



WÓJT GMINY USTRONIE MORSKIE

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

**OCENA  
POSTĘPÓW W OPRACOWANIU PLANÓW MIEJSCOWYCH**

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

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

autor:

mgr inż. arch. Marek Perepeczo

członek ZPOIA RP nr ZP-0226

uprawnienia do projektowania w planowaniu przestrzennym nr 1429/94

USTRONIE MORSKIE

październik 2018 r.

## Spis treści

1. WSTĘP.....	3
1.1. Podstawa opracowania: .....	3
1.2. Odniesienie do poprzednio wykonanych analiz: .....	3
1.3. Wykorzystane materiały:.....	6
2. ANALIZA ZMIAN W ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM .....	7
2.1. Uwarunkowania formalnoprawne zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy wynikające z przepisów szczególnych: .....	7
2.2. Ocena aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Ustronie Morskie: .....	12
2.3. Studium a plany miejscowe:.....	13
2.4. Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego: .....	14
2.5. Decyzje o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu: .....	28
2.6. Pozwolenia na budowę: .....	38
2.7. Wnioski o sporządzenie lub zmianę planów miejscowych:.....	44
3. OCENA POSTĘPÓW W OPRACOWANIU PLANÓW MIEJSCOWYCH.....	61
4. WIELOLETNI PROGRAM SPORZĄDZANIA PLANÓW MIEJSCOWYCH W NAWIĄZANIU DO USTALEŃ STUDIUM .....	62

## 1. WSTĘP

### 1.1. Podstawa opracowania:

Podstawą opracowania niniejszego dokumentu jest przepis artykułu 32 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r., poz. 1073 z późn. zm.), dalej „upzp”, zgodnie z którym: „w celu oceny aktualności studium i planów miejscowych wójt, burmistrz albo prezydent miasta dokonuje analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy, ocenia postępy w opracowywaniu planów miejscowych i opracowuje wieloletnie programy ich sporządzania w nawiązaniu do ustaleń studium, z uwzględnieniem decyzji zamieszczonych w rejestrach, o których mowa w art. 57 ust. 1-3 i art. 67, oraz wniosków w sprawie sporządzenia lub zmiany planu miejscowego”.

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

Zgodnie z art. 32 ust. 3 ustawy „przy podejmowaniu uchwały, o której mowa w ust. 2, rada gminy bierze pod uwagę w szczególności zgodność studium albo planu miejscowego z wymogami wynikającymi z przepisów art. 10 ust. 1 i 2, art. 15 oraz art. 16 ust. 1”.

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

### 1.2. Odniesienie do poprzednio wykonanych analiz:

Dotychczas wykonane zostały analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym Gminy Ustronie Morskie w lutym 2006 r., październiku 2010 r. oraz w sierpniu 2011 r. Niniejsza analiza dotyczy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym w latach 2011-2018 (od września 2011). Rada Gminy Ustronie Morskie podjęła uchwałę Nr XVIII/128/2011 z dnia 29 grudnia 2011 r. w sprawie oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego uznając za aktualne:

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

tabela nr 1

Załącznik do uchwały Nr XVIII/128/2011 z dnia 29 grudnia 2011 r. Rady Gminy w Ustroniu Morskim

Lp	Obręb	Powierzchnia	Nr i data uchwały	Publikacja (Dz. Urz.)
1.	Bagicz (miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Ustronie Morskie – Wieś Bagicz „Bałtyckie Centrum Turystyczne”)	201,33 ha	XXXI/168/97 26.03.1997	Woj. Koszalińskiego z 1997 r., Nr 14, poz. 53

2.	Zm. Mpszp gminy Ustronie Morskie <i>(zmiana miejscowego ogólnego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Ustronie Morskie)</i>	-	XXX/174/97 2.04.1997	Woj. Koszalińskiego z 1997 r., Nr 14, poz. 54
3.	Mpszp. Gminy Ustronie Morskie <i>(zmiana miejscowego ogólnego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Ustronie Morskie WIENIOTOWO)</i>	220,19 ha	XLII/300/2002 10.10.2002	Woj. Zachodniopomorskiego z 2002 r., Nr 78, poz. 1624
4.	Zm. Mpszp-wiatraki Gwizd dz. Nr 30/14 <i>(zmiana w miejscowym planie ogólnym zagospodarowania przestrzennego Gminy Ustronie Morskie dla lokalizacji farmy elektrowni wiatrowych w miejscowości Gwizd)</i>	79,75 ha	VIII/47/2003 04.06.2003	Woj. Zachodniopomorskiego z 2003 r., Nr 58, poz. 1048
5.	Zm. mpzp planu ogólnego gm. Ustronie Morskie <i>(zmiana miejscowego ogólnego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Ustronie Morskie z przeznaczeniem terenu pod farmę elektrowni wiatrowych)</i>	322,13 ha	XI/55/2003 08.09.2003	Woj. Zachodniopomorskiego z 2003 r. Nr 85, poz. 1439
6.	Zm. mpzp planu ogólnego gm. Ustronie Morskie <i>(zmiana miejscowego ogólnego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Ustronie Morskie z przeznaczeniem terenu pod farmę elektrowni wiatrowych)</i>	104,97 ha	XI/56/2003 08.09.2003	Woj. Zachodniopomorskiego z 2003 r. Nr 85, poz. 1440
7.	Zm. mpzp Ustronie Morskie i Sianożęty <i>(zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Ustronie Morskie i Sianożęty)</i>	695 ha	XI/53/2003 08.09.2003	Woj. Zachodniopomorskiego z 2003 r. Nr 79, poz. 1376

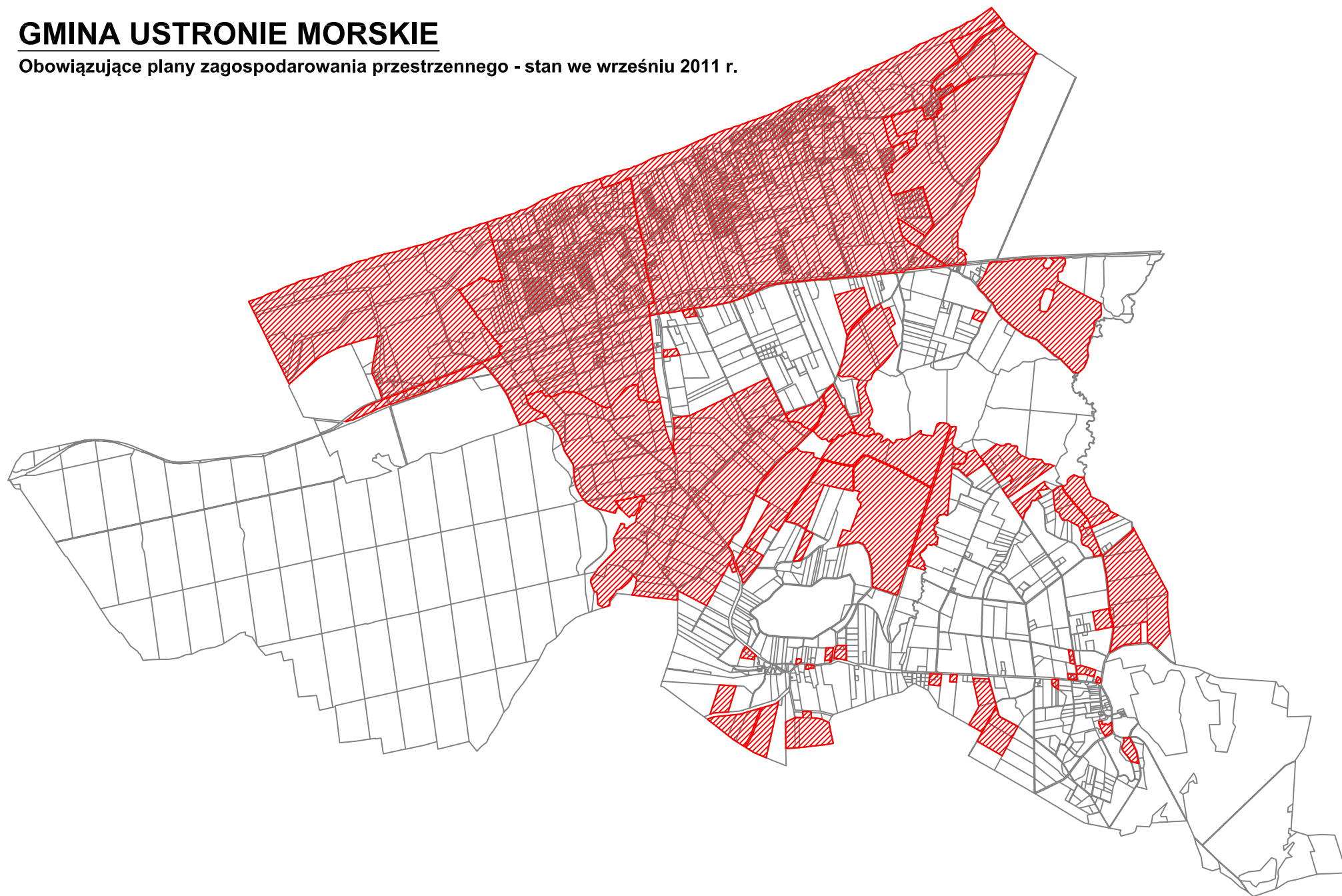
8.	Zm. mpzp Ustronie Morskie, Sianożęty, Wieniotowo <i>(zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Ustronie Morskie i Sianożęty)</i>	Sianożęty pow. - 3,4138 (ha); Ustronie Morskie pow. - 8,8289 (ha); Wieniotowo pow. ogólna - 0,041 ha	XXXIV/193/2005 05.09.2005	Woj. Zachodniopomorskiego z 2005 r., Nr 85, poz. 1761
9.	Zm. mpzp Ustronie Morskie i Sianożęty <i>(zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Ustronie Morskie i Sianożęty)</i>	695 ha	XXVI/164/09 16.02.2009	Woj. Zachodniopomorskiego z 2009 r., Nr 15, poz. 638
10.	Mpzd obręb ewidencyjnego Kukinka	354 ha	XL/282/2010 30.08.2010	Woj. Zachodniopomorskiego z 2010 r. Nr 105, poz. 1874
11.	Mpzd obręb Sianożęty i część obręb Bagicz <i>(miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obrębu ewidencyjnego Sianożęty i części obrębu Bagicz)</i>	353,0348 ha	XLIII/302/2010 22.10.2010	Woj. Zachodniopomorskie z 2010 r., Nr 133, poz. 2667
12.	Mpzd obręb ewidencyjny Ustronie Morskie i część obrębów Wieniotowo i Gwizd – część A <i>(miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obrębu ewidencyjnego Ustronie Morskie i części obrębów Wieniotowo i Gwizd – część A)</i>	538,2940 ha	XLIV/306/2010 5.11.2010	Woj. Zachodniopomorskie z 2010 r., Nr 153, poz. 2707

źródło: BIP Ustronie Morskie

W okresie pomiędzy podjęciem powyższej uchwały a październikiem 2018 r. uchwalone zostały 3 plany miejscowe przy czym wszedł w życie 1 miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Ustronie Centrum” o powierzchni około 1,52 ha, oraz oczekują na wejście w życie 2 plany (3.11.2018 r.).

# **GMINA USTRONIE MORSKIE**

Obowiązujące plany zagospodarowania przestrzennego - stan we wrześniu 2011 r.



