ramach programu powinny się znaleźć następujące zadania częściowe:

- szczegółowe rozpoznanie zasobu;
- utworzenie bieżących (weryfikowanych stale) katalogów zasobu w różnych układach tematycznych (dla łatwiejszego operowania informacją w związku ze zróżnicowanymi potrzebami osób zainteresowanych);
- stały monitoring stanu zasobu;
- promocja (m.in. stale aktualizowana strona internetowa),
- opracowanie zestawów informacyjnych wybranych nieruchomości: lokalizacja, właściciel, obciążenia hipoteczne, uwarunkowania konserwatorskie, wyciąg ze strategii, z obowiązującego planu i inne niezbędne dane.

Cenne walory środowiska kulturowego, wymagające zachowania i bezwzględnej ochrony:

- unikatowość (konstrukcje szkieletowe) w skali kraju zasobu form architektury i budownictwa wiejskiego wielkość zasobu tworząca szczególną wyrazistość tego regionu („krajina w kratę”);
- zachowany harmonijny krajobraz historyczny wsi: zachowana geometria podziałów rozłogów wiejskich, dominanty zespołów dworsko-parkowych z folwarkami, sieć powiązań alejowych;
- duży zasób zabytkowej architektury sakralnej na terenie gminy;
- położenie zasobu blisko morza (synergiczność atrakcyjności turystycznej gminy).

Możliwości rozwoju poprzez wykorzystanie istniejących walorów środowiska kulturowego:

- wyjątkowość wizerunku plastycznego form budownictwa i architektury wiejskiej w skali kraju - budzenie zainteresowania i przyciągnięcie „obserwatorów” (turystów);
- zapisanie w najnowszym wojewódzkim planie zagospodarowania przestrzennego „krajiny w kratę” jako jednej z najważniejszych form dawnej kultury przewidzianej do ochrony;
- elastyczność kubaturowa historycznej zabudowy - lepsza możliwość adaptacji na inne cele, a także możliwość kontynuacji tradycyjnych form dla zwiększonych potrzeb funkcjonalnych różnego rodzaju;
- wykorzystanie turystyczno-krajoznawcze nieczynnej linii kolejowej (istniejący

- szlak pieszo-rowerowy „Zwiniętych Torów”);
- przywrócenie nieczynnej linii kolejowej jako środka transportu krajoznawczego, szczególnej i jedynej takiej atrakcji turystycznej Wybrzeża;
- spory zabytkowy zasób materialny jako oferta dla wymagających i specyficznych nowych właścicieli;
- otrzymanie w przyszłości (na podstawie odpowiednich wniosków) dużego wsparcia finansowego z Unii Europejskiej (program „Europa Ojczyzn”);
- otrzymanie dzisiaj (na podstawie odpowiednich wniosków) zauważalnego wsparcia finansowego z funduszy pomocowych dla wsi.

6.1. ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ

Ochronie i opiece podlegają, bez względu na stan zachowania, zabytki nieruchome będące, w szczególności:

- krajobrazami kulturowymi,
- układami ruralistycznymi i zespołami budowlanymi,
- dziełami architektury i budownictwa,
- obiektami techniki,
- cmentarzami,
- parkami i innymi formami zaprojektowanej zieleni,

a także zabytki archeologiczne będące, w szczególności:

- pozostałościami terenowymi pradziejowego i historycznego osadnictwa,
- cmentarzyskami,
- kurhanami,
- reliktnami działalności gospodarczej, religijnej i artystycznej.

Na podstawie art. 7 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. 2003 nr 162 poz. 1568 ze zm.) formami ochrony zabytków są:

- 1) wpis do rejestru zabytków;
- 2) uznanie za pomnik historii;
- 3) utworzenie parku kulturowego;
- 4) ustalenia ochrony w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego albo w decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego, decyzji o warunkach zabudowy, decyzji o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej, decyzji o ustaleniu lokalizacji linii kolejowej lub decyzji o zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie lotniska użytku publicznego.

Na terenie Gminy Ustka nie występują pomniki historii ani parki kulturowe, obowiązują natomiast pozostałe wymienione powyżej formy ochrony.

Zgodnie z art. 36 ust. 1 ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami, pozwolenia wojewódzkiego konserwatora zabytków wymaga:

- 1) prowadzenie prac konserwatorskich, restauratorskich lub robót budowlanych przy zabytku wpisanym do rejestru;
- 2) wykonywanie robót budowlanych w otoczeniu zabytku;
- 3) prowadzenie badań konserwatorskich zabytku wpisanego do rejestru;
- 4) prowadzenie badań architektonicznych zabytku wpisanego do rejestru;
- 5) prowadzenie badań archeologicznych;
- 6) przemieszczanie zabytku nieruchomego wpisanego do rejestru;
- 7) trwałe przeniesienie zabytku ruchomego wpisanego do rejestru, z naruszeniem ustalonego tradycją wystroju wnętrza, w którym zabytek ten się znajduje;
- 8) dokonywanie podziału zabytku nieruchomego wpisanego do rejestru;
- 9) zmiana przeznaczenia zabytku wpisanego do rejestru lub sposobu korzystania z tego zabytku;
- 10) umieszczanie na zabytku wpisanym do rejestru urządzeń technicznych, tablic, reklam oraz napisów,

- 11) podejmowanie innych działań, które mogłyby prowadzić do naruszenia substancji lub zmiany wyglądu zabytku wpisanego do rejestru;
- 12) poszukiwanie ukrytych lub porzuconych zabytków ruchomych, w tym zabytków archeologicznych, przy użyciu wszelkiego rodzaju urządzeń elektronicznych i technicznych oraz sprzętu do nurkowania.

Wykaz obiektów objętych ochroną konserwatorską na podstawie wpisu do rejestru zabytków, a także obiektów włączonych do Gminnej Ewidencji Zabytków znajduje się w opracowaniu pt. „Studium walorów środowiska kulturowego” stanowiące załącznik do Tomu II.

6.1.1 KRAJOBRAZ KULTUROWY

Gmina Ustka, ze względu na swe położenie na środkowym wybrzeżu morza Bałtyckiego w mezoregionie Wybrzeża Słowińskiego, posiada krajobraz charakterystyczny dla terenów nadmorskich, jego głównym składnikiem są piaszczyste wydmy, bagna i jeziora. Teren gminy urozmaicony jest dodatkowo kilkoma rzekami, z których największą i najbardziej malowniczą jest rzeka Słupia. Od północy wzdłuż wybrzeża ciągną się lasy iglaste i mieszane, natomiast wzdłuż granicy południowej występują spore obszary lasów mieszanych. W przeważającej części gmina posiada dobrze zachowany w swej historycznej formie i najmniej zdegradowany przez działalność człowieka krajobraz.

Krajobraz antropomorficzny ukształtowany został w znacznej mierze przez historyczne założenia dworsko-parkowe (Dominek, Duninowo, Gąbino, Gołęcino, Grabno, Machowinko, Machowino, Niestkowo, Objazda, Osieki Słupskie, Wytowno, Zaleskie) stanowiące dominanty przestrzenne.

Charakterystyczne cechy kompozycyjne widoczne w panoramach, tj. grupy zieleni z widocznymi dachami zabudowań, w tle mające otwarte przestrzenie upraw rolnych, zachowane są we wsiach: Charnowo, Duninowo, Gąbino, Machowinko, Machowino, Możdżanowo, Niestkowo, Pęplino, Starkowo, Wodnica, Wytowno, Zaleskie.

Wsie zlokalizowane w otwartym, rozmaicie ukształtowanym krajobrazie, w areale rolnym (rozłogi pól) to Duninówko.

Dość dobrze zachowana jest historyczna sieć drożna ziemi usteckiej z licznymi alejami i zadrzewieniami dróg łączących poszczególne jednostki osadnicze z założeniami dworsko-parkowymi.

Pomimo tego, iż znaczna część gminy odznacza się harmonijnym krajobrazem kulturowym, spotykamy tutaj również zjawiska negatywne, mające bardzo duży wpływ na ochronę krajobrazu kulturowego, tj. zanik architektonicznej kultury ludowej, zanik zadrzewień śródpolnych i wzdłuż dróg. Najbardziej przekształcony krajobraz znajduje się w części północno-wschodniej gminy od granicy z miastem Ustka po miejscowość Rowy, występujące wzdłuż wybrzeża miejscowości zostały w wyniku agresywnej lokalizacji zabudowy lotniskowej pozbawione swojego historycznego charakteru i układów przestrzennych. Najbardziej zdegradowane miejscowości to Rowy, Dębina, Poddąbie, Przewłoka.

Ochrona, a miejscami rewaloryzacja krajobrazu kulturowego w Gminie Ustka powinna następować poprzez stosowanie historycznej kolorystyki dachów i elewacji; wykorzystywanie elementów budownictwa regionalnego w budownictwie współczesnym, sytuowanie i komponowanie bryły zgodnie z ukształtowaniem terenu, ograniczenie gabarytów budynków oraz użycie lokalnych materiałów budowlanych (drewno, miejscowy kamień, ceramika).

6.1.2 UKŁADY RURALISTYCZNE O ZACHOWANYM UKŁADZIE PRZESTRZENNYM I ZABUDOWIE O WARTOŚCIACH KULTUROWYCH

Na terenie gminy następujące wsie posiadają zachowany układ historyczny i zabudowę o wartościach kulturowych:

- Charnowo,
- Gąbino,

- Machowino,
- Możdżanowo,
- Niestkowo,
- Pęplino,
- Starkowo,
- Wodnica,
- Wytowno,
- Zaleskie.

Wokół wsi, a także wokół obiektów i zespołów zabudowy o zachowanych wartościach historycznych wyznacza się następujące strefy ochrony konserwatorskiej:

- strefę ochrony konserwatorskiej,
- strefę ochrony ekspozycji.

Strefa ochrony konserwatorskiej: ochronie podlegają elementy historycznej struktury przestrzennej: układ przestrzenny, zabudowa o cechach tradycyjnych, sposób zabudowy działek siedliskowych, historyczne zachowane linie zabudowy, sposób zagospodarowania terenów publicznych, historyczne zachowane formy zabudowy, budowle sakralne, tereny cmentarzy oraz charakterystyczne elementy naturalnego krajobrazu, tworzące z wyżej wymienionymi kompozycję architektoniczno - krajobrazową.

Dla wsi, w których przewidziana jest budowa obiektów lub zespołów obiektów budowlanych należy opracować plany zagospodarowania przestrzennego w celu zapewnienia właściwej integracji przestrzennej i funkcjonalnej projektowanych i istniejących, o wartości kulturowej, elementów zagospodarowania, a zdewastowane elementy zagospodarowania poddać rewaloryzacji i rekompozycji.

Nowe obiekty budowlane i związane z nimi urządzenia powinny być zaprojektowane w formach architektonicznych dostosowanych do krajobrazu i zabudowy, a projekty uzgodnione z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków. Postuluje się opracowanie gminnego lub regionalnego (we współdziałaniu z sąsiednimi gminami) katalogu – wzornika dla współczesnej zabudowy mieszkalnej i gospodarczej.

Dla wszystkich wyżej wymienionych wsi postuluje się opracowanie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, w oparciu o które odbywać się będzie wszelka działalność budowlana.

Strefa ochrony ekspozycji: ochronie podlega teren stanowiący zabezpieczenie widoku na zabytek. W strefie tej obowiązuje ograniczenie gabarytów nowej zabudowy, należy stosować historyczną kolorystykę dachów i elewacji, elementy budownictwa regionalnego oraz lokalne materiały budowlane (drewno, miejscowy kamień, ceramika itp.).

Postuluje się objęcie ochroną prawną, na podstawie wpisu do rejestru zabytków województwa pomorskiego, historycznego układu ruralistycznego wsi Możdżanowo w granicach zachowanych historycznych układów przestrzennych (zgodnie z załącznikiem graficznym).

Zasięg stref ochrony konserwatorskiej wykazano na załączniku graficznym do niniejszego opracowania.

6.1.3 OBIEKTY ARCHITEKTURY I BUDOWNICTWA, OBIEKTY TECHNIKI I KULTURY MATERIALNEJ, CMĘTARZE, ZESPOŁY DWORSKO-PARKOWE I ALEJE

Obiekty architektury i budownictwa (kościół, dwory, budynki pofolwarczne, budynki mieszkalne oraz budynki bramne), a także zespoły zieleni (cmentarze, parki) wpisane do rejestru zabytków - jako obiekty o wybitnej wartości zabytkowej i walorach krajobrazowych, jako dominanty architektoniczne, a cmentarze jako miejsca pamięci - podlegają ochronie.