### **1.3. Wykorzystane materiały:**

1. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Ustronie Morskie przyjęte uchwałą Nr XIII/78/2007 Rady Gminy w Ustroniu Morskim z dnia 20 grudnia 2007 r. zmienione uchwałą Nr XLV/370/2018 Rady Gminy w Ustroniu Morskim z dnia 6 września 2018 r.
2. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Ustronie Morskie wieś Bagicz "Bałtyckie Centrum Turystyczne" – uchwała Nr XXIX/168/97 Rady Gminy w Ustroniu Morskim z dnia 26 marca 1997 r.
3. Miejscowy plan ogólny zagospodarowania przestrzennego, zmiana 1996 r. gmina Ustronie Morskie – uchwała Nr XXX/174/97 Rady Gminy w Ustroniu Morskim z dnia 2 kwietnia 1997 r.
4. Zmiana miejscowego ogólnego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Ustronie Morskie Wieniotowo – uchwała Nr XLII/300/2002 Rady Gminy w Ustroniu Morskim z dnia 10 października 2002 r.
5. Zmiana miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Ustronie Morskie dla lokalizacji farmy elektrowni wiatrowych w miejscowości Gwizd – uchwała Nr VIII/47/2003 Rady Gminy w Ustroniu Morskim z dnia 4 czerwca 2003 r.
6. Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Ustronie Morskie i Sianożęty – uchwała Nr XI/53/2003 Rady Gminy w Ustroniu Morskim z dnia 8 września 2003 r.
7. Zmiana miejscowego ogólnego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Ustronie Morskie z przeznaczeniem terenu pod farmę elektrowni wiatrowych – uchwała Nr XI/55/2003 Rady Gminy w Ustroniu Morskim z dnia 8 września 2003 r.
8. Zmiana miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Ustronie Morskie z przeznaczeniem pod farmę elektrowni wiatrowych – uchwała Nr XI/56/2003 Rady Gminy w Ustroniu Morskim z dnia 8 września 2003 r.
9. Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Ustronie Morskie i Sianożęty – uchwała Nr XXXIV/193/2005 Rady Gminy w Ustroniu Morskim z dnia 5 września 2005 r.
10. Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Ustronie Morskie i Sianożęty – uchwała Nr XXVI/164/2009 Rady Gminy w Ustroniu Morskim z dnia 16 lutego 2009 r.
11. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obrębu ewidencyjnego Kukinka – uchwała Nr XL/282/2010 Rady Gminy Ustronie Morskie z dnia 30 sierpnia 2010 r.
12. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obrębu ewidencyjnego Sianożęty i części obrębu Bagicz – uchwała Nr XLIII/302/2010 Rady Gminy Ustronie Morskie z dnia 22 października 2010 r.
13. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obrębu ewidencyjnego Ustronie Morskie i części obrębów Wieniotowo i Gwizd - część A – uchwała Nr XLIV/306/2010 Rady Gminy Ustronie Morskie z dnia 5 listopada 2010 r.
14. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Ustronie Centrum” – uchwała Nr XXXIV/265/2017 Rady Gminy Ustronie Morskie z dnia 28 czerwca 2017 r.
15. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Ustronie Morskie – B1” – uchwała Nr XLV/368/2018 z dnia 6 września 2018 r. (publikowana 3.10.2018 r. – wejdzie w życie 3.11.2018 r.).
16. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Ustronie Południe – etap I” – uchwała Nr XLV/369/2018 z dnia 6 września 2018 r. (publikowana 3.10.2018 r. – wejdzie w życie 3.11.2018 r.).
17. Rejestr decyzji o warunkach zabudowy i decyzji o lokalizacji inwestycji celu publicznego za lata 2011-2018.

18. Rejestr pozwoleń na budowę za lata 2011-2018.
19. Rejestr wniosków o sporządzenie lub zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego za okres 09.2011-08.2018.
20. Zbiór wniosków o sporządzenie lub zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego za okres 2011-2018.
21. Strategia Rozwoju Gminy Ustronie Morskie na lata 2016-2020+ – załącznik do uchwały Nr XXVIII/189/2016 Rady Gminy Ustronie Morskie z dnia 29 listopada 2016 r.
22. Lokalny Program Rewitalizacji dla Gminy Ustronie Morskie – załącznik do uchwały Nr XLIII/339/2018 Rady Gminy Ustronie Morskie z dnia 26 kwietnia 2018 r. zmieniającej uchwałę Nr XXXIV/268/2017 Rady Gminy Ustronie Morskie z dnia 28 czerwca 2017 r.

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

### **2.1. Przepisy odrębne a dokumenty planistyczne gminy**

Zgodnie z art. 33 ustawy „jeżeli w wyniku zmiany ustaw zachodzi konieczność zmiany studium lub planu miejscowego, czynności, o których mowa w art. 11 i 17, wykonuje się odpowiednio w zakresie niezbędnym do dokonania tych zmian.”. Zmiany w przepisach sporadycznie generują konieczność zmiany studium i planów miejscowych, jednakże dokonując analizy aktualności studium i planów miejscowych bada się ich zgodność z aktualnie obowiązującym prawem.

W analizowanym okresie wprowadzono bardzo liczne zmiany w obowiązujących przepisach. Wprowadzono również zupełnie nowe regulacje prawne, które wielokrotnie wprowadzały istotne zmiany w ustawie. Listę najistotniejszych przedstawiona została poniżej.

#### **1. Ustawa z dnia 14 kwietnia 2015 r. o zmianie niektórych ustaw w związku ze wzmocnieniem narzędzi ochrony krajobrazu (Dz. U. z 2015 r., poz. 774).**

Ustawa ta dokonała zmiany wielu przepisów w szczególności zmieniła w sposób istotny ustawę o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wprowadzając m.in. art. 37a-37e. Przepisy te dały gminie nowe narzędzie kształtowania ładu przestrzennego: „Rada gminy może ustalić w formie uchwały zasady i warunki sytuowania obiektów małej architektury, tablic reklamowych i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń, ich gabaryty, standardy jakościowe oraz rodzaje materiałów budowlanych, z jakich mogą być wykonane”. Wprowadziła definicje reklamy, tablicy reklamowej, urządzenia reklamowego, szyldu, krajobrazu i krajobrazu priorytetowego a także wprowadziła przepisy o audycie krajobrazowym.

W art. 10 wprowadzony został obowiązek uwzględnienia w studium uwarunkowań wynikających z „*rekomodacji i wniosków zawartych w audycie krajobrazowym lub określenia przez audyt krajobrazowy granic krajobrazów priorytetowych*”, a także określenie kierunków „*zmian w strukturze przestrzennej gminy oraz w przeznaczeniu terenów, w tym wynikające z audytu krajobrazowego*” .

Rekomendacje wynikające z audytu krajobrazowego należy uwzględnić:

- 1) w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy (art. 10 ust. 1 pkt 4a);



2) w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, w którym określa się obowiązkowo granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, w tym krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym (art. 15 ust. 2 pkt 7);

3) w uchwale reklamowej (art. 19 ust. 1 b ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2017 r., poz. 2187 z późn. zm.)).

Audyt krajobrazowy sporządzają organy samorządu województwa. Ustawa wyznaczyła okres 3 letni od wejścia w życie ustawy na sporządzenie audytu krajobrazowego (do 11.09.2018 r.). Audyt krajobrazowy dla województwa zachodniopomorskiego nie został dotychczas sporządzony.

Rada Gminy Ustronie Morskie nie przystąpiła do sporządzenia „uchwały reklamowej”.

## 2. **Ustawa z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji** (Dz. U. z 2018 r., poz. 1398).

Ustawa ta zasady oraz tryb przygotowania, prowadzenia i oceny rewitalizacji, jako procesu wyprowadzenia ze stanu kryzysowego obszaru rewitalizacji. Proces ten winien być prowadzony w sposób kompleksowy, poprzez zintegrowane, skoncentrowane terytorialnie działania na rzecz lokalnej społeczności, przestrzeni i gospodarki. Działania podejmowane przez gminę prowadzone są na podstawie gminnego programu rewitalizacji.

Zgodnie z art. 15 ust. 1 pkt 13 cytowanej ustawy gminny program rewitalizacji zawiera w szczególności:

*„13) wskazanie sposobu realizacji gminnego programu rewitalizacji w zakresie planowania i zagospodarowania przestrzennego, w tym:*

*a) wskazanie zakresu niezbędnych zmian w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy,*

*b) wskazanie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego koniecznych do uchwalenia albo zmiany, ...”.*

W przypadku niezgodności ustaleń gminnego programu rewitalizacji ze studium gminy, zgodnie z art. 20 ust. 1 – „*przeprowadza się postępowanie w sprawie zmiany tego studium, w celu jego dostosowania do gminnego programu rewitalizacji*”. Natomiast zgodnie z art. 20 ust. 2 ustawy: „*wójt sporządza projekt zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, uwzględniający ustalenia gminnego programu rewitalizacji, niezwłocznie po uchwaleniu tego programu. Postępowanie w sprawie zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy prowadzi się w trybie określonym w przepisach ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*”.

Wójt Gminy Ustronie Morskie opracował program rewitalizacji, który został przyjęty uchwałami: Nr XXXIV/268/2017 Rady Gminy Ustronie Morskie z dnia 28 czerwca 2017 r. i zmieniającą Nr XLIII/339/2018 Rady Gminy Ustronie Morskie z dnia 26 kwietnia 2018 r. w sprawie przyjęcia Lokalnego Programu Rewitalizacji dla Gminy Ustronie Morskie.

Lokalny program rewitalizacji nie wykazał niezgodności pomiędzy programem a studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. Program wskazał na zbieżność celów zawartych w programie z ustaleniami studium. I tak:

1) Cel 1. Odnowa przestrzeni gminy na potrzeby reintegracji społecznej mieszkańców – jest zbieżny z zawartym w studium „*Podnoszeniem standardu rozwiązań przestrzennych oraz infrastrukturalnych*”;

2) Cel 2. Zapewnienie mieszkańcom dostępu do aktywizacji społecznej – jest zbieżny z: „*Zniwelowanie dysproporcji rozwojowej pomiędzy pasem nadmorskim, a środkowymi i południowymi obszarami gminy*”;

3) Cel 3. Odnowa funkcjonalności ważnych obiektów publicznych – jest zbieżny z: „*Podnoszeniem standardu rozwiązań przestrzennych oraz infrastrukturalnych*”.

Ustawa o rewitalizacji wprowadziła szereg istotnych zmian w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w szczególności:

- 1) przepisy art. 37f – 37m regulujące procedurę, zakres, możliwości i skutki miejscowego planu rewitalizacji;
- 2) zmianę art. 10, w wyniku której w procedurze sporządzania studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego należy dokonać szereg analiz oraz dokonać bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę.

Analiza zawartego w dalszej części ustawy sposobu wykonania bilansu pozwala na stwierdzenie, że ustawodawca zmierza do ograniczenia przeznaczania w studium nowych obszarów pod zabudowę. Wprowadzone zmiany ustawy precyzują wymogi stawiane projektowi studium, nie kształtując w rzeczywistości zupełnie nowych regulacji. Określenie i uwzględnianie w studium potrzeb i możliwości gminy było praktykowane niezależnie od wejścia w życie zmian art. 10. Analizy takie, przeprowadzane w oparciu o wiedzę zawodową urbanistów sporządzających projekt studium były dotychczas prowadzone, oczywiście w różnym zakresie, na etapie opracowania uwarunkowań. Zgodnie z przepisami ustawy w studium określa się wskaźniki dotyczące zagospodarowania i użytkowania, stanowiące m.in. podstawę ustalenia chłonności poszczególnych terenów.

Ustawa o rewitalizacji wniosła również istotną zmianę w art. 6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tj. Dz. U. z 2018 r., poz. 121, z późn. zm.) rozszerzając wymienioną tamże listę celów publicznych.

3. **Ustawa z dnia 25 września 2015 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym** (Dz. U. z 2015 r. poz. 1713).