Winny być utrzymywane w dobrym stanie. Zmiany przeznaczenia lub sposobu korzystania z tego zabytku, powodujące konieczność przystosowania do nowej funkcji, wszelkie prace (w tym: konserwatorskie, restauratorskie lub roboty budowlane), a także prowadzenie badań konserwatorskich i architektonicznych, przemieszczanie zabytku, dokonywanie podziału, umieszczanie na zabytku urządzeń technicznych, tablic, reklam oraz napisów, jak również podejmowanie innych działań, które mogłyby prowadzić do naruszenia substancji lub zmiany wyglądu zabytku wymagają każdorazowo uzgodnienia z właściwym miejscowo Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.

Na terenie parków i cmentarzy wpisanych do rejestru zabytków bezwzględnej ochronie podlega starodrzew. Wszelkie prace porządkowe i pielęgnacyjne oraz wycinkę drzew należy bezwzględnie uzgadniać z właściwym miejscowo Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.

Na terenie parków niedopuszczalne jest: lokalizowanie budynków, wprowadzanie infrastruktury technicznej (urządzeń podziemnych, jak i nadziemnych, składowisk odpadów itp.), niwelacje ziemne, zmiana warunków środowiskowych, np. melioracje.

Zlokalizowane na terenach parków budynki, budowle lub urządzenia kolidujące z funkcją parku, należy przewidzieć do likwidacji, dyslokacji poza teren parku, bądź adaptacji do śmierci technicznej.

Linie przesyłowe sieci uzbrojenia terenu nie powinny być prowadzone przez teren historycznego zespołu.

Obszar zespołów dworsko-parkowych nie powinien podlegać parcelacjom, podziałom czy uszczupleniom, a w przypadku występowania różnych użytkowników - powinno się dążyć do scalenia i ustanowienia jednego zarządcy. Lokalizacja nowych obiektów w obrębie zespołu dworsko-parkowego powinna uwzględniać rozmieszczenie dawnych budynków podworskich.

Obiekty włączone do Gminnej Ewidencji Zabytków powinny zostać objęte ochroną na podstawie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Zabudowa mieszkalna, drewniana i murowana, o cechach tradycyjnych charakterystycznych dla miejsca i regionu, winna być zachowana i stanowić inspirację do kształtowania nowej zabudowy.

Zgodnie z art. 39 ust. 3 *ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane* (tj. Dz. U. 2010 nr 243 poz. 1623 ze zm.) w stosunku do obiektów budowlanych oraz obszarów nie wpisanych do rejestru zabytków, a ujętych w Gminnej Ewidencji Zabytków, pozwolenie na budowę lub rozbiórkę obiektu budowlanego wydaje właściwy organ w uzgodnieniu z wojewódzkim konserwatorem zabytków.

Dopuszcza się wymianę zabudowy, której stan techniczny zagraża bezpieczeństwu ludzi i mienia, pod warunkiem uprzedniego uzgodnienia z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków. Przy odtwarzaniu zabudowy należy kierować się zasadą, że nowy budynek powinien usytuowaniem, gabarytem, bryłą, kształtem i pokryciem dachu nawiązywać do poprzedniego.

W lokalizacji nowej zabudowy należy uwzględniać sąsiedztwo obiektów o wartości kulturowej - nowe budynki nie mogą być sytuowane w sposób degradujący istniejącą, tradycyjną zabudowę, a ich forma architektoniczna winna być dostosowana do otaczającej zabudowy i krajobrazu, użyte materiały wykończeniowe powinny być tradycyjne, tj. drewno, cegła, tynk, pokrycie dachu ceramiczne.

Na terenach wsi o zachowanym, historycznym układzie przestrzennym wyklucza się realizację budynków typu „bloki”, z płaskimi dachami oraz budynków jednorodzinnych typu miejskiego, o zunifikowanej formie i detalu architektonicznym.

Zespoły i obiekty techniki i kultury materialnej (kuźnia w Zaleskich, mleczarnia w Możdżanowie i zlewnia mleka w Charnowie, zespół młyna wodnego w Machowinie), włączone do Gminnej Ewidencji Zabytków –

powinny zostać objęte ochroną na podstawie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Nieczynne cmentarze muszą być chronione przed dewastacją oraz porządkowane i pielęgnowane (drzewostan) w oparciu o wytyczne Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.

Cmentarze nie objęte ochroną na podstawie wpisu do rejestru, a figurujące w ewidencji konserwatorskiej należy otoczyć ochroną poprzez wyznaczenie stref ochrony konserwatorskiej w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego.

Ze względu na brak zachowanego historycznego drzewostanu założenie parkowe w Gołęczynie wymaga odtworzenia na podstawie zachowanej dokumentacji inwentaryzacyjnej i ikonograficznej.

Aleje przydrożne wzdłuż tras:

- z Objazdy przez Gąbino do Osiek Słupskich, a także do Dominka,
- z Machowinka przez Wytowno do Machowina,
- z Duninowa przez Zaleskie do Złakowa i do Postomina,

postuluje się objąć ochroną konserwatorską.

Pełen wykaz obiektów wpisanych do rejestru zabytków oraz włączonych do Gminnej Ewidencji Zabytków znajduje się w opracowaniu pt. „Studium walorów środowiska kulturowego” stanowiące załącznik do Tomu II.

6.1.4 STREFY OCHRONY ARCHEOLOGICZNO-KONSERWATORSKIEJ

Stanowiska archeologiczne objęte są ochroną w trzech strefach z uwagi na różnicowane warunki ochrony konserwatorskiej:

- a) Strefa „W” pełnej ochrony archeologiczno-konserwatorskiej obejmująca stanowiska archeologiczne, o własnej formie krajobrazowej wraz ze strefą ochrony krajobrazowej, ujęte w rejestrze zabytków.

Na obszarze stanowisk w rejestrze zabytków wyklucza się wszelką działalność inwestycyjną, zwłaszcza związaną z pracami ziemnymi bądź przekształceniem krajobrazu. Wszelkie prace i roboty przy zabytkach oraz prace archeologiczne i wykopaliskowe wolno prowadzić tylko za zezwoleniem Pomorskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Gdańsku Delegatura w Słupsku (Ustawa z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami, Dz. U. Nr 162 poz. 1568 ze zm.).

- b) Strefa „W.I.” pełnej ochrony archeologiczno-konserwatorskiej, obejmująca stanowiska archeologiczne ujęte w wojewódzkiej ewidencji zabytków nieruchomych archeologicznych, proponowane do wpisu do rejestru zabytków.

Na terenie stref obowiązuje:

- zakaz lokalizacji wszelkich inwestycji na terenach stanowisk o własnej formie krajobrazowej (cmentarzyska płaskie, osady, cmentarzyska kurhanowe) i na obszarach bezpośrednio do nich przylegających,
- uczytelnienie i ekspozycja w krajobrazie gminy stanowisk posiadających własną formę krajobrazową,
- zachowanie formy krajobrazowej i topograficznej,
- adaptacja i włączenie w strukturę funkcjonalną gminy wartościowych elementów dziedzictwa archeologicznego,
- wymóg uzgodnienia wszystkich planów i projektów dotyczących terenów wyznaczonych stref ochrony archeologicznej z Pomorskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków w Gdańsku - Delegaturą w Słupsku.

- c) Strefa W.II. częściowej ochrony archeologiczno-konserwatorskiej, obejmująca stanowiska archeologiczne w wojewódzkiej ewidencji zabytków nieruchomych archeologicznych. Tereny przez nie zajmowane są dostępne na cele inwestycyjne pod warunkiem przeprowadzenia archeologicznych badań ratowniczych wyprzedzających proces

zainwestowania terenu, w zakresie określonym każdorazowo inwestorowi przez Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w wydanym zezwoleniu.

- d) Strefa W.III. ograniczonej ochrony archeologiczno-konserwatorskiej, obejmująca stanowiska archeologiczne w wojewódzkiej ewidencji zabytków nieruchomych archeologicznych. Dla wszystkich poczynañ inżynierskich, budowlanych i innych prac związanych z robotami ziemnymi na obszarze wyznaczonej strefy W.III. ustala się obowiązek przeprowadzenia interwencyjnych badań archeologicznych w formie nadzoru archeologicznego prowadzonego w trakcie realizacji inwestycji, w zakresie określonym każdorazowo inwestorowi przez Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w wydanym zezwoleniu, po zakończeniu których teren może być trwale zainwestowany, przeprowadzenia archeologicznych badań ratowniczych w przypadku stwierdzenia reliktyw archeologicznych.

Stanowiska archeologiczne objęte strefami W.I, W.II, W.III należą:

- włączyć do gminnej ewidencji zabytków,
- objąć i sprawować ochronę na podstawie zapisów aktów prawa miejscowego, a w szczególności miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego,
- sporządzić miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego w taki sposób, aby zawarte w nich ustalenia szczegółowe stwarzały obowiązek ochrony archeologicznego dziedzictwa kulturowego.

Pełen wykaz stref pełnej ochrony archeologiczno-konserwatorskiej „W” znajduje się w części Uwarunkowania w rozdziale „Obiekty w rejestrze zabytków”, natomiast wykaz stref pełnej ochrony archeologiczno-konserwatorskiej „W.I” oraz częściowej ochrony archeologiczno-konserwatorskiej „W.II” i „W.III” w rozdziale „Obiekty w ewidencji konserwatorskiej” w opracowaniu pt. „Studium walorów środowiska kulturowego” stanowiące załącznik do Tomu II.

Szczegółowe **ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ** dla Tomu II, pt. „Kierunki rozwoju przestrzennego gminy Ustka” zostały zawarte w opracowaniu pt. „**Studium walorów środowiska kulturowego**” stanowiące załącznik do Tomu II oraz planszy stanowiącej załącznik graficzny – **załącznik nr 2: „Kierunki ochrony dóbr kultury”** w skali 1:10 000.

7. KIERUNKI ROZWOJU ZABUDOWY.

7.1. Ustalenia ogólne.

7.1.1. Obszary i obiekty celu publicznego.

- 1) W zakresie zabezpieczania zadań rządowych - nie ustala się.
- 2) W zakresie zabezpieczenia zadań wojewódzkich - nie ustala się.
- 3) W zakresie zabezpieczania zadań gminnych:
 - a) Przewiduje się w pierwszej kolejności wykorzystanie terenów będących własnością gminy na zabezpieczenie realizacji celu publicznego wynikającego z potrzeb gminy;
 - b) Dopuszcza się lokalizowanie w strefach B, C, D, E obszarów i zabudowy związanej z obsługą mieszkańców tzw. terenów publicznych, w tym: boisk i urządzeń sportowych, świetlic i obiektów oświaty, terenów rekreacyjnych itp.

7.1.2. Zabudowa mieszkaniowa i mieszkalno – usługowa.

- 1) Dla wszystkich jednostek osadniczych wyznaczono ogólne zasady kształtowania zabudowy z podziałem na trzy strefy pod względem jej intensywności, funkcji oraz partycypacji gminy w kosztach wykonania infrastruktury;
- 2) Poza ustalonymi zasadami kształtowania zabudowy, dla obszarów zlokalizowanych na terenie stref A, B lub C ochrony Uzdrowiska Ustka obowiązują zasady zagospodarowania określone w Uchwale Nr XVI/151/2011 Rady Miasta Ustka z dnia 29 grudnia 2011 r. w sprawie przyjęcia statutu Uzdrowiska Ustka. Powyższa Uchwała w celu zapewnienia prawidłowej działalności lecznictwa uzdrowskiego określa również szczegółowo czynności zabronione w strefach: A, B i C oraz zalecenia, a także przewiduje wskaźniki terenów zieleni oraz powierzchnię nowo wydzielanych działek w poszczególnych strefach ochrony uzdrowskiej.