Ustawa ta wprowadziła zmianę art. 10 dodając ustępy 3a i 3b, regulujące ostatecznie tryb lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup> – studium musi określać obszary, na których obiekty takie mogą być sytuowane, a ich lokalizacja może nastąpić wyłącznie na podstawie planu miejscowego.

4. **Ustawa z dnia 20 maja 2016 r. o inwestycjach w zakresie elektrowni wiatrowych** (Dz. U. z 2016 r., poz. 961, z późn. zm.).

Ustawa określiła warunki i tryb lokalizacji i budowy elektrowni wiatrowych oraz warunki lokalizacji elektrowni wiatrowych w sąsiedztwie istniejącej i projektowanej zabudowy mieszkaniowej, form ochrony przyrody, leśnych kompleksów promocyjnych.

5. **Ustawa z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne** (Dz. U. z 2017 r., poz. 1566, z późn. zm.).

Ustawa w art. 315 pkt 1-3 wymienia dokumenty planistyczne tj.: plany gospodarowania wodami na obszarach dorzeczy, plany zarządzania ryzykiem powodziowym, plan przeciwdziałania skutkom suszy, których ustalenia, zgodnie z art. 326 ust. 1 i 2, powinny zostać uwzględnione w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy oraz w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego a informacje zawarte w tych dokumentach planistycznych powinny być wzajemnie spójne.

6. **Ustawa z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących** (Dz. U. z 2018 r., poz. 1496).

Jest to kolejna „specustawa”, której celem miałyby być ułatwienie procesu przygotowania inwestycji mieszkaniowej i inwestycji towarzyszących – służących obsłudze mieszkańców inwestycji mieszkaniowej. W świetle tej ustawy pod inwestycje mieszkaniowe będą mogły być wykorzystane tereny wyposażone w niezbędną infrastrukturę i spełniające określone standardy urbanistyczne, w tym, niezależnie od ustaleń planu miejscowego, posiadające inne przeznaczenie niż zapisane w obowiązujących planach miejscowych. Za zgodą Rady Gminy, w uproszczonym trybie uchwały w sprawie ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej, wniosek inwestora winien być załatwiony w 60 dni. Przy czym ustalenie lokalizacji mieszkaniowej nie może obejmować terenów przeznaczonych pod inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, a także nie może obejmować terenów wymagających uzyskania zgody na przeznaczenie gruntów rolnych poza granicami administracyjnymi miast na cele nierolnicze, wynikającej z przepisów o ochronie gruntów rolnych i leśnych.

Inwestycja mieszkaniowa nie może być sprzeczna ze studium oraz uchwałą o utworzeniu parku kulturowego. Warunek *„niesprzeczności ze studium nie dotyczy terenów, które w przeszłości były wykorzystywane jako tereny kolejowe, wojskowe, produkcyjne lub usług pocztowych, a obecnie funkcje te nie są na tych terenach realizowane”*. Przy czym *„inwestycji mieszkaniowych lub inwestycji towarzyszących nie lokalizuje się na terenach podlegających ochronie przed lokalizowaniem lub zabudową na podstawie odrębnych przepisów, chyba że w trybie przepisów przewidujących tę ochronę inwestor uzyska zgodę na lokalizację inwestycji mieszkaniowej lub inwestycji towarzyszącej”*. Przepis ten *„stosuje się odpowiednio do otulin form ochrony przyrody, rodzinnych ogrodów działkowych i obszarów szczególnego zagrożenia powodzią”*.

Gmina ma prawo zwiększyć lub zmniejszyć wymagane od inwestora standardy, ale tylko o 50% założonych wskaźników – określając w uchwale lokalne standardy urbanistyczne. W standardach tych gmina może określić również liczbę miejsc parkingowych niezbędnych dla obsługi realizowanej inwestycji mieszkaniowej i towarzyszącej oraz obowiązek zapewnienia dostępu do sieci ciepłowniczej.

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

Na terenie Gminy Ustronie Morskie nie została ustalona lokalizacja linii kolejowej o znaczeniu państwowym, a także nie zostało wydane pozwolenie na budowę linii kolejowej w drodze decyzji wydawanej w trybie szczególnych zasad i warunków przygotowania inwestycji dotyczących linii kolejowych o znaczeniu państwowym na podstawie przepisów ustawy z dnia 28 marca 2003 r. o transporcie kolejowym (tekst jednolity Dz. U. z 2017 r., poz. 2117 z późn. zm.). W związku z powyższym, pomimo tego, że decyzje te podejmowane są z pominięciem przepisów o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym i mogą skutkować utratą aktualności planów miejscowych, problematyka ta została pominięta w niniejszej analizie.

Na terenie Gminy Ustronie Morskie zostały wydane na podstawie przepisów ustawy z dnia 10 kwietnia 2003 r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych (tekst jednolity Dz. U. z 2018 r., poz. 1474), dwie decyzje o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej:

- 1) nr 1/2017, znak: AP-1.7820.123-11.2016.T z dnia 10.02.2017 r. o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej polegającej na budowie drogi S-6 na odcinku węzeł „Kotobrzeg Zachód” (bez węzła) – węzeł „Ustronie Morskie” (z węzłem);
- 2) nr 3/2017, znak AP-1.7820.122-13.2016.JR z dnia 6.03.2017 r. o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej polegającej na budowie drogi S-6 na odcinku węzeł „Ustronie Morskie” (bez węzła) - początek obwodnicy Koszalina i Sianowa.

W związku z powyższym, oraz tym, że decyzje te podejmowane są z pominięciem przepisów o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym miejscowe plany, przez obszar których przebiegać będzie droga będą wymagały w tym zakresie aktualizacji. Dotyczy to dwóch planów – uchwały Rady Gminy Ustronie Morskie Nr XI/55/2003 z 8 września 2003 r. i Nr XI/56/2003 z 8 września 2003 r.

Na terenie Gminy Ustronie Morskie nie została wydana decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie lotniska użytku publicznego na podstawie przepisów ustawy z dnia 12 lutego 2009 r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie lotnisk użytku publicznego (tekst jednolity Dz. U. z 2018 r., poz. 1380). W związku z powyższym, pomimo tego, że decyzja taka podejmowana jest z pominięciem przepisów o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym i może skutkować utratą aktualności planów miejscowych, problematyka ta została pominięta w niniejszej analizie.

Na obszarze Gminy Ustronie Morskie brak jest przedsięwzięć EURO 2012 realizowanych, z pominięciem przepisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, na podstawie decyzji o ustaleniu lokalizacji przedsięwzięć Euro 2012 wydawanej w oparciu o przepisy ustawy z dnia 7 września 2007 r. o przygotowaniu finałowego turnieju Mistrzostw Europy w Piłce Nożnej UEFA EURO 2012 (tekst jednolity Dz. U. z 2017 r., poz. 1372). W związku z powyższym niniejsza analiza pomija tę problematykę.

Na terenie województwa zachodniopomorskiego ustalono w drodze ustawy z dnia 24 kwietnia 2009 r. o inwestycjach w zakresie terminalu regazyfikacyjnego skroplonego gazu ziemnego w Świnoujściu (tekst jednolity Dz. U. z 2017 r., poz. 2302 z późn. zm.) realizację gazociągu Szczecin-Gdańsk jako inwestycji towarzyszącej budowie terminalu regazyfikacyjnego skroplonego gazu ziemnego w Świnoujściu. W związku z powyższym może zostać w drodze decyzji administracyjnej ustalona lokalizacja zamierzeń towarzyszących, które będą oddziaływać na infrastrukturę gminy, takie jak lokalne sieci gazociągu na obszarze gminy powodujące konieczność zmian w studium i obowiązujących planach miejscowych. Do lokalizacji i budowy inwestycji towarzyszących inwestycjom w zakresie terminalu przepisów o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z wyjątkami określonymi w ustawie nie stosuje się. Niemniej jednak wydana decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie inwestycji towarzyszących wiąże organy gminy przy sporządzaniu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego a także w zakresie wydawania decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu. Wobec braku wiążącej decyzji w sprawie inwestycji towarzyszących budowie terminalu nie ma konieczności uwzględnienia powyższej problematyki w niniejszej analizie.

Na terenie Gminy Ustronie Morskie nie została wydana decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie budowy obiektu energetyki jądrowej oraz inwestycji towarzyszących, na podstawie przepisów ustawy z dnia 29 czerwca 2011 r. o przygotowaniu i realizacji inwestycji w zakresie obiektów energetyki jądrowej oraz inwestycji towarzyszących (tekst jednolity Dz. U. z 2018 r., poz. 1537). Do lokalizacji i budowy inwestycji w zakresie obiektów energetyki jądrowej oraz inwestycji towarzyszących przepisów o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z wyjątkami określonymi w ustawie nie stosuje się. Niemniej jednak wydana decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie obiektów energetyki jądrowej oraz inwestycji towarzyszących wiąże organy

gminy przy sporządzaniu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego a także w zakresie wydawania decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu. Wobec braku wiążącej decyzji w sprawie obiektów energetyki jądrowej oraz inwestycji towarzyszących nie ma konieczności uwzględnienia powyższej problematyki w niniejszej analizie.

Na terenie Gminy Ustronie Morskie nie została podjęta uchwała o ustaleniu lokalizacji inwestycji mieszkaniowej, na podstawie przepisów ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących (Dz. U. z 2018 r., poz. 1498). Do lokalizacji i budowy inwestycji mieszkaniowej oraz inwestycji towarzyszących przepisów o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z wyjątkami określonymi w ustawie nie stosuje się. Niemniej jednak podjęta uchwała o ustaleniu lokalizacji inwestycji mieszkaniowej i uzyskanie pozwolenia na użytkowanie po jej wybudowaniu wiąże organy gminy przy sporządzaniu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego oraz ich zmiany. Wobec braku uchwały w sprawie inwestycji mieszkaniowej oraz inwestycji towarzyszących nie ma konieczności uwzględnienia powyższej problematyki w niniejszej analizie.

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

Na terenie Gminy Ustronie Morskie obowiązuje studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Ustronie Morskie przyjęte uchwałą Nr XLV/370/2018 Rady Gminy w Ustroniu Morskim z dnia 6 września 2018 r. Pomimo tego, że cytowana uchwała jest w sprawie zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, studium to jest zupełnie nowym studium. Uchwała bowiem uchylła faktycznie w całości studium z 2007 r. Obowiązujące studium powstało na podstawie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Obowiązujące studium jest dokumentem w całości aktualnym. Uwzględnia zmiany jakie zaszły w okresie od uchwalenia poprzedniej zmiany studium w 2007 r. zarówno w otoczeniu prawnym, otoczeniu społeczno-gospodarczym jak i w stanie faktycznym. Studium uwzględnia wszystkie nowelizacje ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Studium zawiera analizy, o których mowa w art. 10 ust. 5-7 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Studium uwzględnia zapisy art. 10 ust. 3a i 3b, regulujące ostatecznie tryb lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup> – studium określiło obszary, na których obiekty takie mogą być sytuowane.

Obowiązujące studium (w przeciwieństwie do zmiany z 2007 r.) przeszło procedurę strategicznej oceny oddziaływania na środowisko w rozumieniu ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (tj. Dz. U. z 2017 r., poz. 1405, z późn. zm.). Zapisy studium uwzględniają uwarunkowania wynikające z przepisów uchwały Sejmiku Województwa Zachodniopomorskiego z dnia 15 września 2009 r. w sprawie obszarów chronionego krajobrazu (tj. Dz. Urz. Woj. Zachodniopom. z 2014 r., poz. 1637, z późn. zm).

Ustawa z dnia 7 maja 2010 r. o wspieraniu rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych wprowadziła nowe regulacje prawne wyłączając spod działania ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym lokalizację regionalnych sieci szerokopasmowych. Ponadto zgodnie z art. 46 ustawy „miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, nie może ustanawiać zakazów, a przyjmowane w nim rozwiązania nie mogą uniemożliwiać lokalizowania inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce

*nieruchomościami, jeżeli taka inwestycja jest zgodna z przepisami odrębnymi”*. Studium zatem jako wiążące dla planów miejscowych nie może ustanawiać zapisów, które byłyby sprzeczne z powyższymi przepisami. Obowiązujące studium nie ustanawia takich zapisów. Studium dopuszcza lokalizowanie masztów sieci telefonii komórkowych na terenie gminy. Studium jest niesprzeczne z ustawą o wspieraniu rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych. Sporządzany obecnie projekt zmiany studium jest niesprzeczny z cytowanymi przepisami.

W stosunku do wymagań wynikających z ustawy z dnia 20 maja 2016 r. o inwestycjach w zakresie elektrowni wiatrowych obowiązujące studium wskazuje na rysunku studium zrealizowane elektrownie wiatrowe, wraz z obszarami lokalizacji elektrowni wiatrowych o mocy przekraczającej 100 kW oraz strefy ochronne od tych urządzeń związane z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu. Studium wskazuje również obszary, w których obowiązują ograniczenia w zabudowie o jakich mowa w powyższej ustawie, wyznaczone w strefie równej dziesięciokrotnej wysokości zlokalizowanych na terenie gminy i poza jej granicami elektrowni wiatrowych. Obszary te nie dotyczą obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego i wydanych decyzji o warunkach zabudowy, a także planów uchwalonych w terminach o jakich mówi powyższa ustawa. Obowiązujące plany miejscowe nie uwzględniają uwarunkowań wynikających z cytowanej ustawy.

Obowiązujące studium uwzględnia przepisy zawarte w ustawie z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (Dz. U. , wyznacza obszary szczególnego zagrożenia powodzią i szczegółowo omawia uwarunkowania wynikające z wymagań ochrony przeciwpowodziowej. Obowiązujące studium zawiera informacje spójne z dokumentami planistycznymi wynikającymi z ustawy Prawo wodne. Studium jest aktualne w powyższym zakresie.

Obowiązujące studium naprawiło uchybienia poprzedniego w zakresie ochrony gruntów rolnych i leśnych i wyznaczyło, zgodnie z wymogami art. 10 ust. 2 pkt 9 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, obszary wymagające uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne. Studium zlikwidowało zatem rozbieżności pomiędzy oczekiwaniami gminy a rzeczywistymi możliwościami uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze. Trwające od wielu lat postępowanie w sprawie uzyskania zgody Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi na zmianę przeznaczenia na cele nierolnicze, położonych na południu obrębu Ustronie Morskie, 65,8 ha gruntów rolnych klasy III, uniemożliwiło uchwalenie planu Ustronie Morskie część B-2 i B-3. Niekorzystne dla gminy rozstrzygnięcie spowodowało pilną konieczność dostosowanie zapisów studium do realnych możliwości zagospodarowania tych terenów w sposób inny niż rolniczy, co zostało uwzględnione. Studium jest aktualne w tym zakresie.

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

W okresie od dokonania ostatniej oceny aktualności studium i planów miejscowych w 2011 r. gmina podjęła 6 uchwał w sprawie przystąpienia do sporządzenia planów miejscowych. Uchwały inicjujące były kilkakrotnie zmieniane. Jedna z uchwał (plan Ustronie Południe) ze względu na trudności uzgodnieniowe została zmieniona w ten sposób, że projekt planu będzie procedowany w 3 odrębnych częściach. W okresie analizy uchwalono 2 z zainicjowanych planów: „Ustronie Centrum” i „Ustronie Południe – etap I”. Pozostałe plany są nadal procedowane. Praktyka planistyczna gminy charakteryzuje się tym, że plany w niewielkim stopniu stanowią kontynuację

dyspozycji polityki planistycznej zawartych w studium. Granice obszarów opracowywanych planów nie pokrywają się ze wskazanymi w studium obszarami, dla których gmina zamierza sporządzić plany. Ta rozbieżność pomiędzy strategią przestrzenną gminy wyrażoną w studium a doraźnie uchwalanymi planami jest dowodem na niewielki związek pomiędzy obowiązującym studium a rzeczywista polityką przestrzenną gminy.

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

Obecnie na terenie gminy obowiązuje 15 planów miejscowych<sup>1</sup> obejmujących łącznie ca 2312 ha, co stanowi 40,7% powierzchni gminy. Od przeprowadzenia analizy w 2011 r. weszły w życie tylko 3 plany, z których 2 stanowią w rzeczywistość zmianę w wybranych miejscach obowiązujących planów. Powierzchnia gminy objęta obowiązującymi planami zwiększyła się o około 98 ha tj o 4,5%. Z 15 obowiązujących planów 3 plany miejscowe stanowią w zasadzie jeden plan. Te trzy plany dotyczą niewielkiego, najbardziej skomplikowanego planistycznie fragmentu około 2,99 ha terenu położonego w obrębie ewidencyjnym Ustronie Morskie, obejmującego: część działki 1166. Granice tego obszaru są przybliżone ze względu na mało precyzyjne zapisy rysunkowe granic opracowywanych planów i trudności z odtworzeniem historycznych podziałów (wskazane w określeniu granic planów działki w większości nie istnieją). Na obszarze tym obowiązują szcątkowe zapisy 3 planów, które w swej znacznej części utraciły moc: uchwała Nr XI/53/2003 z 08.09.2003 r. zmieniona uchwałami Nr XXXIV/193/2005 z 05.09.2005 r., XXVI/164/2009 z 16.02.2009 r. i XLV/369/2018 z 6.09.2018 r.

tabela nr 2

*Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego obowiązujące w Gminie Ustronie Morskie w październiku 2018 r. (zestawienie obejmuje również plany uchwalone w dniu 6.09.2018 r., opublikowane w Dz. Urz. Woj. Zachodniopomorskiego 3.10.2018 r., które wejdą w życie 3.11.2018 r.)*

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

<sup>1</sup> Stan po 3.11.2018 r. – 2 plany miejscowe uchwalone w dniu 6.09.2018 r. i opublikowane w Dz. Urz. Woj. Zachodniopomorskiego 3.10.2018 r. w chwili wykonywania niniejszej analizy oczekują na wejście w życie.

2.	Zmiana miejscowego ogólnego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Ustronie Morskie	~30 ha Po wejściu w życie uchwały: XLV/368/2018 z 6.09.2018 r. ~ 27,93 ha (3.11.2018 r.)	XXX/174/97 z 2.04.1997	Dz. Urz. Woj. Koszalińskiego Nr 14, poz. 54	Plan utracił moc w części na podstawie uchwał: XL/282/2010 z 30.08.2010 r. XLII/300/2002 z 10.10.2002 r. XLIV/306/2010 z 5.11.2010 r. Plan utraci moc w części po wejściu w życie uchwały: XLV/368/2018 z 6.09.2018 r. (3.11.2018 r.) Pow. planu w części obowiązującej ustalona z mapy
3.	Zmiana miejscowego ogólnego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Ustronie Morskie WIENIOTOWO	~165,54 ha	XLII/300/2002 z 10.10.2002	Dz. Urz. Woj. Zachodniopomorskiego Nr 78, poz. 1624	Plan utracił moc w części na podstawie uchwały: XLIV/306/2010 z 5.11.2010 r. Pow. planu w części obowiązującej ustalona z mapy (pierwotna pow. wg zapisów planu 220,19 ha)
4.	Zmiana w miejscowym planie ogólnym zagospodarowania przestrzennego Gminy Ustronie Morskie dla lokalizacji farmy elektrowni wiatrowych w miejscowości Gwizd	~79,75 ha wg zapisów planu	VIII/47/2003 z 04.06.2003	Dz. Urz. Woj. Zachodniopomorskiego Nr 58, poz. 1048	Pow. planu wg pomiaru z mapy ~81,98 ha



5.	Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Ustronie Morskie i Sianożęty	~5,14 ha Po wejściu w życie uchwały: XLV/369/2018 z 6.09.2018 r. ~ 2,99 ha (3.11.2018 r.)	XI/53/2003 z 08.09.2003	Dz. Urz. Woj. Zachodniopomorskiego Nr 79, poz. 1376	Plan zmieniony w części na podstawie uchwał: XXXIV/193/05 z 05.09.2005 r. XXVI/164/09 z 16.02.2009 r. Plan w przeważającej części utracił moc na podstawie uchwał: XXXI/200/2009 z 29.06.2009 r. XLIII/302/2010 z 22.10.2010 r. XLIV/306/2010 z 5.11.2010 r. Plan utracił moc w dalszej części po wejściu w życie uchwały: XLV/369/2018 z 6.09.2018 r. (3.11.2018 r.) Pow. planu w części obowiązującej ustalona z mapy. Plan XXXI/200/2009 z 29.06.2009 r. utracił moc w całości na podstawie uchwały XLIV/306/2010 z 5.11.2010 r.
6.	Zmiana miejscowego ogólnego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Ustronie Morskie z przeznaczeniem terenu pod farmę elektrowni wiatrowych	~322,13 ha wg zapisów planu	XI/55/2003 z 08.09.2003	Dz. Urz. Woj. Zachodniopomorskiego Nr 85, poz. 1439	Pow. planu wg pomiaru z mapy ~325,55 ha
7.	Zmiana miejscowego ogólnego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Ustronie Morskie z przeznaczeniem terenu pod farmę elektrowni wiatrowych	~104,97 ha wg zapisów planu	XI/56/2003 z 08.09.2003	Dz. Urz. Woj. Zachodniopomorskiego Nr 85, poz. 1440	Pow. planu wg pomiaru z mapy ~101,49 ha


8.	Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Ustronie Morskie i Sianożęty	~5,14 ha Po wejściu w życie uchwały: XLV/369/2018 z 6.09.2018 r. ~ 2,99 ha (3.11.2018 r.)	XXXIV/193/2005 z 05.09.2005	Dz. Urz. Woj. Zachodniopomorskiego Nr 85, poz. 1761	Plan zmieniony w części ogólnej uchwałą: XXVI/164/09 z 16.02.2009 r. Plan obowiązuje w części zapisów ogólnych w połączeniu ze zmienionym i uchylonym w części planem XI/53/2003 z 08.09.2003 r. Plan utracił moc w części na podstawie uchwał: XLIII/302/2010 z 22.10.2010 r. XLIV/306/2010 z 5.11.2010 r. Plan utraci moc w części po wejściu w życie uchwały: XLV/369/2018 z 6.09.2018 r. (3.11.2018 r.) Pow. planu w części obowiązującej ustalona z mapy
9.	Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Ustronie Morskie i Sianożęty	~5,14 ha Po wejściu w życie uchwały: XLV/369/2018 z 6.09.2018 r. ~ 2,99 ha (3.11.2018 r.)	XXVI/164/09 z 16.02.2009 r.	Dz. Urz. Woj. Zachodniopomorskiego Nr 15, poz. 638	Plan obowiązuje w połączeniu ze zmienionymi i uchylonymi w części planami XI/53/2003 z 08.09.2003 r. XXXIV/193/2005 z 05.09.2005 Plan utracił moc w części na podstawie uchwał: XLIII/302/2010 z 22.10.2010 r. XLIV/306/2010 z 5.11.2010 r. Plan utraci moc w części po wejściu w życie uchwały: XLV/369/2018 z 6.09.2018 r. (3.11.2018 r.) Pow. planu w części obowiązującej ustalona z mapy
10.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obrębu ewidencyjnego Kukinka	~354 ha wg zapisów planu	XLIV/282/2010 z 30.08.2010	Dz. Urz. Woj. Zachodniopomorskiego Nr 105, poz. 1874	