Ustalenia dla jednostek osadniczych w podziale na 3 strefy:

Strefa I – strefa centralna miejscowości, wielofunkcyjna z lokalizacją usług publicznych w tym administracji:

- zaleca się wykonanie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego ze względu na uporządkowanie i wykształcenie terenów publicznych i inwestycji celu publicznego, jak również na istotne elementy środowiska kulturowego wymagające rewaloryzacji;
- w strefie tej znajduje się istniejąca zabudowa wraz z możliwością jej uzupełnień; strefy te są objęte priorytetem wykonania pełnej infrastruktury na koszt gminy;
- w strefie tej powinny być zlokalizowane przestrzenie i obiekty publiczne;
- dopuszcza się wydzielenie nowych działek nie mniejszych niż 800m²; dopuszcza się w indywidualnych przypadkach działki o powierzchni mniejszej niż 800m² w linii istniejącej zabudowy, jeżeli w sąsiedztwie występują działki o powierzchni mniejszej niż 800m² (jeśli innych ustaleń nie wprowadzają obowiązujące plany miejscowe lub Statut Uzdrowiska Ustka);
- dopuszcza się lokalizację szeroko pojętych usług i handlu oraz rzemiosła nieuciążliwego, w wyznaczonych do tego miejscach;
- wskazane jest wykonanie studium krajobrazowo-kulturowego dla centrum miejscowości jako dokumentu wspomagającego proces planowania przestrzennego (podczas tworzenia projektu planu miejscowego);

Strefa II – strefa rozwoju zabudowy (zgodnie z kierunkami rozwoju zabudowy wskazanymi na zał. nr 1 pt. „Kierunki rozwoju przestrzennego gminy Ustka”):

- strefa o przeważającej funkcji mieszkaniowej z dopuszczeniem usług obsługujących mieszkańców i nieuciążliwej działalności gospodarczej (na obszarach o odpowiednich oznaczeniach na zał. nr 1 dopuszcza się rozwój zabudowy produkcyjnej i usługowej oraz rekreacyjnej i letniskowej);
- lokalizacja rzemiosła i produkcji tylko w strefach wyznaczonych lub wzdłuż głównych dróg dojazdowych do miejscowości;
- dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy i istniejących podziałów geodezyjnych. Nowa zabudowa o charakterze rezydencjonalnym na działkach nie mniejszych niż 1000m² w postaci zespołów zabudowy o cechach architektury nawiązujących do regionalnych wzorców (wielkość działki/skala zabudowy/kubatura/detale), jeśli innych ustaleń nie wprowadzają obowiązujące plany miejscowe lub Statut Uzdrowiska Ustka;
- dopuszcza się wydzielenie działek mniejszych niż 1000 m² jeżeli w sąsiedztwie występują wydzielone mniejsze niż 1000 m² działki uzyskane na podstawie prawomocnej decyzji (jeśli innych ustaleń nie wprowadzają obowiązujące plany miejscowe lub Statut Uzdrowiska Ustka);
- zakaz wprowadzenia zabudowy przed uzbrojeniem terenu w niezbędne media (woda, prąd oraz kanalizacja);
- ze względu na konieczność wyłączania gruntów z produkcji rolnej (klas III, IV) niezbędne jest wykonanie planu miejscowego. W procesie projektowania i planowania przestrzennego należy uwzględnić potrzeby wynikające z infrastruktury technicznej oraz przestrzeni publicznych. Gmina może partycypować w kosztach uzbrojenia terenu w infrastrukturę do 50%;
- w sporządzanych planach miejscowych należy uwzględnić przebieg korytarzy ekologicznych wskazanych na zał. nr 1 pt. „Kierunki rozwoju przestrzennego gminy Ustka”.

Strefa III – strefa zabudowy rozproszonej:

- na pozostałym obszarze gminy, oprócz stref wyłączonych innymi przepisami (ochrona przyrody, prawo wodne, ochrona uzdrowiska itp.), dopuszcza się wprowadzenie zabudowy w postaci zespołów zabudowy lub wydzielonych działek budowlanych. Całkowity koszt infrastruktury ponosi inwestor. Zakaz wprowadzania zabudowy przed niezbędnym uzbrojeniem terenu. Zapisy te powinny być uwzględnione w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego i aktach notarialnych;
- poza obszarami wskazanymi jako tereny rozwoju zabudowy (kierunki rozwoju zabudowy) dopuszcza się wydzielenie działek budowlanych o powierzchni nie mniejszej niż 1000m², pod warunkiem dostępu do drogi publicznej oraz przy istniejących siedliskach rolniczych;
- dopuszcza się tworzenie i wydzielanie siedlisk rolniczych (zabudowa zagrodowa) pod warunkiem spełnienia przez inwestora średniej wielkości powierzchni gospodarstwa rolnego w gminie Ustka.

3) Dodatkowe zasady rozwoju zabudowy:

- a) Należy dążyć do koncentracji sieci osadniczej w ramach jednostek osadniczych o dużym potencjale rozwojowym oraz ograniczania ilości nowej zabudowy na terenie rolniczej przestrzeni produkcyjnej, poprzez tworzenie alternatywnych lokalizacji w postaci uzbrojonych, atrakcyjnie położonych terenów w granicach istniejącej zabudowy wsi. Działania te należy ściśle powiązać ze strategią zagospodarowania mieniem komunalnym;
- b) Dopuszcza się rozwój zabudowy wzdłuż istniejących ciągów komunikacyjnych przy zachowaniu przepisowych odległości od krawędzi jezdni, z dopuszczeniem wprowadzenia funkcji produkcyjnych i rzemiosła na działkach nie mniejszych niż 2000m². Wzdłuż dróg o kategorii dróg głównych, zbiorczych oraz lokalnych dopuszcza się lokalizację stacji

benzynowych oraz lokalizację usług związanych z obsługą ruchu tranzytowego i turystycznego.

7.1.3. Zabudowa przemysłowa, magazynowa oraz usług i rzemiosła uciążliwego.

- 1) Nowa zabudowa przemysłowa i składowa oraz rzemiosła, produkcji i usług, powinny być realizowane w pierwszej kolejności w granicach istniejącej (najczęściej po PGR-owskiej) zabudowy przemysłowej oraz urządzeń produkcji rolnej i obsługi rolnictwa zgodnie z załącznikiem nr 1 pt. „Kierunki rozwoju przestrzennego gminy Ustka”. Na terenach tych należy dążyć do racjonalnego i intensywnego wykorzystania przestrzeni poprzez adaptację istniejących obiektów, zabudowę terenów wolnych, modernizację istniejącej infrastruktury technicznej, szczególnie w zakresie odprowadzenia ścieków oraz emisji zanieczyszczeń. Predysponuje się zachodnią część gminy Ustka do rozwoju zabudowy przemysłowej, produkcyjnej oraz usługowej.
- 2) Przewiduje się możliwość rozwoju terenów zlokalizowanych wzdłuż drogi krajowej oraz wojewódzkiej, jako usług obsługi tras tranzytowych, ruchu turystycznego i szeroko rozumianych usług zgodnie z obszarem zaznaczonym na załączniku nr 1 pt. Kierunki rozwoju przestrzennego gminy Ustka;
- 3) Zakazuje się lokalizowania nowej zabudowy przemysłowej na terenach stref ochronnych Uzdrowiska Ustka.

7.2. Ustalenia dla poszczególnych jednostek funkcjonalno – przestrzennych.

7.2.1. Strefa A – Dna Dolinne:

Podstrefa A₁ – Doliny rzeczne i rynny polodowcowe

W obrębie tej strefy znajdują się miejscowości: Wodnica oraz Charnowo (wschodnia część) położone nad rzeką Słupią oraz fragment wsi Machowinko położony bezpośrednio nad rzeką Gnilną i fragment wsi Bałamątek położony bezpośrednio nad ciekami Bagnica. Natomiast w dolinie Potyni zlokalizowano miejscowości Lędowo, Modła, Starkowo oraz fragment Możdżanowa.

- 1) obszar ograniczonego zagospodarowania przestrzennego ze względu na położenie w bezpośrednim sąsiedztwie rzek Słupi i Gnilnej oraz ze względu na związane z tym położeniem zagrożenie powodziowe i wysoki poziom wód gruntowych, zgodnie z załącznikiem nr 1 pt. „Kierunki rozwoju przestrzennego gminy Ustka”;
- 2) nowa zabudowa mieszkaniowa i usługowa powinna być lokalizowana na terenach określonych na załączniku nr 1 pt. „Kierunki rozwoju przestrzennego gminy Ustka” jako tereny rozwoju zabudowy mieszkalnej i usługowej;
- 3) rozwój zabudowy mieszkaniowej i usługowej powinien być zdeterminowany możliwościami obsługi nowych obiektów w sieci kanalizacji sanitarnej;
- 4) nie dopuszcza się przekształcania użytków zielonych – średnich i słabych na glebach organicznych i młdach (wskazane dotychczasowe użytkowanie jako ekosystemy łąkowo – pastwiskowe).

Podstrefa A₂ – Równiny akumulacji torfowiskowej

Tego typu obszary zlokalizowano przede wszystkim na północno-wschodnim oraz północno-zachodnim skraju gminy. Obszary te obejmują obrzeża miejscowości Rowy i Dębina (niewielkie fragmenty).

- 1) obszar ograniczonego zagospodarowania przestrzennego ze względu na duże zagrożenie powodziowe z racji usytuowania na nisko położonych równinach przymorskich - w obrębie strefy zalewowej wprowadza się zakaz zabudowy, zgodnie z załącznikiem graficznym nr 1 pt. „Kierunki rozwoju przestrzennego gminy Ustka”;

- 2) teren ze względu na osadnictwo posiada złe warunki klimatu miejscowego (duża wilgotność powietrza, częste występowanie mgieł i inwersji termicznych) oraz płytkie zaleganie wód gruntowych;
- 3) nowa zabudowa powinna być lokalizowana na obszarach określonych na załączniku graficznym nr 1 pt. „Kierunki rozwoju przestrzennego gminy Ustka” jako tereny rozwoju zabudowy rekreacyjnej, letniskowej oraz mieszkaniowej;
- 4) rozwój zabudowy powinien być zdeterminowany możliwościami zaopatrzenia nowych obiektów w sieci kanalizacji sanitarnej;
- 5) nie dopuszcza się przekształcania użytków zielonych – średnich i słabych na glebach organicznych i madowych (wskazane dotychczasowe użytkowanie jako ekosystemy łąkowo – pastwiskowe).

7.2.2. Strefa B – Wysoczyzny moreny czołowej:

Strefa obejmuje miejscowości Możdżanowo i Zaleskie oraz Dębina, fragment Objazdy oraz PGR Dominek.

- 1) nowa zabudowa mieszkalna i usługowa powinna być lokalizowana na terenach określonych na załączniku graficznym nr 1 pt. „Kierunki rozwoju przestrzennego gminy Ustka” jako tereny rozwoju zabudowy mieszkalnej i usługowej;
- 2) dopuszcza się lokalizację nowej zabudowy wzdłuż istniejących ciągów komunikacyjnych na działkach nie mniejszych niż 2000 m², w tym zabudowy rzemieślniczej, produkcyjnej i usługowej wzdłuż ciągów komunikacyjnych w pierwszej linii zabudowy;
- 3) dopuszcza się lokalizowanie nowej zabudowy (do 4 działek) w bezpośrednim sąsiedztwie istniejących siedlisk rolniczych;
- 4) dla lokalizowanych nowych zagród na terenie rolniczej przestrzeni produkcyjnej dopuszcza się przydomowe oczyszczalnie ścieków lub zbiorniki bezodpływowe tymczasowe;
- 5) dla istniejących zagród wskazane jest rozwijanie rolnictwa ekologicznego, ekstensywnego z możliwością rozwoju agroturystyki;

7.2.3. Strefa C – „Wydmy nadmorskie” – pas techniczny oraz fragment pasa ochronnego brzegu morskiego

Obejmuje północną część gminy (na zachód i na wschód od miasta Ustka). Do tej strefy należą następujące miejscowości: Rowy, Poddąbie, Orzechowo oraz Lędowo Osiedle.

- 1) nie dopuszcza się możliwości lokalizacji obiektów kubaturowych na obszarze pasa technicznego;
- 2) nowa zabudowa mieszkalna i usługowa powinna być lokalizowana na terenach określonych na załączniku graficznym nr 1 pt. „Kierunki rozwoju przestrzennego gminy Ustka”, jako tereny rozwoju zabudowy mieszkalnej i usługowej;
- 3) dopuszcza się lokalizację nowej zabudowy wzdłuż istniejących ciągów komunikacyjnych na działkach nie mniejszych niż 2000m², w tym zabudowy rzemieślniczej, produkcyjnej i usługowej na zasadzie kontynuacji już istniejącej zabudowy wzdłuż ciągów komunikacyjnych w pierwszej linii zabudowy;
- 4) dopuszcza się lokalizowanie nowej zabudowy (do 4 działek) w bezpośrednim sąsiedztwie istniejących siedlisk rolniczych;
- 5) dopuszcza się wprowadzenie na obszarach rolniczych obszarów i obiektów obsługujących ruch turystyczny i rekreację;
- 6) wskazane jest przeprowadzenie działań rehabilitacyjnych dla terenów rekreacyjnych;
- 7) dla istniejących zagród wskazane jest rozwijanie rolnictwa ekologicznego, ekstensywnego z możliwością rozwoju agroturystyki;
- 8) rewaloryzacja i rekultywacja przyrodnicza terenów przekształconych w wyniku nadmiernej penetracji rekreacyjnej;

- 9) ukształtowanie dojść do plaży i przejść przez wał wydmy oraz utworzenie poprzecznych (wzdłuż wybrzeża) ciągów pieszych i rowerowych o funkcji komunikacyjnej i rekreacyjnej – w przypadku budowy ścieżek pieszych, pieszo-rowerowych, przejść i zejść (schodów) na plażę, należy zachować szczególne warunki ze względu na abrazyjny charakter brzegu klifowego oraz do minimum ograniczyć ingerencje w istniejące zadrzewienia;
- 10) eliminacja przeznaczania nowych terenów leśnych pod lokalizację zainwestowania rekreacyjnego oraz restrukturyzacja zainwestowania w obrębie miejscowości położonych w obrębie pasa wydmy;
- 11) wprowadzenie nawierzchni utwardzonych w obrębie dróg dojazdowych do istniejącego zainwestowania.