11.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obrębu ewidencyjnego Sianożęty i części obrębu Bagicz	~353,03 ha wg zapisów planu	XLIV/302/2010 z 22.10.2010	Dz. Urz. Woj. Zachodniopomorskiego Nr 133, poz. 2667	Pow. planu wg pomiaru z mapy ~350,73 ha
12.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obrębu Ustronie Morskie i części obrębów Wieniotowo i Gwizd (część A)	pierwotna ~538,29 ha wg zapisów planu po utracie mocy w części: ~536,77 ha Po wejściu w życie uchwały XLV/369/2018 z 6.09.2018 ~529,28 ha (3.11.2018 r.)	XLIV/306/2010 z 05.11.2010	Dz. Urz. Woj. Zachodniopomorskiego Nr 135, poz. 2707	Pow. planu wg pomiaru z mapy ~544,58 ha Plan utracił moc w części na podstawie uchwały XXXIV/265/2017 z 28.06.2017 r. Plan utraci moc w części po wejściu w życie uchwały: XLV/369/2018 z 6.09.2018 r. (3.11.2018 r.)  Pow. planu w części obowiązującej przybliżona
13.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Ustronie Centrum”	~1,52 ha wg pomiaru	XXXIV/265/2017 z 28.06.2017	Dz. Urz. Woj. Zachodniopomorskiego z 2017 r., poz. 3480	
14.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Ustronie Morskie – B1”	~ 101,87 ha	XLV/368/2018 z 6.09.2018	Dz. Urz. Woj. Zachodniopomorskiego z 2018 r., poz. 4404	Powierzchnia planu ustalona wg mapy
15.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Ustronie Południe – etap I”	~ 9,86 ha	XLV/369/2018 z 6.09.2018	Dz. Urz. Woj. Zachodniopomorskiego z 2018 r., poz. 4405	Powierzchnia planu ustalona wg mapy

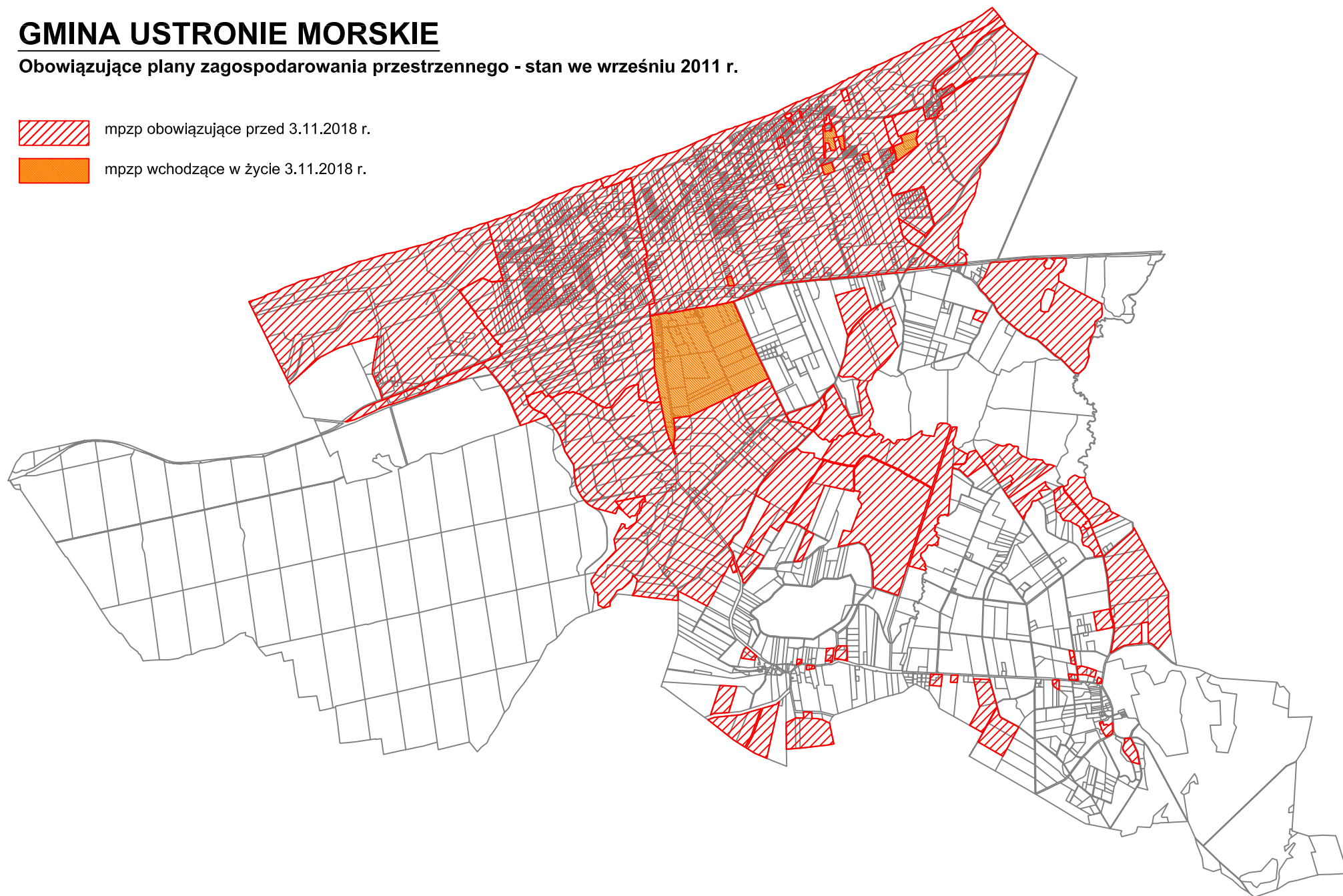
źródło: opracowanie własne

# **GMINA USTRONIE MORSKIE**

**Obowiązujące plany zagospodarowania przestrzennego - stan we wrześniu 2011 r.**

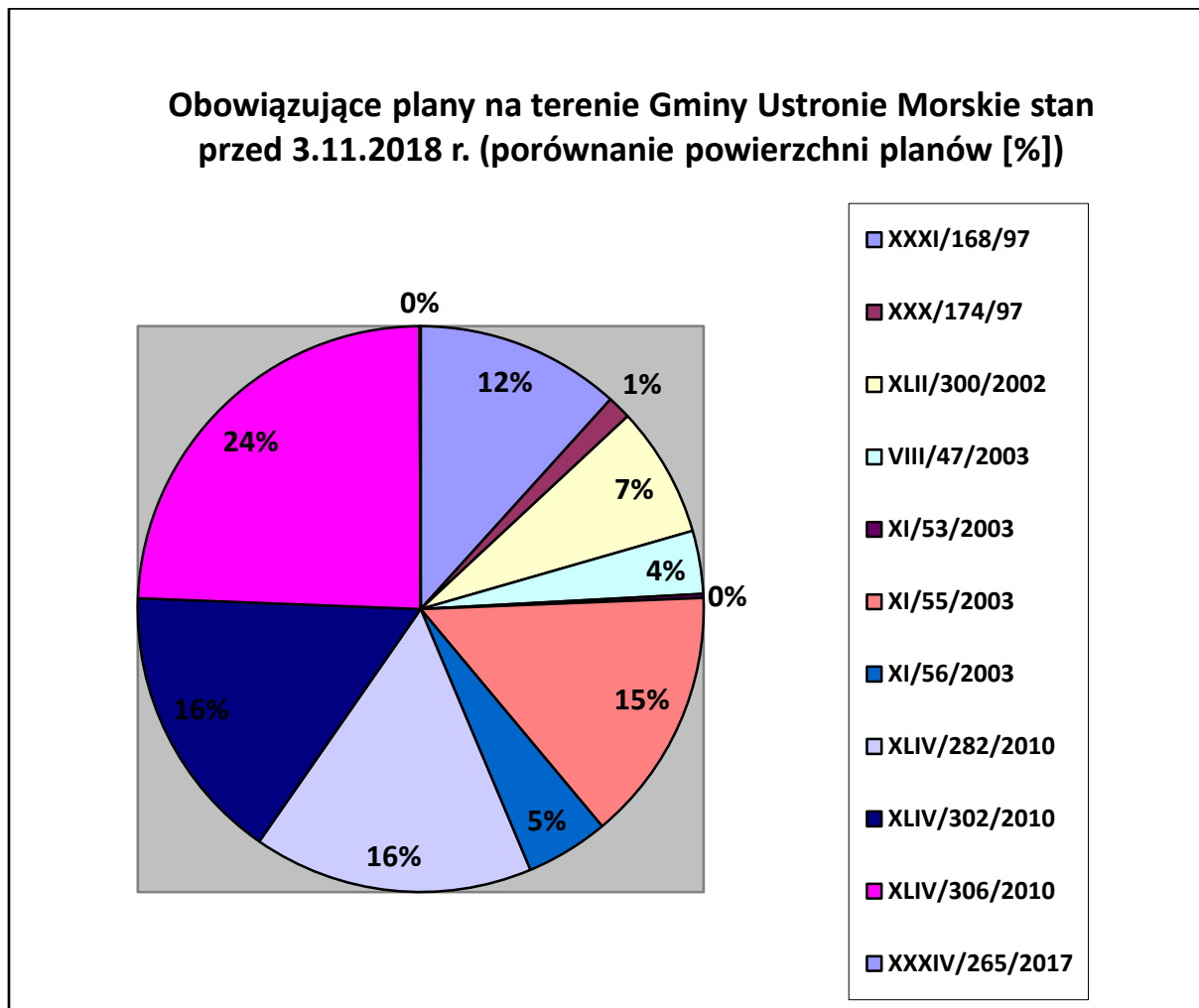
 mpzp obowiązujące przed 3.11.2018 r.

 mpzp wchodzące w życie 3.11.2018 r.



rysunek nr 1

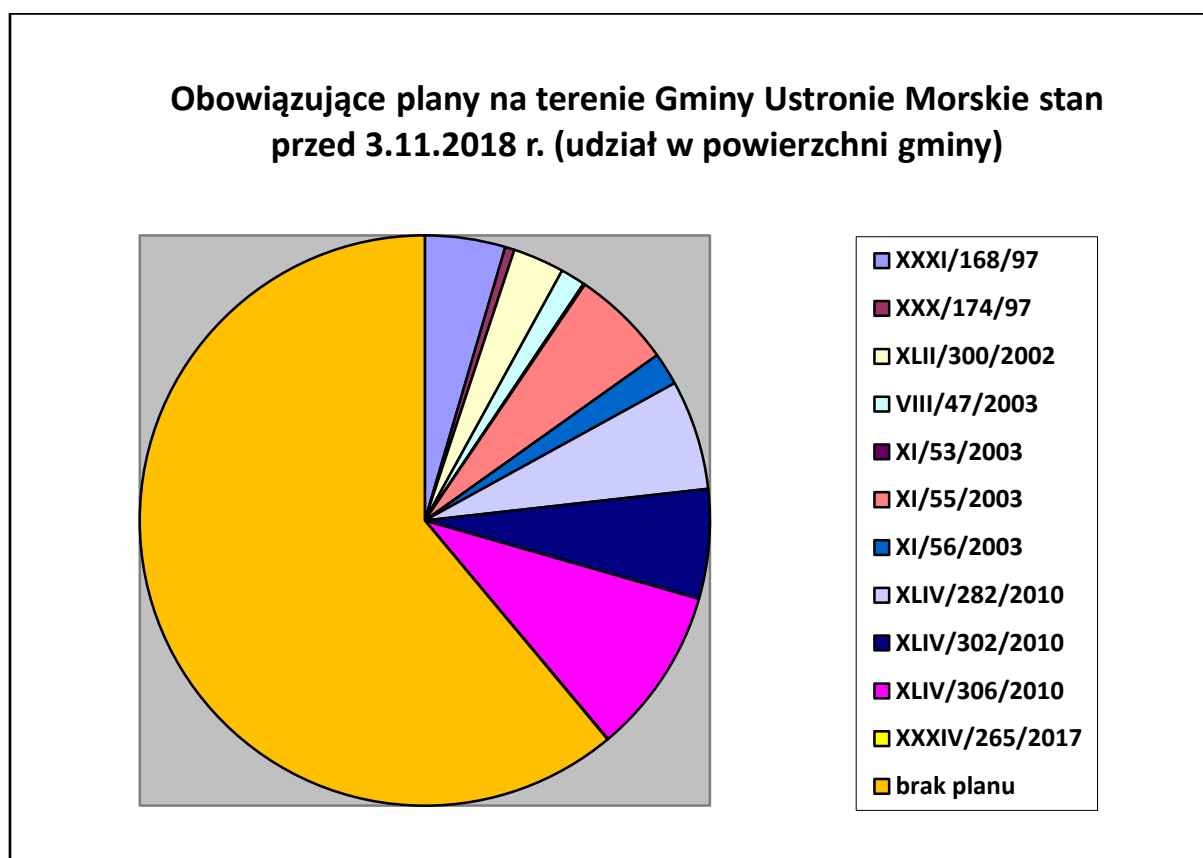
Porównanie powierzchni obowiązujących na terenie gminy Ustronie Morskie planów miejscowych (stan przed 3.11.2018 r.)



źródło: opracowanie własne

rysunek nr 2

Obowiązujące na terenie gminy Ustronie Morskie plany miejscowe (stan przed 3.11.2018 r.)



źródło: opracowanie własne

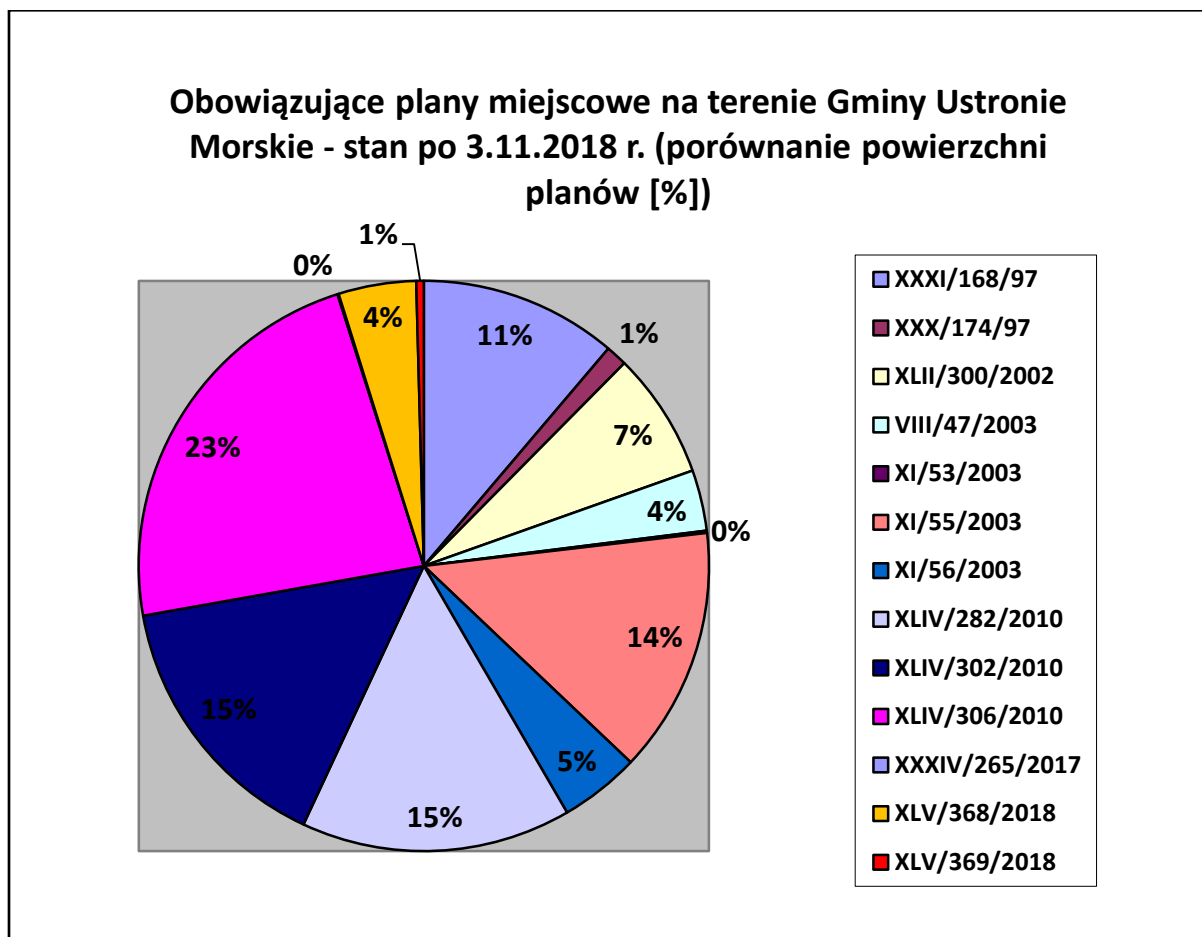
Z obowiązujących w gminie planów aż 7 uchwalonych zostało na podstawie uchylonej ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym. Plany te w różny sposób spełniają wymogi ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Również w różny sposób spełniają wymogi przepisów odrębnych. Nie stanowi to jeszcze powodów do uznania ich za nieaktualne.

Szczegółowa analiza aktualności poszczególnych planów ujęta została w tabeli nr 3.

W stanie po 3.11.2018 r. (wejście w życie 2 planów uchwalonych 6.09.2018 r.) 8 planów uchwalono na podstawie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Ponieważ 2 z tych planów obowiązuje w szątkowej formie w połączeniu z planem XI/53/2003 z dnia 8.09.2003 r., faktycznie tylko 6 planów w pełni odpowiada wymogom ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Plany te obejmują łącznie ca 1350 ha co stanowi 23,7% powierzchni gminy i 58,4% powierzchni gminy pokrytej obowiązującymi planami. Jednocześnie należy stwierdzić, że plany te posiadają zgodność z obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy.

rysunek nr 3

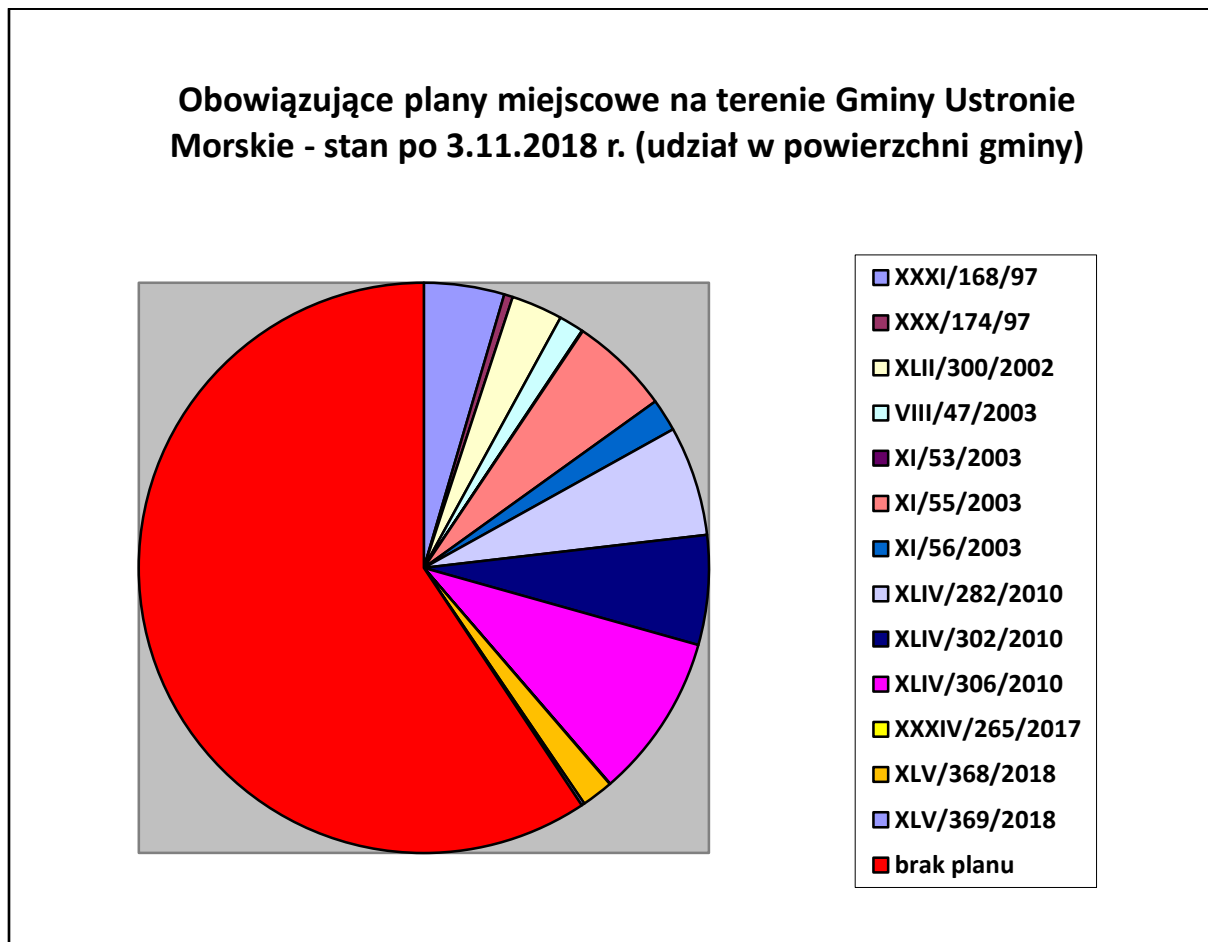
Porównanie powierzchni obowiązujących planów miejscowych z terenu gminy Ustronie Morskie (stan po 3.11.2018 r.)



źródło: opracowanie własne

rysunek nr 4

Obowiązujące plany miejscowe z terenu gminy Ustronie Morskie (stan po 3.11.2018 r.)



źródło: opracowanie własne



tabela nr 3

Analiza aktualności planów miejscowych (tabela obejmuje również 2 plany uchwalone 6.09.2018 r., które wejdą w życie 3.11.2018 r.)