7.2.4. Strefa D – Wysoczyzny moreny dennej:

W zachodniej części strefy zlokalizowano miejscowości: Duninowo, Pęplino, Modlinek, Kolonia Wodnica i fragment Charnowa, natomiast w części wschodniej: Wytowno, Machowinko, Bałamątek, fragment Objazdy, Gąbino oraz Osieki.

- 1) nowa zabudowa mieszkalna i usługowa powinna być lokalizowana na terenach określonych na załączniku nr 1 pt. „Kierunki rozwoju przestrzennego gminy Ustka” jako tereny rozwoju zabudowy mieszkalnej i usługowej;
- 2) dopuszcza się lokalizację nowej zabudowy wzdłuż istniejących ciągów komunikacyjnych na działkach nie mniejszych niż 2000m², w tym zabudowy rzemieślniczej, produkcyjnej i usługowej wzdłuż ciągów komunikacyjnych w pierwszej linii zabudowy;
- 3) dopuszcza się lokalizowanie nowej zabudowy (do 4 działek) w bezpośrednim sąsiedztwie istniejących siedlisk rolniczych;
- 4) dla lokalizowanych nowych zagród na terenie rolniczej przestrzeni produkcyjnej dopuszcza się przydomowe oczyszczalnie ścieków lub zbiorniki bezodpływowe;
- 5) dla istniejących zagród wskazane jest rozwijanie rolnictwa ekologicznego, ekstensywnego z możliwością rozwoju agroturystyki;

7.2.5. Strefa E – Równiny sandrowe:

Zlokalizowano tu miejscowości Przewłoka, Grabno, Zimowiska, Zapadłe, Redwanki oraz Machowino.

- 1) nowa zabudowa mieszkalna i usługowa powinna być lokalizowana na terenach określonych na załączniku graficznym nr 1 pt. „Kierunki rozwoju przestrzennego gminy Ustka”, jako tereny rozwoju zabudowy mieszkalnej i usługowej;
- 2) dopuszcza się lokalizację nowej zabudowy wzdłuż istniejących ciągów komunikacyjnych na działkach nie mniejszych niż 2000m², w tym zabudowy rzemieślniczej, produkcyjnej i usługowej na zasadzie kontynuacji już istniejącej zabudowy wzdłuż ciągów komunikacyjnych w pierwszej linii zabudowy;
- 3) dopuszcza się lokalizowanie nowej zabudowy (do 4 działek) w bezpośrednim sąsiedztwie istniejących siedlisk rolniczych;
- 4) dla lokalizowanych nowych zagród na terenie rolniczej przestrzeni produkcyjnej dopuszcza się przydomowe oczyszczalnie ścieków lub zbiorniki bezodpływowe;
- 5) dla istniejących zagród wskazane jest rozwijanie rolnictwa ekologicznego, ekstensywnego z możliwością rozwoju agroturystyki;

7.3. Obszary wyłączone z zabudowy.

Należy wyłączyć z możliwości nowej zabudowy następujące tereny:

- 1) obszar istniejących Rezerwatów Przyrody oraz Słowińskiego Parku Narodowego;

*W parkach narodowych oraz w rezerwach przyrody zabrania się m. in.:
budowy lub rozbudowy obiektów budowlanych i urządzeń technicznych,
z wyjątkiem obiektów i urządzeń służących celom parku narodowego albo
rezerwatu przyrody;*

- 2) tereny użytków zielonych pomiędzy wsią Dębina i jeziorem Gardno - obszar tzw. „Łąk Objejskich” - będących **Ostoją Ptaków o znaczeniu międzynarodowym – IBA „Ostoja Słowińska” kod PL019 położony w granicach** otuliny Słowińskiego Parku Narodowego;
- 3) obszar istniejących użytków ekologicznych zgodnie z załącznikiem graficznym nr 1 do uchwały pt. „Kierunki rozwoju gminy Ustka”;
- 4) na terenie obszarów chronionego krajobrazu wprowadza się m. in. następujące zakazy:
 - *lokalizowania obiektów budowlanych w pasie szerokości 100 m od linii brzegów rzek, jezior i innych zbiorników wodnych, z wyjątkiem urządzeń wodnych oraz obiektów służących prowadzeniu racjonalnej gospodarki rolnej, leśnej lub rybackiej;*
 - *lokalizowania obiektów budowlanych w pasie szerokości 200 m od linii brzegów klifowych oraz w pasie technicznym brzegu morskiego.*
- 5) tereny leśne i przeznaczone do zalesienia, zgodnie z załącznikiem graficznym nr 1 do uchwały pt. „Kierunki rozwoju gminy Ustka”, za wyjątkiem obiektów leśnych i związanych z obsługą turystyki, tras tranzytowych itp. (istniejące ośrodki wypoczynkowe, szlaki turystyczne, parkingi, miejsca postoju, itp.);
- 6) **obszary szczególnego zagrożenia powodzią, a w tym:**
 - obszary, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat,
 - obszary, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi raz na 10 lat,
 - obszary, między linią brzegu, a wałem przeciwpowodziowym lub naturalnym wysokim brzegiem, w który wbudowano trasę wału przeciwpowodziowego, a także wyspy i przymuliska, o których mowa w art. 18 Ustawy Prawo Wodne, stanowiące działki ewidencyjne,
 - pas techniczny w rozumieniu art. 36 ustawy z dnia 21 marca 1991 r. o obszarach morskich Rzeczypospolitej Polskiej i administracji morskiej.

Na terenie gminy Ustka są to obszary w dolinie Słupii i Łupawy oraz w granicach pasa technicznego, zgodnie z załącznikiem graficznym nr 1 pt. „Kierunki rozwoju gminy Ustka”;
- 7) obszary zagrożone podtopieniami ze względu na bardzo wysoki poziom wód gruntowych i sąsiedztwo dużych zbiorników wodnych – **tereny zagrożone podtopieniami na równinach przymorskich** (obszary te zaznaczono na załączniku graficznym pt. „Kierunki rozwoju przestrzennego gminy Ustka”).
- 8) zakaz zabudowy w pasie technicznym ochrony brzegu morskiego, zgodnie z załącznikiem graficznym nr 1 pt. „Kierunki rozwoju gminy Ustka”;
- 9) wskazane jest wyłączenie spod zabudowy obszarów korytarzy ekologicznych zgodnie z załącznikiem graficznym nr 1 pt. Kierunki rozwoju gminy Ustka”. Dopuszcza się w uzasadnionych przypadkach zachowanie już istniejącej zabudowy oraz rozwój i modernizację zabudowy miejscowości, przez których tereny przebiegają korytarze ekologiczne;
- 10) na terenach objętych siecią Natura 2000 zabrania się podejmowania działań mogących w istotny sposób pogorszyć stan siedlisk przyrodniczych oraz siedlisk gatunków roślin i zwierząt, a także w istotny sposób wpłynąć negatywnie na gatunki, dla których ochrony został wyznaczony obszar Natura 2000. Przepis ten stosuje się odpowiednio do projektowanych obszarów Natura 2000, znajdujących się na liście, o której mowa w art. 27, ust. 1 ustawy o ochronie przyrody, do czasu zatwierdzenia tej listy przez Komisję Europejską albo odmowy jej zatwierdzenia;
- 11) obszar ograniczonego użytkowania – strefa wolna od zabudowy mieszkaniowej w pasie 100 m (zgodnie z zał. nr 1 – Kierunki rozwoju przestrzennego gminy Ustka) od strony wschodniej, południowej i zachodniej przykoszarowych placów ćwiczeń (kompleks koszarowy nr 4171

administrowany przez 6.WOG na potrzeby Jednostki Wojskowej Garnizonu Ustka, działka nr 358/9, obręb Lędowo). Jednocześnie podkreśla się, że wszelkie inwestycje na tym obszarze, w tym również odstępstwa od w/w ograniczenia lub zmniejszenie strefy wolnej od zabudowy podlega uzgodnieniu z Wojewódzkim Sztabem Wojskowym w Gdańsku.

- 12) należy ograniczyć rozwój zabudowy mieszkaniowej i usługowej na gruntach zmeliorowanych. Przeznaczenie gruntów rolnych pokrytych siecią drenarską może mieć negatywny wpływ na spójność sieci drenarskiej.

7.4. Obszary wymagające rehabilitacji.

Wszystkie miejscowości w gminie oceniono pod kątem stopnia degradacji przestrzeni i historycznej zabudowy.

Przyjęto 4 stopnie działań rehabilitacyjnych: od działań mających na celu estetyzację i uporządkowanie przestrzeni:

E – estetyzacja i porządkowanie przestrzeni o wysokich wartościach,

R1 – rewaloryzacja istniejących wartościowych obszarów
i estetyzacja przestrzeni miejscowości;

R2 – rehabilitacja zabudowy w celu przywrócenia ładu przestrzennego,

R3 – rewitalizacja – kompleksowe przekształcenie miejscowości pod względem społecznym, przestrzennym i gospodarczo-ekonomicznym.

Podział miejscowości ze względu na przyjęty stopień działań rehabilitacyjnych został przedstawiony na załączniku graficznym nr 1 pt. Kierunki rozwoju przestrzennego gminy Ustka”. Natomiast zasady działań rehabilitacyjnych przedstawiono w **tabeli nr 3**.

Tab.3. Zasady działań rehabilitacyjnych na terenie gminy.

Nazwa sposobu działania	Charakterystyka obszaru pod względem jakości przestrzeni	Rodzaj wskazanych i dopuszczalnych przekształceń przestrzennych
E - estetyzacja	• Miejscowość o wysokich walorach krajobrazowo-kulturowych z bardzo dobrze zachowaną historyczną tkanką zabudowy w postaci układu ulic i rozłogów pól, z zachowanymi tradycyjnymi zagrodami z oryginalnymi budynkami. • Niewiele lub brak elementów deformujących lub degradujących przestrzeń miejscowości w postaci obcych form obiektów lub urządzeń, tj. sklepy, baraki, transformatory itp. • Zachowana w bardzo dobrym lub dobrym stanie zieleń komponowana i naturalna związana z jednostką osadniczą	ISTNIEJĄCA ZABUDOWA: • Uporządkowanie terenów prywatnych nieruchomości, ujednolicenie form ogrodzeń, zlikwidowanie dzikich składowisk śmieci, • Uporządkowanie i estetyzacja przestrzeni publicznych w postaci poprawy nawierzchni i małej architektury, rekompozycja zieleni, • Ochrona i pielęgnacja terenów o wysokich wartościach kulturowych, tj: założenia dworsko-parkowe, obiekty sakralne, historyczne sieci drożne, układy tradycyjnych zagród itp. • Zachowanie i rekompozycja istniejących układów zieleni w postaci parków, cmentarzy, skwerów, zieleni przydrożnej itp. • Zachowanie i ucztylnienie dominant sakralnych w otwarciach widokowych na jednostki osadnicze, z bezwzględnym zakazem sytuowania obiektów deformujących. ZABUDOWA NOWA: • Wysoki reżim zagospodarowania przestrzennego polegający na przyjęciu zasady kontekstualności (odniesienie się do sąsiedztwa w projektowaniu układu i wielkości działek, zabudowy, wnętrz ruralistycznych przylegających do lokowanej inwestycji), • Dopuszcza się uzupełnienia zabudowy w ramach istniejących granic miejscowości na warunkach kontekstualności. • Dopuszcza się rozwój zabudowy w ściśle określonych kierunkach zgodnych z uwarunkowaniami wynikającymi z historycznej genezy osadniczej danej jednostki (zaznaczonych na planszy pt. „Kierunki rozwoju przestrzennego gminy”).
R1 - rewaloryzacja	• Miejscowości o wysokich walorach krajobrazowo-kulturowych z dostatecznie zachowaną substancją zabudowy, • Deformacja zabudowy tradycyjnej obiektami lub zespołami obiektów obcych formą oraz obszarami zaniedbanymi lub zdegradowanymi, tj. sklepy i punkty usługowe w tym usługi uciążliwe i rzemiosło, obiekty przemysłowe, transformatory,	ISTNIEJĄCA ZABUDOWA: • Przywrócenia dawnych walorów miejscowości w postaci przebudowy i modernizacji lub wyburzenia istniejących deformujących obiektów w celu ujednolicenia form zabudowy, • Uporządkowanie i estetyzacja przestrzeni publicznych w postaci poprawy nawierzchni i małej architektury, ochrona i pielęgnacja terenów o wysokich wartościach kulturowych, tj: założenia dworsko-parkowe, obiekty sakralne, historyczne sieci drożne, układy tradycyjnych zagród itp. • Zachowanie i rekompozycja istniejących układów zieleni w postaci parków, cmentarzy, skwerów, zieleni przydrożnej itp.