Lp	Nazwa planu	Nr i data uchwały	Badanie aktualności planu
1.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Ustronie Morskie – Wieś Bagicz „Bałtyckie Centrum Turystyczne”	XXXI/168/97 z 26.03.1997	Plan sporządzony na podstawie ustawy z dnia 7 lipca 1994 roku o zagospodarowaniu przestrzennym. Plan wymaga aktualizacji. Plan jest w części niezgodny ze studium. Na obszarze planu wniesione zostały liczne wnioski o jego zmianę, w tym wniosek o całościową zmianę zagospodarowania tzw. Bałtyckiego Centrum Turystycznego. Dodatkowo sytuację planu komplikuje podjęta próba jego zmiany, która zakończyła się niepowodzeniem wobec uchwały o przystąpieniu do całościowej zmiany planu. Do planu wniesiono wniosek o jego zmianę. Wniosek w niewielkiej części jest niezgodny ze studium, jednakże w większej części jest zgodny ze studium i zasługuje na uwzględnienie. Rada Gminy w Ustroniu Morskim podjęła natomiast uchwałę Nr XI/92/2015 z dnia 30 września 2015 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obrębu ewidencyjnego Bagicz obejmującego część południową planu. Plan jest na etapie opiniowania i uzgodnień.
2.	Zmiana miejscowego ogólnego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Ustronie Morskie	XXX/174/97 z 2.04.1997	Plan sporządzony na podstawie ustawy z dnia 7 lipca 1994 roku o zagospodarowaniu przestrzennym. Plan stanowi zmianę miejscowego planu ogólnego Gminy Ustronie Morskie zatwierdzonego uchwałą Nr VIII/29/85 Gminnej Rady Narodowej w Ustroniu Morskim z dnia 26 listopada 1985 r. Plan stanowi szereg drobnych powierzchniowo obszarów rozrzuconych po całej gminie. Kilkakrotnie zmieniany innymi planami w tym trzema obowiązującymi. Ustalenia zawarte w planie w większości nie przystają do obowiązującego prawa, wielokrotnie będąc wprost w sprzeczności z prawem. Plan wymaga systematycznej aktualizacji poprzez włączanie poszczególnych obszarów planu w granice sporządzanych nowych planów. W wielu miejscach plan jest niezgodny ze studium. Wejście w życie mpzp. „Ustronie Morskie – B1” uchwałą Nr XLV/368/2018 Rady Gminy Ustronie Morskie z dnia 6 września 2018 r. uchyli 2 niewielkie fragmenty niniejszego planu (3.11.2018 r.). Do planu wniesiono wniosek o jego zmianę. Wniosek nie zasługuje na uwzględnienie z powodu jego niezgodności ze studium.
3.	Zmiana miejscowego ogólnego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Ustronie Morskie WIENIOTOWO	XLII/300/2002 z 10.10.2002	Plan sporządzony na podstawie ustawy z dnia 7 lipca 1994 roku o zagospodarowaniu przestrzennym. Plan stanowi zmianę miejscowego planu ogólnego Gminy Ustronie Morskie zatwierdzonego uchwałą Nr VIII/29/85 Gminnej Rady Narodowej w Ustroniu Morskim z dnia 26 listopada 1985 r. Plan w części zmieniony innym obowiązującym planem. Plan w niewielkiej części niezgodny ze studium. Do planu nie wniesiono żadnych wniosków o jego zmianę. Plan nie wymaga obecnie aktualizacji.

4.	Zmiana w miejscowym planie ogólnym zagospodarowania przestrzennego Gminy Ustronie Morskie dla lokalizacji farmy elektrowni wiatrowych w miejscowości Gwizd	VIII/47/2003 z 04.06.2003	<p>Plan sporządzony na podstawie ustawy z dnia 7 lipca 1994 roku o zagospodarowaniu przestrzennym. Plan stanowi zmianę miejscowego planu ogólnego Gminy Ustronie Morskie zatwierdzonego uchwałą Nr VIII/29/85 Gminnej Rady Narodowej w Ustroniu Morskim z dnia 26 listopada 1985 r. Plan zgodny ze studium. Plan nie określa granic stref ochronnych od elektrowni wiatrowych, związanych z ograniczeniami w zabudowie, zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu. Do planu nie wniesiono żadnych wniosków o jego zmianę. Plan zrealizowany w zakresie budowy elektrowni wiatrowych.</p> <p>Plan nie spełnia wymogów ustawy z dnia 20 maja 2016 r. o inwestycjach w zakresie elektrowni wiatrowych. Plan nie wymaga obecnie aktualizacji.</p>
5.	Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Ustronie Morskie i Sianożęty	XI/53/2003 z 8.09.2003	<p>Plan sporządzony na podstawie ustawy z dnia 7 lipca 1994 roku o zagospodarowaniu przestrzennym. Plan stanowi w części zmianę miejscowego szczegółowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Ustronie Morskie i Sianożęty zatwierdzonego uchwałą Nr XXI/132/92 Rady Gminy w Ustroniu Morskim z dnia 26 czerwca 1992 r. oraz zmianę miejscowego planu ogólnego Gminy Ustronie Morskie zatwierdzonego uchwałą Nr VIII/29/85 Gminnej Rady Narodowej w Ustroniu Morskim z dnia 26 listopada 1985 r. Kilkakrotnie zmieniany innymi planami w tym trzema obowiązującymi.</p> <p>Po wejściu w życie uchwały Nr XLV/369/2018 z dnia 6 września 2018 r. kolejny fragment zostanie uchylony (3.11.2018 r.). Plan obowiązuje w niewielkiej części w połączeniu z niektórymi zapisami uchwał: XXXIV/193/05 z 05.09.2005 r. i XXVI/164/09 z 16.02.2009 r.</p> <p>Plan zgodny ze studium.</p> <p>Do planu nie wniesiono wniosków o jego zmianę. Plan wymaga dokończenia procedury uchwalania planu Ustronie Południe etap II, której zakończenie będzie skutkowało utratą mocy planu w całości. Zakończy to likwidację skomplikowanej sytuacji prawnej wynikającej z powodu funkcjonowania na jednym terenie, bardzo trudno identyfikowalnych fragmentów trzech różnych obszarów uchwał.</p>

6.	Zmiana miejscowego ogólnego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Ustronie Morskie z przeznaczeniem terenu pod farmę elektrowni wiatrowych	XI/55/2003 z 8.09.2003	<p>Plan sporządzony na podstawie ustawy z dnia 7 lipca 1994 roku o zagospodarowaniu przestrzennym.</p> <p>Plan stanowi zmianę miejscowego planu ogólnego Gminy Ustronie Morskie zatwierdzonego uchwałą Nr VIII/29/85 Gminnej Rady Narodowej w Ustroniu Morskim z dnia 26 listopada 1985 r. Plan w części niezgodny ze studium. Zapisy planu w części niezgodne z obowiązującym prawem.</p> <p>Plan nie określa granic stref ochronnych od elektrowni wiatrowych, związanych z ograniczeniami w zabudowie, zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu. Do planu wniesiono wnioski o jego zmianę (w obrębie ewidencyjnym Rusowo), wnioski te nie zasługują na uwzględnienie ze względu na ich niezgodność ze studium.</p> <p>Plan zrealizowany w zakresie budowy elektrowni wiatrowych. Plan nie spełnia wymogów ustawy z dnia 20 maja 2016 r. o inwestycjach w zakresie elektrowni wiatrowych.</p> <p>Wskazane jest ustalenie stref ochronnych od elektrowni wiatrowych i związana z tym zmiana planu (wraz z jego ewentualnym rozszerzeniem) w tym zmiana planu w obszarach wniosków a także w obszarze niezgodności ze studium.</p> <p>Wskazana jest zmiana treści uchwały w celu usunięcia niezgodności planu z prawem.</p> <p>W obszarze planu zlokalizowana została inwestycja drogowa polegająca na budowie drogi S-6 na odcinku węzeł „Ustronie Morskie” (bez węzła) - początek obwodnicy Koszalina i Sianowa realizowana na podstawie decyzji nr 3/2017, znak AP-1.7820.122-13.2016.JR z dnia 6.03.2017 r. o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej.</p>
7.	Zmiana miejscowego ogólnego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Ustronie Morskie z przeznaczeniem terenu pod farmę elektrowni wiatrowych	XI/56/2003 z 8.09.2003	<p>Plan sporządzony na podstawie ustawy z dnia 7 lipca 1994 roku o zagospodarowaniu przestrzennym. Plan stanowi zmianę miejscowego planu ogólnego Gminy Ustronie Morskie zatwierdzonego uchwałą Nr VIII/29/85 Gminnej Rady Narodowej w Ustroniu Morskim z dnia 26 listopada 1985 r. Plan w części niezgodny ze studium (5RP). Zapisy planu w części niezgodne z obowiązującym prawem, część zapisów niezgodnych z prawem może powodować trudności w realizacji planu . Plan nie określa granic stref ochronnych od elektrowni wiatrowych, związanych z ograniczeniami w zabudowie, zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu.</p> <p>Do planu nie wniesiono wniosków o jego zmianę.</p> <p>Plan zrealizowany w zakresie budowy elektrowni wiatrowych. Plan nie spełnia wymogów ustawy z dnia 20 maja 2016 r. o inwestycjach w zakresie elektrowni wiatrowych.</p> <p>Wskazane jest ustalenie stref ochronnych od elektrowni wiatrowych i związana z tym zmiana planu (wraz z jego ewentualnym rozszerzeniem). Wskazana jest zmiana treści uchwały w celu usunięcia niezgodności planu z prawem.</p> <p>W obszarze planu zlokalizowana została inwestycja drogowa polegająca na budowie drogi S-6 na odcinku węzeł „Ustronie Morskie” (bez węzła) - początek obwodnicy Koszalina i Sianowa realizowana na podstawie decyzji nr 3/2017, znak AP-1.7820.122-13.2016.JR z dnia 6.03.2017 r. o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej.</p>

8.	Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Ustronie Morskie i Sianożęty	XXXIV/193/2005 z 5.09.2005	<p>Plan sporządzony na podstawie ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.</p> <p>Plan stanowi zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Ustronie Morskie i Sianożęty zatwierdzonego uchwałą Nr XI/53/2003 Rady Gminy w Ustroniu Morskim z dnia 8 września 2003 r. Plan zmieniony w części ogólnej uchwałą: XXVI/164/09 z 16.02.2009 r.</p> <p>Plan obowiązuje w części zapisów ogólnych w połączeniu ze zmienionym i w zasadniczej części pozbawionym mocy planem XI/53/2003 z 08.09.2003 r.</p> <p>Plan w znacznym obszarze utracił moc na podstawie innych obowiązujących uchwał. Plan zgodny ze studium. Do planu nie wniesiono wniosków o jego zmianę. Plan wymaga dokończenia procedury uchwalania planu Ustronie Południe etap II, której zakończenie będzie skutkowało utratą mocy planu w całości. Zakończy to likwidację skomplikowanej sytuacji prawnej wynikającej z powodu funkcjonowania na jednym terenie, bardzo trudno identyfikowalnych fragmentów trzech różnych obszernych uchwał.</p>
9.	Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Ustronie Morskie i Sianożęty	XXVI/164/09 z 16.02.2009 r.	<p>Plan sporządzony na podstawie ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.</p> <p>Plan stanowi zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Ustronie Morskie i Sianożęty zatwierdzonego uchwałą Nr XI/53/2003 Rady Gminy w Ustroniu Morskim z dnia 8 września 2003 r. zmienionej w części ogólnej uchwałą: XXXIV/193/2005 z 05.09.2005 r.</p> <p>Plan obowiązuje w części zapisów ogólnych w połączeniu ze zmienionym i w zasadniczej części pozbawionym mocy planem XI/53/2003 z 08.09.2003 r.</p> <p>Plan w znacznym obszarze utracił moc na podstawie innych obowiązujących uchwał. Plan zgodny ze studium. Do planu nie wniesiono wniosków o jego zmianę. Plan wymaga dokończenia procedury uchwalania planu Ustronie Południe etap II, której zakończenie będzie skutkowało utratą mocy planu w całości. Zakończy to likwidację skomplikowanej sytuacji prawnej wynikającej z powodu funkcjonowania na jednym terenie, bardzo trudno identyfikowalnych fragmentów trzech różnych obszernych uchwał.</p>
10.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obrębu ewidencyjnego Kukinka	XLIV/282/2010 z 30.08.2010	<p>Plan sporządzony na podstawie ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.</p> <p>Plan w niewielkiej części stanowi zmianę miejscowego planu ogólnego Gminy Ustronie Morskie zatwierdzonego uchwałą Nr XXX/174/97 z 2.04.1997 Rady Gminy w Ustroniu Morskim z dnia 2 kwietnia 1997 r.</p> <p>Plan jest zgodny ze studium.</p> <p>Do planu wniesiono kilka wniosków, z których prawie wszystkie są niezasadne z powodu niezgodności ze studium. Tylko jeden wniosek może zasługiwać na uwzględnienie (częściowo niezgodny ze studium). Plan nie wymaga aktualizacji.</p>