	oczyszczalnie ścieków itp.) • Miejscowości ulegającej powolnej degradacji przez wyludnianie się społeczności i brak opieki nad obiektami i zielenią, • Miejscowości powstałe w wyniku samorodnych procesów osadniczych o wysokich walorach poszczególnych elementów (zagród, zespołów itp.)	ZABUDOWA NOWA: • Wysoki reżim zagospodarowania przestrzennego polegający na przyjęciu zasady kontekstualności (odniesienie się do sąsiedztwa w projektowaniu układu i wielkości działek, zabudowy, wnętrza ruralistycznych przylegających do lokowanej inwestycji), • Dopuszcza się uzupełnienia zabudowy w ramach istniejących granic miejscowości na warunkach kontekstualności. • Dopuszcza się rozwój zabudowy w ściśle określonych kierunkach zgodnych z uwarunkowaniami wynikającymi z historycznej genezy osadniczej danej jednostki.
R2 - rehabilitacja	• Miejscowości o pierwotnie wysokich walorach estetyczno-przestrzennych (tj. założenia dworsko – parkowe i folwarczne) zdegradowane przez wprowadzenie obcych form zabudowy, takich jak obiekty mieszkalne i gospodarcze PGR i inne obiekty przemysłowe oraz infrastruktury technicznej, które spowodowały zniekształcenie tradycyjnej formy osadniczej, • Zachowane zespoły dworsko – parkowe lub same parki oraz inne obiekty o wysokich wartościach kulturowych jak cmentarze, obiekty sakralne itp. • Osiedla mieszkaniowe dla pracowników PGR o różnych formach (w zabudowie bliźniaczej i domów wielorodzinnych) usytuowane w bezpośrednim sąsiedztwie tradycyjnej zabudowy folwarcznej. • Budynki gospodarcze i przemysłowe PGR wybudowane w bezpośrednim sąsiedztwie zabudowy gospodarczej tradycyjnego folwarku	ISTNIEJĄCA ZABUDOWA: • Rewaloryzacja i rekompozycja zachowanych elementów zabudowy dworsko-parkowej i folwarcznej, cmentarzy, obiektów sakralnych, komponowanych form zieleni (aleje, parki, pojedyncze okazy) • Humanizacja istniejącej zabudowy mieszkaniowej PGR w postaci nadania obiektom form korespondujących z tradycyjną zabudową, zagospodarowanie przestrzeni publicznych i sąsiadujących, likwidacja i uporządkowanie substandardowej zabudowy gospodarczej (chlewiki, składziki, garaże itp.), wprowadzenie zieleni komponowanej na tereny publiczne wokół osiedli itp.; • Przekształcenie zabudowy gospodarczej PGR w postaci wyburzenia niepotrzebnych lub niezdalnych do użytku obiektów, likwidacja zbędnej infrastruktury technicznej (zbiorniki, silosy, place składowe itp.), przebudowa i modernizacja pozostałych obiektów w nawiązaniu formą i układem do zachowanych obiektów folwarcznych. • Uporządkowanie i estetyzacja przestrzeni publicznych w całej miejscowości w postaci poprawy nawierzchni i małej architektury, Zachowanie i rekompozycja istniejących układów zieleni w postaci parków, cmentarzy, skwerów, zieleni przydrożnej itp. ZABUDOWA NOWA: • Dopuszcza się uzupełnienia zabudowy w ramach istniejących granic miejscowości na warunkach kontekstualności. • Dopuszcza się rozwój zabudowy w ściśle określonych kierunkach zgodnych z uwarunkowaniami wynikającymi z historycznej genezy osadniczej danej jednostki (zaznaczonych na planszy pt. „Kierunki rozwoju przestrzennego gminy”), • Wprowadzenie nowej zabudowy powinno wiązać się z procesami rewaloryzacji i humanizacji istniejącej zabudowy.

R3 - rewitalizacja	Miejscowości i osiedla o znacznej przewadze obiektów degradujących w postaci zabudowy mieszkaniowej lub gospodarczej PGR, często lokalizowane w oderwaniu od tradycyjnej miejscowości	- Przeprowadzenie głębokich przemian rewitalizacyjnych na płaszczyźnie społecznej, gospodarczej i przestrzennej powinny być poprzedzone opłacalnością ekonomiczną działań - Konieczność humanizacji istniejącej zabudowy mieszkaniowej PGR w postaci nadania obiektom form korespondujących z tradycyjną zabudową, zagospodarowanie przestrzeni publicznych i sąsiadujących, likwidacja i uporządkowanie substandardowej zabudowy gospodarczej (chlewiki, składziki, garaże itp.), wprowadzenie zieleni komponowanej na tereny publiczne wokół osiedli itp. - Dopuszcza się zachowanie i wykorzystanie w celach produkcyjnych zabudowy gospodarczej PGR . Niezbędne są przekształcenia istniejącej zabudowy: wyburzenia niepotrzebnych lub niezdatnych do użytku obiektów, likwidacja zbędnej infrastruktury technicznej (zbiorniki, silosy, place składowe itp.), przebudowa i modernizacja pozostałych obiektów w nawiązaniu formą i układem tradycyjnej formy obiektów gospodarczych rolnictwa wielkoobszarowego, - Niezbędne jest wprowadzenie komponowanej zieleni wysokiej i niskiej jako zieleni ochronnej wzdłuż granic nieruchomości oraz wzdłuż dróg, zbiorników wodnych itp.; - Zakaz rozwoju i wprowadzania nowej zabudowy poza granicami miejscowości za wyjątkiem obszarów wskazanych na planszy „Kierunki rozwoju przestrzennego gminy”.
--------------------------------------	---	---

8. ZASÓB KOMUNALNY.

- 8.1. Zgodnie z ustawą o gospodarce nieruchomościami podstawą tworzenia gminnego zasobu nieruchomości jest Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. Zaleca się opracowanie strategii gospodarowania mieniem komunalnym rozumianej jako proces utrzymania, rozwoju (przekształcania), zbywania i pozyskiwania nieruchomości do zasobu gminnego.
- 8.2. W pierwszej kolejności gminny zasób nieruchomości powinien być tworzony w miejscowościach o dużym potencjale rozwojowym oraz miejscowościach predysponowanych do obsługi ruchu turystycznego, zgodnie z załącznikiem nr 1 pt. „Kierunki rozwoju przestrzennego gminy Ustka”, w miejscowościach, w których wyznaczone zostały strefy rozwoju turystyki oraz przeznaczonych do wykonania planów miejscowych.
- 8.3. Z punktu widzenia możliwości uzyskania dochodów do budżetu gminy zaleca się pozyskanie do zasobu nieruchomości położonych w rejonach kierunkowego rozwoju funkcji turystycznych zgodnie z planszą „Kierunki rozwoju przestrzennego gminy”.
- 8.4. Na pozostałym obszarze należy sprywatyzować nieruchomości znajdujące się w zasobie komunalnym, w stosunku do których gmina nie planuje działań w kierunku zabezpieczenia celu publicznego. Zbywanie niezagospodarowanych gruntów publicznych sektorowi prywatnemu powoduje, że grunty dotąd nie opodatkowane przechodzą do kategorii objętych opodatkowaniem. Dzięki temu gmina może zwiększyć swoje dochody i zmniejszyć zobowiązania z tytułu ich utrzymania.

9. INFRASTRUKTURA TECHNICZNA.

9.1. Komunikacja.

9.1.1. Komunikacja drogowa:

1) Podstawowy układ komunikacyjny.

Podstawowy układ drogowy tworzą:

- **droga krajowa nr DK 21** Miastko – Ustka /kl. G/, powiązana z drogą krajową nr 6, poprzez którą łączy tereny nadmorskie z południem Polski;
- **droga wojewódzka nr DW 203** Koszalin – Darłowo – Postomino – Ustka /kl. Z1/2/, stanowiąca fragment nadmorskiej trasy turystycznej.

Do podstawowego układu drogowego zaliczono również następujące drogi powiatowe:

- **DP 1015G** /Z/ Mońdzanowo – Słupsk,
- **DP 1101G** /L/ Rusinowo-Zaleskie,
- **DP 1102G** /L/ Ustka – Modlinek – Duninowo,
- **DP 1103G** /L/ Lędowo – Modła,
- **DP 1105G** /L/ Zaleskie – Ręblino,
- **DP 1108G** /L/ Duninowo – Bruskowo Wielkie,
- **DP 1109G** /L/ Wodnica – Charnowo,
- **DP 1110G** /L/ Charnowo – Gałęzinowo,
- **DP 1112G** /Z/ Ustka – Gąbino,
- **DP 1113G** /L/ Gąbino – Wrzeście.
- **DP 1114G** /L/ Orzechowo – Przewłoka,
- **DP 1115G** /Z/ Wytowno – Bydlino,
- **DP 1116G** /L/ Dębina – Machowinko,
- **DP 1117G** /Z/ Rowy – Objazda,
- **DP 1118G** /L/ Wysoka – Gąbino,
- **DP 1120G** /Z/ Smółdzino – Lubuczewo,

2) Układ pomocniczy.

- a) drogi układu pomocniczego wspomagają układ podstawowy w bezpośredniej obsłudze komunikacyjnej gminy, zapewniając obsługę sieci osadniczej skupionej i rozproszonej oraz dojazdy do ośrodków turystycznych, lasów i pól;
- b) drogi układu pomocniczego powinny mieć zapewniony pas terenu min. 12,0 m w liniach rozgraniczających dla dróg powiatowych – klasa „L” - lokalna, a dla dróg gminnych – klasa „D” dojazdowa – min. 10,0 m;
- c) Wójt gminy Ustka odpowiada za utrzymanie całości dróg gminnych na swoim terenie. W gminie jest opracowany „Program odbudowy dróg gminnych”. W administracji gminy znajduje się 376 km dróg gminnych;
- d) Ponadto do zarządcy drogi należy również:
 - opracowywanie projektów planów rozwoju sieci drogowej;
 - opracowywanie projektów planów finansowania budowy, przebudowy, remontu, utrzymania i ochrony dróg oraz drogowych obiektów inżynierskich;
- e) szczegółowy **wykaz dróg gminnych** zawiera Uchwała Nr XX/214/2004 Rady Gminy Ustka z dnia 27 października 2004r. „w sprawie zaliczenia dróg położonych na terenie Gminy Ustka do kategorii dróg gminnych” (załącznik nr 1 zmieniony Uchwałami Nr XVII/213/2008 Rady Gminy Ustka z dnia 28 sierpnia 2008 roku oraz Nr XXX/347/2009 Rady Gminy Ustka z dnia 18 września 2009 roku).
- f) teren gminy cechuje duża ilość malowniczo poprowadzonych dróg, co prawda o niskim standardzie ale również o małym natężeniu ruchu. Stwarza to możliwość wykorzystania ich jako szlaków rowerowych, tras spacerowych oraz tras do wędrówek konnych. Szczególnie dobrze nadają się do tych celów drogi leśne.

9.1.2. Ścieżki rowerowe.

- 1) Z uwagi na wysokie walory przyrodnicze w gminie rozwinęła się turystyka rowerowa. Najbardziej uczęszczanymi kierunkami są kierunki: **Ustka-Rowy i Słupsk-Ustka**. Najbardziej znanym jest oznakowany **Szlak Zwiniętych Torów** na trasie Ustka-Rowy, gdzie wykorzystano stary pas kolejowy. Fakt istnienia innych wolnych tras pokolejowych daje dalsze możliwości organizowania tras rowerowych zlokalizowanych poza drogami samochodowymi.
- 2) Układ tras rowerowych w gminie tworzyć będą:
 - trasa międzynarodowa - Hanzeatycka Trasa Rowerowa R-10: Świnoujście – Ustka – Łeba – Władysławowo – Gdańsk – Braniewo; trasa ta może przebiegać opcjonalnie z wykorzystaniem starych tras kolejowych, a także dodatkowo wzdłuż dróg powiatowych 1101G, 1112G, 1120G oraz drogi wojewódzkiej nr 203;
 - trasa międzyregionalna nr 14: Ustka – Słupsk – Bytów – Brusy – Czersk – Grudziądz (także z dwoma wariantami „ekologicznym” oraz szosowym);
 - trasy lokalne: Słupsk – Strzelinko – Ustka, Ustka – Orzechowo – Poddąbie – Rowy, Rowy – Smołdziński Las, Ustka – Zalesin – J. Wicko.

9.1.3. Komunikacja kolejowa.

W obszarze gminy funkcjonuje linia kolejowa nr 405 na odcinku Miastko – Słupsk – Ustka, zelektryfikowana na odcinku Słupsk – Ustka. Zalicza się ona do linii znaczenia lokalnego, jednak odgrywa ważną rolę w transporcie kolejowym w powiązaniach regionalnych w województwie pomorskim.

W ramach działań prowadzących do rozwoju kolejowego transportu zbiorowego na obszarze województwa przewiduje się rewitalizację linii nr 405: (Szczecinek) – granica województwa – Słosinko – Miastko – Słupsk – Ustka. W zakresie potrzeb gminy istotne jest, szczególnie w sezonie letnim, zwiększenie ilości połączeń kolejowych na trasie Słupsk – Ustka.

9.1.4. Główne cele i kierunki polityki transportowej dla Gminy Ustka:

- 1) zapisy „Strategii rozwoju zrównoważonego gminy Ustka” ujmują następujące działania bezpośrednio odnoszące się do rozwoju infrastruktury transportowej gminy w celu szczegółowym – „Dobry stan dróg lokalnych”:
 - opracowanie szczegółowej ewidencji dróg gminnych,
 - opracowanie programu modernizacji i rozbudowy sieci dróg gminnych, powiatowych, wojewódzkiej oraz krajowej,
 - realizacja programu modernizacji dróg,
 - opracowanie i realizacja programu budowy i modernizacji ciągów pieszych i rowerowych w szczególności w pasie nadmorskim.
- 2) na terenie gminy znajduje się wiele dróg osiedlowych i wewnętrznych, które nie mają uregulowanych spraw formalnych – przejęcia w zasób gminny, a pełnią ważną rolę w pomocniczym układzie komunikacyjnym;
- 3) znaczna większość dróg gminnych nie posiada nawierzchni utwardzonej i regulacji wód deszczowych, co przy lokalnych różnicach terenu jest istotnym czynnikiem mogąącym prowadzić do zalewania i podmakania obszarów;
- 4) należy dążyć do poprawy bezpieczeństwa ruchu drogowego i zmniejszenia uciążliwości oraz szkodliwego oddziaływania na otoczenie poprzez tworzenie struktur przestrzennych minimalizujących ryzyko występowania konfliktów pomiędzy różnymi użytkownikami infrastruktury transportowej;
- 5) sieć dróg gminnych należy zweryfikować w zależności od potrzeb i możliwości Gminy w zakresie doprowadzenia ich do poprawnego technicznie stanu i zapewnienia dalszej eksploatacji;
- 6) należy poprawić dostępność transportową, zwłaszcza do obszarów stanowiących atut gminy, jak np. obszary rekreacyjne, dotyczy to również jakości i standardu dróg oraz miejsc postojowych i parkingów;

- 7) należy przewidzieć utworzenie sieci ścieżek rowerowych po trasach szczególnie atrakcyjnych turystycznie, tworzących spójny system europejskiej sieci dróg rowerowych;
 - 8) należy pozostawić pas terenu – **projektowany przebieg obwodnicy miasta Ustka** (zgodnie z załącznikiem graficznym nr 1 pt. „Kierunki rozwoju przestrzennego gminy Ustka”),
 - 9) do zadań gminy w zakresie rozwoju oraz poprawy systemu dróg gminnych należy m. in.
 - budowa dróg wewnątrzosiedlowych na nowo powstających obszarach zabudowy mieszkaniowej,
 - remont dróg wewnętrznych łączących poszczególne miejscowości gminy,
 - poprawa stanu technicznego dróg dojazdowych do gminy,
 - rozwijanie infrastruktury okołodrogowej (chodniki, oświetlenie).
- Ponadto na terenie poszczególnych miejscowości w gminie Ustka do priorytetów w planie długoterminowym należą m. in.:
- poprawa infrastruktury drogowej (modernizacja istniejących ulic Bursztynowej i Rybackiej oraz budowa nowych ulic) w m. Rowy;
 - przebudowa drogi gminnej Wytowno – Poddąbie,
 - budowa chodnika przez wieś oraz budowa drogi betonowej Starkowo – Możdżanowo,
 - przebudowa drogi Zaleskie – Zabłocie.

9.2. Elektroenergetyka.

- 1) ze względu na rozwój terenów mieszkaniowych (szczególnie objętych obowiązującymi oraz projektowanymi miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego) należy przewidzieć modernizację i rozwój istniejącej sieci oraz budowę w razie potrzeby nowych stacji transformatorowych 15/0,4 kV w celu zasilania w energię elektryczną planowanych do zagospodarowania terenów oraz poprawy jakości zasilania już przyłączonych do sieci elektroenergetycznej odbiorców;
- 2) w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego należy ująć zapisy umożliwiające przeprowadzenie inwestycji takich jak: budowa linii elektroenergetycznych 15 i 0,4 kV oraz budowa stacji transformatorowych 15/0,4 kV. Na etapie opracowywania MPZP dla poszczególnych obszarów należy uzgodnić lokalizację terenów pod ewentualne projektowane stacje transformatorowe w Wydziale ENERGIA-OPERATOR SA Oddział w Słupsku. Wskazanie lokalizacyjne w/w urządzeń powinno uwzględniać zapotrzebowanie na moc i energię elektryczną, po dokonaniu bilansu mocy dla wskazanego terenu wraz z uwzględnieniem przyrostu mocy w przyszłości;
- 3) w celu ochrony środowiska przyrodniczego winny być podjęte działania zmierzające do zmiany nośników z energii cieplnej węgla kamiennego i drewna na energię elektryczną i gaz ziemny, płynny olej opałowy oraz stosowanie źródeł odnawialnych do produkcji ciepła i energii elektrycznej (elektrownie wodne) i ewentualne wykorzystanie biogazu z gminnego wysypiska śmieci. Zaleca się poprawę sieci elektroenergetycznej na terenach wiejskich poprzez modernizację sieci rozdzielczej i stacji transformatorowych, z zastosowaniem rozwiązań podziemnych kablowych;
- 4) wskazana jest również budowa przydomowych elektrowni wiatrowych produkujących energię na potrzeby własne użytkowników;
- 5) na terenie gminy Ustka planuje się budowę dwutorowej napowietrznej linii elektroenergetycznej o napięciu 110 kV na odcinku od istniejącego słupa nr 43 w linii Słupsk Wierzbiczin – Ustka w kierunku m. Rowy (do projektowanego GPZ Rowy – zlokalizowanego w m. Objazda). Na załączniku nr 1 pt. „Kierunki rozwoju przestrzennego gminy Ustka” nie wskazuje się przebiegu projektowanej linii, ze względu na fakt, iż na dzień dzisiejszy istnieją 3 koncepcje przebiegu trasy tej linii i żadna z nich nie została jeszcze formalnie uzgodniona i zaakceptowana (Studium wykonalności – Przebudowa układu zasilania miejscowości Rowy);

- 6) na terenie gminy Ustka planuje się przebudowę istniejącej linii elektroenergetycznej o napięciu 110 kV Słupsk Wierzbiczin – Ustka na linię dwutorową, od stacji GPZ Ustka do słupa nr 17;
- 7) na terenie gminy Ustka planuje się modernizację linii napowietrznej 15kV nr 191 GPZ Ustka – Rowy;
- 8) wskazuje się na konieczność skablowania (w miarę możliwości finansowych i technicznych), istniejących napowietrznych linii energetycznych niskiego i średniego napięcia na terenach zurbanizowanych;
- 9) **nie przewiduje się, ze względu na brak celowości oraz obecną (projektowaną) ilość, zwiększania liczby turbin wiatrowych ponad obowiązujące w tym zakresie prawo miejscowe (miejscowe plany uchwalone na dzień uchwalenia niniejszego Studium);**

Koniecznym warunkiem realizacji inwestycji na podstawie obowiązujących planów miejscowych dotyczących energetyki wiatrowej jest dostosowanie się do wszystkich ograniczeń i zakazów dotyczących lokalizacji elektrowni wiatrowych.

Należy w tym celu przeprowadzić badania przedinwestycyjne dotyczące rozprzestrzeniania się hałasu i dokładnej lokalizacji siłowni wiatrowych w odpowiedniej odległości od obszarów chronionych i zabudowanych.

Jednym z najważniejszych badań wymaganych w celu ustalenia lokalizacji farm wiatrowych jest monitoring awifauny i chiropterofauny na terenie przeznaczonym pod budowę elektrowni wiatrowej.

Ograniczenia lokalizacji urządzeń energetyki wiatrowej:

Z uwagi na uwarunkowania prawne, przyrodnicze, krajobrazowe i sozologiczne, należy uznać za wyłączone dla lokalizacji elektrowni wiatrowych następujące obszary:

- wszystkie tereny objęte formami ochrony przyrody,
- projektowane obszary ochronne, w tym zwłaszcza obszary planowane do włączenia do Słowińskiego Parku Narodowego oraz wytypowane w ramach tworzenia Europejskiej Sieci Obszarów Chronionych NATURA 2000, projektowane i postulowane zespoły przyrodniczo- krajobrazowe,
- tereny tworzące ośnowę ekologiczną województwa, której zasięg określony został w planie zagospodarowania przestrzennego województwa pomorskiego,
- tereny położone w strefach ekspozycji obiektów dziedzictwa kulturowego: pomników historii, cennych założeń urbanistycznych i rualistycznych oraz założeń parkowo- pałacowych i parkowo-dworskich;
- tereny podmokłe, tereny o wysokim poziomie wód gruntowych oraz tereny położone na obszarach zagrożenia powodzią.

9.3. Gospodarka wodno - ściekowa.

1) Gospodarka wodociągowa.

- a) z sieci wodociągowej korzysta obecnie ponad 95% ogółu mieszkańców, część mieszkańców z zabudowy rozproszonej korzysta ze studni indywidualnych. Stan techniczny większości sieci wodociągowej jest dobry. Woda ze wszystkich ujęć wymaga uzdatniania. Pilnej modernizacji wymaga sieć wodociągowa w Objeździe (rury azbestowo – cementowe) i Przewłóce (rury żeliwne w bardzo złym stanie technicznym). W czasie szczytowych poborów wody w miejscowościach: Przewłoka, Wytowno, Rowy – Dębina występują jej niedobory.
- b) realizacja rozwoju sieci wodociągowej powinna postępować w kierunku porządkowania sieci wodociągowej gm. Ustka umożliwiającej zaopatrzenie w wodę ze zmodernizowanych i przebadanych ujęć wody;
- c) jednocześnie należałoby się zastanowić nad dalszym egzystowaniem ujęć wodnych nie spełniających dopuszczalnych standardów jakości wody, szczególnie tych znajdujących się na terenach dawnych PGR;

- d) rozwój sieci wodociągowej powinien następować w oparciu o istniejące sieci wodociągów gminnych o przekrojach PCV 120 lub PCV 90, poprowadzonych wzdłuż głównych dróg dojazdowych na obszarze gminy;
- e) polityka rozwoju sieci powinna dążyć do zachowania jedynie tych ujęć wody, które spełniają odpowiednie standardy;
- f) należy przewidzieć w koncepcji zaopatrzenia gminy w wodę konieczności zabezpieczenia ujęć wodnych, które są własnością gminy i spełniają wszelkie standardy, przed czynnikami zewnętrznymi oraz zabezpieczenia odpowiednich ilości wody pitnej w przypadku klęsk żywiołowych i sytuacji kryzysowych;
- g) **projektuje się budowę nowego ujęcia wody oraz stacji wodociągowej w Wytownie oraz wyposażenie w sieci wodociągowe terenów projektowanej zabudowy w miejscowościach: Wytowno, Przewłoka, Machowinko oraz Grabno, Redwanki, Dalmierz Przewłocki i Zapadłe** (na podstawie opracowania pt. *Koncepcja gospodarki wodno – ściekowej dla rozwoju pasa nadmorskiego w gminie Ustka – marzec 2008*);
- h) zaleca się wykonanie kompleksowego programu zaopatrzenia w wodę pozostałej części gminy Ustka skoordynowanego z rozwojem sieci kanalizacyjnej;
- i) koncepcje sieci wodociągowej powinny być opracowane na etapie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego dla terenów projektowanej zabudowy;

2) Gospodarka ściekowa.

- a) z sieci kanalizacyjnej korzysta obecnie zdecydowana większość ludności z terenu gminy. Pomimo, że gmina przoduje na tle gmin ościennych w ilości sieci kanalizacyjnych na 100 km², istnieje konieczność jej dalszej rozbudowy;
- b) w wyniku prowadzonych i planowanych przez gminę Ustka inwestycji mających na celu poprawę jakości istniejących sieci oraz budowę nowych sieci kanalizacji sanitarnej, nastąpi osiągnięcie wskaźnika oznaczającego dostęp ilości mieszkańców do zbiorczej kanalizacji zakończonej oczyszczalnią ścieków – na poziomie minimum 75%;
- c) w celu poprawy stanu sanitarnego istnieje konieczność usprawnienia oczyszczalni ścieków i dostosowania jej do planowanej rozbudowy sieci kanalizacyjnej;
- d) bezwzględnie należy uporządkować gospodarkę ściekową we wsi: Modlinek, położonej w zachodniej części gminy oraz w Redwankach położonych we wschodniej części gminy, gdzie ścieki w przewodzie gromadzone są w zbiornikach bezodpływowych.
- e) cele do jakich powinno się dążyć z punktu widzenia zabezpieczenia potrzeb mieszkańców gminy:
 - sprawnie funkcjonujący system usuwania ścieków sanitarnych;
 - zabezpieczenie ekosystemu przed negatywnym wpływem odprowadzanych do niego ścieków;
 - system powinien spełniać wszelkie warunki sanitarne i inne, określone polskim prawem tak, aby opłaty z tytułu korzystania ze środowiska były jak najmniejsze, a kary nie powinny występować wcale;
 - system powinien być dostosowany do norm Unii Europejskiej;
- f) traktując proponowany program jako maksymalny, nie przewiduje się w przyszłości dowożenia ścieków do oczyszczalni z uwagi na uciążliwość takiego rozwiązania i jego wysokie koszty eksploatacyjne;
- g) jako uzupełnienie systemu proponuje się wykorzystanie indywidualnych minioczyszczalni przydomowych dla zabudowy siedliskowej i dla małych zgrupowań zabudowy znacznie oddalonych od głównych kolektorów (dla których budowa przyłączy jest zdecydowanie nieopłacalna) zlokalizowanych poza obszarem ochronnym Głównego Zbiornika Wód Podziemnych;

- g) dopuszcza się zastosowanie indywidualnych rozwiązań dla zakładów produkcyjnych produkujących ścieki technologiczne – z koniecznością tworzenia systemów monitoringu i kontroli jakości ścieków odprowadzanych do oczyszczalni;
- h) należy wyeliminować zbiorniki bezodpływowe oraz sieci znajdujące się na terenach byłych PGR, nie spełniające norm przewidzianych dla takich urządzeń;
- j) **w najbliższym czasie nastąpi rozbudowa oraz modernizacja gminnej oczyszczalni ścieków w miejscowości Rowy, dzięki czemu będzie można wyposażyć w sieci kanalizacji sanitarnej nowe tereny budowlane w miejscowościach Wytowno, Machowinko, Redwanki, Dalmierz Przewłocki** (budowa nowych rejonowych pompowni ścieków oraz przewodów tłocznych na podstawie opracowania pt. *Koncepcja gospodarki wodno – ściekowej dla rozwoju pasa nadmorskiego w gminie Ustka – marzec 2008 – wariant 3*);
- k) w/w koncepcja przewiduje również w wariantcie 1 rozbudowę oraz modernizację sieci kanalizacji sanitarnej, która pozwoli obsłużyć nowe tereny budowlane w miejscowościach Przewłoka, Zapadłe, Grabno oraz Zimowiska i docelowo odprowadzać ścieki za pomocą istniejących i projektowanych sieci do miejskiej oczyszczalni ścieków w Ustce - **wariant został zrealizowany**;
- l) z kolei wariant 2 (najmniej prawdopodobny) przewiduje odprowadzenie ścieków z terenów projektowanej zabudowy do oczyszczalni ścieków w Słupsku;
- m) rozbudowa gminnej oczyszczalni ścieków w Rowach, przy odpowiednich parametrach pozwoli na obsługę wszystkich w/w obszarów, a także większości obszaru gminy. Jest to jednak wariant, który wymaga bardzo szczegółowej analizy ekonomicznej i fizjograficznej;
- n) koncepcje kanalizacji sanitarnej powinny być opracowane na etapie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego dla terenów projektowanej zabudowy.

3) Odprowadzenie wód opadowych.

- a) w obrębie gminy nie występują większe układy kanalizacji deszczowej. Istniejące, fragmentaryczne z pojedynczych obiektów odprowadzają przeważnie wody opadowe bez oczyszczania do pobliskich cieków, rowów czy jezior. Najczęściej użytkownicy nie posiadają pozwoleń wodno-prawnych na odprowadzanie ścieków deszczowych do wód otwartych;
- b) docelowo proponuje się budowę krótkich nierozległych układów kanalizacji deszczowej zakończonych urządzeniami do ich oczyszczania (osadniki, separatory) przed odprowadzeniem do odbiornika. Koncepcje kanalizacji deszczowej powinny być opracowane na etapie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego dla terenów projektowanej zabudowy;
- c) należy uporządkować problem kanalizacji deszczowej w stanie istniejącym poprzez :
 - zinventaryzowanie istniejących kanałów deszczowych,
 - przebudowę, jeśli fragmenty układów kanalizacji deszczowej znajdują się w obrębie prywatnych działek i przeniesienie ich w obręb terenów publicznych (jezdnie ulic, place, tereny zieleni itp.),
 - montaż urządzeń oczyszczających na wylotach k. d. przed ujściem do odbiornika,
 - opracowanie operatów wodnoprawnych i uzyskanie pozwoleń wodnoprawnych na odprowadzenie ścieków deszczowych do odbiorników,
 - wskazane byłoby, dla miejscowości rozwojowych opracowanie kompleksowych koncepcji porządkowania i budowy nowych urządzeń z zakresu kanalizacji deszczowej,
 - **dla terenów o wysokim poziomie wód gruntowych (w strefach /strukturach fizjograficznych A1 i A2) a także w strefie C należy przed**

projektowaną zabudową wykonać badania geotechniczne gruntu w celu określenia możliwości posadowienia nowej zabudowy.

9.4. Zagospodarowanie odpadów stałych.

- 1) Na terenie gminy nie zlokalizowano wysypisk, a odpady są składowane na wysypisku śmieci Zakładu Unieszkodliwiania Odpadów w Bierkowie. Wskutek ustaleń Wojewódzkiego Planu Gospodarki Odpadami na terenie gminy nie przewiduje się inwestycji dotyczącej budowy składowiska odpadów. Odpady odbierane są od podmiotów gospodarczych i mieszkańców na podstawie podpisanych umów przez specjalistyczne firmy usługowe. Na początku 2004 roku na terenie gminy Ustka przestały funkcjonować 4 składowiska odpadów położone we wsiach: Charnowo, Starkowo, Duninowo i Objazda. Składowiska zamknięto i zrekultywowano.

9.4.1. Cele i kierunki rozwoju gospodarowania odpadami na terenie gminy:

- 1) stworzenie, propagowanie i wdrażanie kompleksowego programu edukacyjno - informacyjnego z zakresu selektywnej gospodarki odpadami na terenie gminy;
- 2) rozszerzanie do poziomu około 99 % selektywnej zbiórki odpadów użytkowych w systemie „u źródła”.
- 3) propagowanie i stworzenie systemu zachęt dla mieszkańców, mobilizujących ich do segregacji odpadów;
- 4) monitorowanie przez Gminę usług świadczonych przez firmy wywozowe, obsługujące jej teren;
- 5) wdrożenie systemu gospodarki odpadami niebezpiecznymi oraz wielkogabarytowymi, wydzielonymi ze strumienia odpadów komunalnych.

9.5. Zaopatrzenie w gaz.

- 1) przez gminę biegnie gazociąg wysokiego ciśnienia relacji Słupsk – Ustka (stacja red. na terenie miasta);
- 2) obecnie miejscowość Przewłoka jest zgazyfikowana (sieci dystrybucyjne zrealizowane lub w trakcie realizacji), rozpoczęto gazyfikację miejscowości Grabno, natomiast Lędowo jest miejscowością z rozważaną gazyfikacją (*wg Mapy Systemu Dystrybucyjnego Pomorskiej Spółki Gazownictwa sp. z o. o.*);
- 3) przewidywana jest rozbudowa systemu przesyłu gazu na terenie gminy – planowane odgałęzienie od gazociągu istniejącego w kierunku wschodnim ze stacją redukcyjną w Wytownie;
- 4) niezbędne jest opracowanie zaktualizowanej koncepcji zaopatrzenia gminy w gaz;
- 5) zgodnie z obowiązującymi przepisami, gazyfikacja prowadzona jest w przypadku, gdy istnieją techniczne i ekonomiczne warunki dostarczania paliwa gazowego. System przesyłowy będzie zatem rozbudowywany w oparciu o zasady wynikające z analiz ekonomicznych wykonywanych przed rozpoczęciem każdej inwestycji.

9.6. Gospodarka ciepła.

- 1) dążenie do zdecydowanej zmiany zastosowania nośników ciepła z obecnego (ponad 70% węgiel) – docelowo jak najmniejsze lub całkowite wykluczenie przy wdrożeniu projektu gazyfikacji gminy;
- 2) dążenie do zwiększenia termoizolacyjności obiektów wszystkich rodzajów, a w szczególności:
 - modernizacja i docieplanie budynków wielorodzinnych;
 - usprawnienie i wymiana kotłów grzewczych na wykorzystujące źródła ekologiczne o niskiej emisji;
 - dążenie do likwidacji wielu źródeł emisji w jednym budynku wielorodzinnym (tj. indywidualne źródła ciepła i ciepłej wody w każdym mieszkaniu w oparciu o węgiel i drewno), tworzenie systemów zbiorczych;

- modernizacja i docieplanie budynków użyteczności publicznej;
- 3) należy wprowadzić zaostrenie wymogów stawianych przy źródłach ciepła dla nowych budynków zarówno mieszkalnych, jak i produkcyjnych i usługowych – stosowanie paliw ekologicznych o niskich emisjach pyłów;
- 4) należy stworzyć systemy zachęt i promocji dla alternatywnych źródeł ciepła takich jak energia wodna i słoneczna, wykorzystanie słomy i odpadów drzewnych itp.;
- 5) ze względu na wysokie walory przyrodnicze, jak i planowany rozwój zrównoważonego rolnictwa w gminie, najkorzystniejszym kierunkiem rozwoju zaspokojenia potrzeb energetycznych będzie stopniowa eliminacja węgla i miału węglowego na rzecz paliw o niższej emisyjności takich jak gaz i lokalne źródła energii, takie jak słoma, zrębki drzewne, a także energia słoneczna na potrzeby przygotowania ciepłej wody użytkowej oraz energia wiatrowa;
- 6) podstawowymi czynnikami determinującymi rozwój energetyki ciepłej w gminie Ustka, które mają wpływ na udział poszczególnych nośników energii są:
 - możliwości pozyskania i wykorzystania słomy na cele energetyczne w kotłowniach lokalnych (przede wszystkim w budynkach użyteczności publicznej - szkołach) oraz wykorzystania jej jako paliwa zarówno w kotłowniach zasilających w ciepło budynki wielorodzinne i na obszarach o zabudowie rozproszonej – w gospodarstwach rolnych,
 - możliwość rozwoju plantacji energetycznych w celu produkcji lokalnego paliwa na potrzeby ciepłowni miejskiej jak też odbiorców indywidualnych,
 - możliwość zaopatrzenia miejscowości gminy w gaz po wybudowaniu gazociągu Bytów-Słupsk,
 - możliwość wykorzystania energii słonecznej na cele przygotowania ciepłej wody w zabudowie pensjonatowej i bazach turystyczno-noclegowych, a także w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - możliwość produkcji „zielonej” energii elektrycznej w parkach wiatrowych.
- 7) w efekcie zmian w strukturze wykorzystania paliw nastąpi zmniejszenie udziału węgla z obecnych 70% do ok. 20% w roku 2015. W przypadku budowy farm wiatrowych o łącznej mocy ok. 200 MW produkcja „zielonej” energii znacznie przekroczy łączne zapotrzebowanie gminy Ustka na energię elektryczną;
- 8) wykorzystanie źródeł geotermalnych dla potrzeb energetycznych wymaga specjalistycznych badań oraz analiz materiałów geologicznych;
- 9) przewiduje się także wykorzystywanie biomasy i drewna dla potrzeb energetycznych. (omówienie zagadnienia w Projekcie założeń...-BAPE);
- 10) energia słoneczna może być wykorzystywana w celu przygotowania ciepłej wody użytkowej w obiektach turystycznych, rekreacyjnych, a także mieszkaniowych. Przewiduje się, że do roku 2015 może powstać ok. 2160m² kolektorów słonecznych (3500 GJ/rok ciepła);
- 11) realizacja powyższych założeń przyczyni się do zmniejszenia zanieczyszczeń powietrza od systemów energetycznych w gminie, co stanowi istotny warunek zrównoważonego rozwoju gminy oraz zwiększy bezpieczeństwo energetyczne regionu poprzez wykorzystanie lokalnych źródeł energii oraz dywersyfikację nośników energii. Tym samym stworzone zostaną warunki niezbędne do osiągnięcia celów polityki przestrzennej w zakresie gospodarki energetycznej, które zostały określone w **Planie zagospodarowania przestrzennego Województwa Pomorskiego z roku 2009**. Polityka ta jest spójna z polityką energetyczną państwa, a jako najważniejsze wskazuje poniższe cele:
 - zapewnienie nieprzerwanej produkcji i dostaw energii w ilościach niezbędnych do zaspokojenia potrzeb związanych z przygotowaniem posiłków, ciepłej wody użytkowej, ogrzewaniem pomieszczeń, oświetleniem i wykorzystaniem urządzeń gospodarstwa domowego wymagających zasilania energetycznego,

- zapewnienie możliwości swobodnego wyboru przez użytkowników różnych nośników z wyraźną preferencją paliw przyjaznych dla środowiska, tak z uwagi na emisję zanieczyszczeń, jak i powstawanie odpadów paleniskowych,
- stworzenie warunków umożliwiających całkowitą eliminację paliw stałych,
- uzyskanie możliwie najwyższego poziomu ekonomiki wytwarzania i przesyłu energii przez użytkowników,
- wykorzystanie w systemach sieci ciepła scentralizowanego rezerw tych systemów,
- wprowadzenie do realizacji programów termomodernizacyjnych z zakresu ochrony środowiska w istniejących uciążliwych dla otoczenia źródłach ciepła,
- wprowadzenie do realizacji programów termomodernizacyjnych budynków mieszkalnych.

9.7. Telekomunikacja.

- 1) na terenie gminy Ustka funkcjonują obecnie dwa podstawowe systemy połączeń telekomunikacyjnych: telekomunikacja kablowa oraz niezależne sieci telefonii komórkowych bazujących na stacjach przekaźnikowych i falach radiowych;
- 2) w granicach gminy wzniesiono stacje bazowe telefonii komórkowej – 4 stacje w miejscowości Rowy (dz. nr 232/1, 234, 240/2, 667), a także maszty telekomunikacyjne z podwieszonymi antenami telefonii komórkowych w Poddąbiu (dz. nr 126) oraz w Machowinie (dz. nr 126/6);
- 3) dostęp do Internetu na terenie gminy jest zróżnicowany. Nie we wszystkich miejscowościach możliwe jest podłączenie do Internetu, jednak szybko postępuje rozwój Internetu bezprzewodowego;
- 4) ze względu na ilość stacji bazowych telefonii komórkowych proponuje się ograniczenie ilości wież do niezbędnego minimum, wykorzystywania już istniejących oraz stosowania systemów zbiorczych;
- 5) przewiduje się rozwój sieci telefonii kablowej w oparciu o światłowody;
- 6) przy opracowywaniu projektów budowlanych należy uwzględnić istniejącą infrastrukturę telekomunikacyjną podziemną i nadziemną, od której należy zachować odległości zgodne z obowiązującymi normami;
- 7) nowe linie telekomunikacyjne należy projektować jako podziemne z rozprowadzeniem w terenach przeznaczonych pod ciągi komunikacyjne. Dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury telekomunikacyjnej na terenach przeznaczonych pod zabudowę;
- 8) w rejonach gdzie wystąpi potencjalne zapotrzebowanie na usługi telekomunikacyjne, uzbrojenie terenu w zakresie infrastruktury telekomunikacyjnej nastąpi po określeniu zapotrzebowania usługowego (kanalizacja kablowa, linie napowietrzne, szafy, słupy kablowe itp.);

Projekt niniejszego Studium jest zgodny z ustaleniami „Założeń do planu zaopatrzenia w ciepło, energię elektryczną i paliwa gazowe gminy Ustka”, jednak ze względu na datę jego opracowania (2002), konieczne jest uaktualnienie w/w dokumentu „Założeń do planu...” w zakresie kierunków rozwoju zaopatrzenia w sieci energetyczne oraz sieci gazowe oraz odnawialnych źródeł energii w tym m. in. energetyki wiatrowej. Proponowane w Studium kierunki rozwoju zaopatrzenia w ciepło, energię elektryczną i paliwa gazowe gminy Ustka przedstawiono w rozdz. 9.2, 9.5, 9.6.

Ustalenia w zakresie opracowań studialno-projektowych:

Przyjęta w Studium zasada pełnego sieciowego uzbrojenia dla terenów zwartego zainwestowania, przy obecnym rozwoju infrastruktury technicznej w obrębie gminy wymaga dla rozwoju układów technicznych wykonania następujących opracowań:

- koncepcji programowej retencjonowania wód w zlewni rz. Słupii i Łupawy,
- koncepcji programowo-technologicznej gazyfikacji gminy Ustka,
- koncepcji rozbudowy wodociągów grupowych dla obsługi docelowego zagospodarowania terenu,

- koncepcji programowej odprowadzenia ścieków sanitarnych z terenów gmin, na których ma nastąpić dalszy rozwój zabudowy (Lędowo, Wodnica, Grabno, Charnowo, Przewłoka, Wytowno, Machowinko, Machowino, Objazda, Dębina, Rowy),
- koncepcji programowej odprowadzenia ścieków deszczowych na terenie całej gminy,

10. DZIAŁANIA PLANISTYCZNE PRZEWIDZIANE W STUDIUM.

W celu zrealizowania polityki przestrzennej gminy zawartej w *Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego* przewiduje się następujące działania planistyczne:

- 10.1. Realizacja podjętych przez gminę uchwał o przystąpieniu do sporządzania planu miejscowego:
 - Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru położonego w obrębie geodezyjnym Przewłoka w gminie Ustka;
 - Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w obrębie geodezyjnym Lędowo w gminie Ustka;
 - Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru położonego w obrębie geodezyjnym Niestkowo w gminie Ustka;
 - Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w obrębie geodezyjnym Rowy w gminie Ustka;
 - Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla północno – wschodniego fragmentu obrębu geodezyjnego Dębina w gminie Ustka;
 - Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru położonego w miejscowości Poddąbie w gminie Ustka;
 - Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru położonego w miejscowości Poddąbie w gminie Ustka;
 - Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru położonego w miejscowości Poddąbie w gminie Ustka;
 - Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla działki nr 12/9 położonej w miejscowości Poddąbie w gminie Ustka;
 - Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w obrębie geodezyjnym Wodnica w gminie Ustka;
 - Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w obrębie geodezyjnym Machowino oraz części obrębu geodezyjnego Machowino Leśnictwo w gminie Ustka;
 - Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części terenów położonych w okolicy miejscowości Duninowo, Pęplino w gminie Ustka;
 - Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla lokalizacji Parku Wiatrowego Nr 2 w miejscowości Możdżanowo – Starkowo w gminie Ustka;
 - Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części obrębu geodezyjnego Wytowno w gminie Ustka;
 - Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obrębu geodezyjnego Grabno w gminie Ustka;
 - Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru położonego w obrębie geodezyjnym Przewłoka – Osiedle w gminie Ustka w gminie Ustka;
 - Zmiana porozumienia międzygminnego pomiędzy Gminą Miasto Ustka a Gminą Ustka w sprawie sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego pn. "BOROWINY" dla terenów złóż borowin;

- **Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru położonego w miejscowości Dębina w gminie Ustka;**
 - **Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obrębu geodezyjnego Grabno Leśnictwo w gminie Ustka (do uchylenia);**
 - **Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu działki 4/1 położonej w obrębie geodezyjnym Machowinko.**
- 10.2. W pierwszej kolejności przewiduje się wykonanie planów w miejscowościach o dużej dynamice rozwoju (udokumentowana ilość decyzji o warunkach zabudowy, pozwoleń na budowę i wniosków o zmianę przeznaczenia gruntów);
- 10.3. W uzasadnionych przypadkach dopuszcza się wykonanie planów miejscowych o niewielkim zakresie w miejscowościach o niewielkim ruchu budowlanym na wniosek właściciela gruntów;
- 10.4. Wyznacza się strefę rozwoju inwestycyjnego wzdłuż **drogi krajowej nr DK 21** (kl. Z1/2), w której dopuszcza się wykonanie planów miejscowych dla małych fragmentów na wniosek właściciela gruntów;
- 10.5. Obszary na których plany miejscowe powinny być wykonane w pierwszej kolejności:
1. **Machowino:**
Plan w trakcie realizacji.
 2. **Wodnica:**
Plan w trakcie realizacji.
 3. **Lędowo:**
Plan w trakcie realizacji.
 4. **Grabno:**
Plan w trakcie realizacji.
 5. **Rowy:**
Plan w trakcie realizacji.
 6. **Przewłoka:**
Plan w trakcie realizacji.
 7. **Niestkowo:**
Plan w trakcie realizacji (tylko dla części działek gminnych).
 8. **Wytowno:**
Plan w trakcie realizacji.
 9. **Poddąbie:**
Plany w trakcie realizacji (tylko fragmenty obrębu).
- 10.6. Obszary, które obejmuje się kompleksowymi działaniami planistycznymi ze względu na ilość wniosków o zmianę przeznaczenia gruntów oraz nagromadzenie konfliktów przestrzennych na obszarze (miejscowości o dynamicznym rozwoju wynikającym z ilości decyzji o warunkach zabudowy):
1. **wieś Charnowo:**
 - jako wiodącą należy przyjąć funkcję mieszkalną i usługową lub mieszkalną z dopuszczeniem usług w parterze. Celem prac planistycznych powinna być rewitalizacja przestrzeni i wytworzenie centrum miejscowości, należy przede wszystkim zaprojektować tereny publiczne w postaci placu, parku i terenów spacerowych oraz rozwiązania komunikacyjne dróg;
 - zaleca się zastosowanie rozwiązań mających na celu optymalizację wykorzystania terenu oraz opracowanie wzorników zabudowy nawiązujących do zasobów środowiska kulturowego;

- dopuszcza się możliwości podziału na mniejsze jednostki planistyczne;
- należy wziąć pod uwagę ograniczenia związane z położeniem części terenu na obszarze zagrożenia powodziowego;

2. wieś Duninowo:

- jako wiodącą należy przyjąć funkcję mieszkalną i usługową lub mieszkalną z dopuszczeniem usług w parterze. Celem prac planistycznych powinna być rewaloryzacja przestrzeni miejscowości z zachowaniem istotnych wartości tradycyjnej zabudowy;
- uczytelnienie i restytucja historycznego układu wsi;
- rehabilitacja zabudowy popegeerskiej;
- zaleca się zastosowanie rozwiązań mających na celu optymalizację wykorzystania oraz opracowanie wzorników zabudowy nawiązujących do zasobów środowiska kulturowego. Obszar Kłodawy został zaliczony do miejscowości szczególnie wartościowych pod względem zachowania środowiska kulturowego i wymaga stosowania dużych reżimów budowlanych w stosunku do wielkości działki, rodzaju i jakości zabudowy, powierzchni publicznych itp.;
- lokalizowanie nowej zabudowy uwarunkowane odprowadzeniem ścieków sanitarnych kolektorem oczyszczalni lub przydomowych oczyszczalni ścieków;
- dopuszcza się możliwości podziału na mniejsze jednostki planistyczne;
- należy wziąć pod uwagę ograniczenia związane z:
 - projektowanymi w obrębie Duninowo elektrowniami wiatrowymi (lokalizacja farm na podstawie obowiązujących planów miejscowych),
 - istniejącymi napowietrznymi sieciami energetycznymi wysokiego napięcia 110 i 450 kV,
 - położeniem części terenu (na zachód od wsi) na obszarze zagrożenia powodziowego na równinach przymorskich;

3. wieś Objazda:

- jako wiodącą należy przyjąć funkcję mieszkalną i usługową lub mieszkalną z dopuszczeniem usług w parterze, natomiast jako funkcję uzupełniającą usługi turystyki i rekreacji. Celem prac planistycznych powinna być rewitalizacja przestrzeni i wytworzenie centrum miejscowości. Należy przede wszystkim zaprojektować tereny publiczne w postaci placu, parku i terenów spacerowych oraz rozwiązania komunikacyjne dróg;
- zaleca się zastosowanie rozwiązań mających na celu optymalizację wykorzystania terenu oraz opracowanie wzorników zabudowy nawiązujących do zasobów środowiska kulturowego;
- dopuszcza się możliwości podziału na mniejsze jednostki planistyczne;
- należy wziąć pod uwagę ograniczenia związane z położeniem zachodniej części wsi w granicach OCHK pas Pobreża na wschód od Ustki;

Załącznikiem do rozdziału 10 jest **Załącznik nr 1** pt. "Kierunki rozwoju przestrzennego gminy Ustka" w skali 1:20 000.

Załączniki graficzne do Tomu II pt.: „Kierunki rozwoju przestrzennego gminy”:

1. **Załącznik nr 1** pt. "Kierunki rozwoju przestrzennego gminy Ustka" w skali 1:10 000.
2. **Załącznik nr 2** pt. „Kierunki ochrony dóbr kultury” w skali 1:10 000.