11.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obrębów ewidencyjnego Sianożęty i części obrębów Bagicz	XLIV/302/2010 z 22.10.2010	Plan sporządzony na podstawie ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Plan w części stanowi zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Ustronie Morskie i Sianożęty zatwierdzonego uchwałą Nr XI/53/2003 Rady Gminy w Ustroniu Morskim z dnia 8 września 2003 r. zmienionego w uchwałami: XXXIV/193/2005 z 5.09.2005 r. i XXVI/164/09 z 16.02.2009 r. Plan jest zgodny ze studium i aktualny. Do planu zostały wniesione liczne wnioski o jego zmianę. Część wniosków jest niezgodnych ze studium. Część wniosków dotyczy obszarów szczególnego zagrożenia powodzią z zakazem zabudowy w szczególności terenów poddanych presji inwestycyjnej wymagających utrzymania/przywrócenia stanu pierwotnego – zieleni w stanie naturalnym, łąki. Analiza wykazała, że plan w wielu miejscach może wymagać zmiany w obszarach wniosków zgodnych ze studium. Wniosek dotyczący zabudowy terenu poza potencjalnymi terenami zalewowymi złożony został na tereny zwartej rolniczej przestrzeni produkcyjnej, położone w znacznej odległości od istniejącej zabudowy.
12.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obrębów Ustronie Morskie i części obrębów Wieniotowo i Gwizd (część A)	XLIV/306/2010 z 5.11.2010	Plan sporządzony na podstawie ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Plan w części stanowi zmianę: niewielkiej części miejscowego planu ogólnego Gminy Ustronie Morskie zatwierdzonego uchwałą Nr XXX/174/97 Rady Gminy w Ustroniu Morskim z dnia 2 kwietnia 1997 r., części miejscowego ogólnego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Ustronie Morskie w obrębie ewidencyjnym Wieniotowo zatwierdzonego uchwałą Nr XLII/300/2002 Rady Gminy w Ustroniu Morskim z 10 października 2002 r., przeważającej części miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Ustronie Morskie i Sianożęty zatwierdzonego uchwałą Nr XI/53/2003 Rady Gminy w Ustroniu Morskim z dnia 8 września 2003 r. zmienionego w uchwałami: XXXIV/193/2005 z 5.09.2005 r. i XXVI/164/09 z 16.02.2009 r., oraz całości kilku innych planów. Plan jest zgodny ze studium i aktualny. Do planu zostały wniesione liczne wnioski o jego zmianę. Część wniosków jest niezgodnych ze studium. Część wniosków dotyczy obszarów szczególnego zagrożenia powodzią z zakazem zabudowy w szczególności terenów poddanych presji inwestycyjnej wymagających utrzymania/przywrócenia stanu pierwotnego – zieleni w stanie naturalnym, łąki. Analiza wykazała, że plan w wielu miejscach może wymagać zmiany w obszarach wniosków zgodnych ze studium.
13.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Ustronie Centrum”	XXXIV/265/2017 z 28.06.2017	Plan sporządzony na podstawie ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Plan uchyla w niewielkich fragmentach: miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obrębów Ustronie Morskie i części obrębów Wieniotowo i Gwizd (część A) zatwierdzonego uchwałą Nr XLIV/306/2010 Rady Gminy Ustronie Morskie z dnia 5 listopada 2010 r. Plan aktualny.

14.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Ustronie Morskie – B1”	XLV/368/2018 z 6.09.2018 (wejście w życie 3.11.2018 r.)	Plan sporządzony na podstawie ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Plan stanowi nowy plan. Plan uchyla w niewielkim fragmencie: zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Ustronie Morskie zatwierdzonego uchwałą Nr XXX/174/97 Rady Gminy Ustronie Morskie z dnia 2 kwietnia 1997 r. Plan w całości aktualny.
15	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Ustronie Południe – etap I”	XLV/369/2018 z 6.09.2018 (wejście w życie 3.11.2018 r.)	Plan sporządzony na podstawie ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Plan stanowi nowy plan. Plan uchyla w części (~50%): zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Ustronie Morskie i Sianożęty zatwierdzoną uchwałą Nr XI/53/03 Rady Gminy Ustronie Morskie z dnia 8 września 2003 r. Plan uchyla w niewielkich fragmentach: miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obrębu Ustronie Morskie i części obrębów Wieniotowo i Gwizd (część A) zatwierdzonego uchwałą Nr XLIV/306/2010 Rady Gminy Ustronie Morskie z dnia 5 listopada 2010 r. Plan w całości aktualny.

źródło: opracowanie własne

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

Analizie poddano wydane w latach 2011-2018 decyzje o lokalizacji inwestycji celu publicznego i decyzje o warunkach zabudowy zawarte w rejestrach prowadzonych przez gminę. Analiza wykazała potrzebę uzupełnienia rejestru decyzji o część graficzną rejestru. Zapis decyzji na mapie umożliwia bieżącą analizę zmian w zagospodarowaniu przestrzennym i szybkie reagowanie na potrzeby planistyczne gminy. Nie analizowano decyzji o odmowie wydania decyzji, decyzji zmieniających decyzję, decyzji przenoszących decyzję na rzecz innej osoby a także postępowań administracyjnych w sprawie decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu z różnych powodów nie zakończonych decyzją.

W okresie 2011-2018 wydanych zostało 11 decyzji o lokalizacji inwestycji celu publicznego (przeciętnie 1,5 decyzji rocznie) i 85 decyzji o warunkach zabudowy (przeciętnie 12 decyzji rocznie). Decyzje o lokalizacji inwestycji celu publicznego dotyczyły w większości inwestycji sieciowych (sieci elektroenergetyczne wraz z przyłączami, gazociąg, wodociągi i kanalizacja sanitarna) - 9 decyzji, a także budowa drogi gminnej - 1 decyzja i budowa stacji bazowej telefonii komórkowej - 1 decyzja.

tabela nr 4

Decyzje o lokalizacji inwestycji celu publicznego wydane w latach 2011-2018

lp.	data decyzji	przedmiot decyzji	działki	obręb	uwagi
1.	13.04.2012	budowa instalacji oświetlenia drogowego	538/1, 547/23	Ustronie Morskie	
2.	24.07.2015	budowa elektrowni fotowoltaicznej	165, 166/1, 174	Rusowo	
3.	26.02.2016	budowa drogi gminnej w miejscowości Grąbnica	503/2, 503/3, 528, 529/2, 539/1, 539/2, 539/3, 539/4, 538/1, 541/1	Ustronie Morskie	Decyzja o znrid
4.	22.11.2016	budowa elektroenergetycznej sieci napowietrznej 0,4 kV w celu zasilenia dz. nr 511 w miejscowości Malechowo	511, 512	Ustronie Morskie	
5.	22.11.2016	przebudowa sieci napowietrznej SN 15 kV i NN 0,4 kV oraz budowa słupowej stacji transformatorowej 15/04 kV w miejsce istniejącej wieżowej stacji transformatorowej w m. Rusowo	60, 61/1	Rusowo	
6.	7.12.2016	budowa słupów oświetleniowych, linii kablowej SN i NN i niezbędnej infrastruktury technicznej	7/12, 7/14, 7/17, 64	Bagicz	Decyzja wydana na obszarze obowiązującego planu
7.	3.03.2017	budowa sieci wodociągowej i sieci kanalizacji sanitarnej	538/1, 543/10, 942, 1205, 1206, 1207, 1208, 1211, 1212, 1213	Ustronie Morskie	
8.	7.09.2017	budowa wieży telefonii komórkowej	49/6	Kukinia	
9.	28.09.2017	rozbiórka istniejącej stacji transformatorowej wieżowej 15/0.4 kV, budowa słupowej stacji transformatorowej 15/0.4 kV i wymiana odcinka linii napowietrznej 0,4 kV	320/1	Wieniotowo	

10.	21.02.2018	Budowa linii elektroenergetycznej 15 kV	1/3, 1/20, 1/21, 7/1, 7/21, 71/5	Bagicz	
11.	30.05.2018	Budowa gazociągu średniego ciśnienia	503/3, 530/1, 530/2, 531/1, 533/6, 534/5, 538/1, 543/10, 547/23, 1205, 1208	Ustronie Morskie	

źródło: UG w Ustroniu Morskim, opracowanie własne

Decyzje o warunkach zabudowy dotyczyły przede wszystkim inwestycji związanych z budownictwem jednorodzinnym - 54 decyzje, budynków mieszkalnych w zabudowie zagrodowej - 13 decyzji i innych obiektów gospodarczych w budownictwie rolniczym - 8 decyzji (tabela nr 5). 21 decyzji zostało wydanych na obszarze, dla których po wydaniu decyzji uchwalono plan miejscowy (XLV/368/2018). Na obszarze projektowanych planów (południowa część obrębu ewidencyjnego Ustronie Morskie - części B-2 i B-3) wydanych zostało 25 decyzji. Jak widać z powyższego w gminie wydawanych jest stosunkowo niewiele decyzji o warunkach zabudowy (przeciętnie niewiele powyżej 12 rocznie). Spowodowane jest to stosunkowo dużym odsetkiem powierzchni gminy objętej planami miejscowymi. Znaczna ilość decyzji o warunkach zabudowy dotyczy Ustronia Morskiego (54,1% wszystkich decyzji). Wszystkie te decyzje zostały wydane dla terenów, dla których albo uchwalono już plan (B-1) albo plany są w opracowaniu (B-2 i B-3). 21 decyzji utraciło swoją aktualność ze względu na uchwalenie planu miejscowego. Wśród decyzji wydanych dla pozostałych miejscowości gminy przeważają decyzje wydane dla Rusowa – 20 decyzji (23,5%) i Kukinii – 13 decyzji (15,3%). Tereny 17. wydanych decyzji pokrywają się z wyznaczonymi w studium obszarami, dla których gmina zamierza sporządzić plany miejscowe. W sporej ilości przypadków decyzje o warunkach zabudowy wydawane są dla terenów położonych poza zwartymi obszarami wsi powodując postępujące rozproszenie zabudowy. Wydaje się, że w celu zapobieżenia dalszemu rozpraszaniu zabudowy właściwym byłoby opracowanie planów miejscowych dla całych obrębów ewidencyjnych Rusowo i Kukinia. Plany te powinny również uwzględniać utworzenie stref ochronnych dla elektrowni wiatrowych i związane z nimi ograniczenia w zabudowie, zagospodarowaniu i użytkowaniu terenów. Z drugiej jednak strony niewielka liczba wydawanych decyzji o warunkach zabudowy wskazuje na potrzebę pragmatyzmu w tym zakresie. Koszt wydania niewielkiej ilości decyzji o warunkach zabudowy jest znacznie niższy niż, stanowiący duże obciążenie dla budżetu, koszt opracowania planu miejscowego. Prawdopodobnie najlepszym rozwiązaniem jest przystąpienie do sporządzenia planu miejscowego w przypadku pojawienia się inwestycji konfliktowych, niezgodnych z polityką przestrzenną gminy wyrażoną w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy. Taką możliwość daje art. 62 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.



tabela nr 5

Decyzje o warunkach zabudowy wydane w latach 2011-2018

Lp.	Data decyzji	Przedmiot decyzji	Działki	Obręb	Uwagi
1.	26.09.2011	Budowa zespołu budynków jednorodzinnych wolnostojących i budynków gospodarczych	556/8	Ustronie Morskie	
2.	11.10.2011	Budowa budynku mieszkalnego jednorodzinnego	89	Rusowo	
3.	31.01.2012	Budowa budynku mieszkalnego jednorodzinnego	2	Gwizd	
4.	31.01.2012	Budowa budynku mieszkalnego jednorodzinnego i budynku gospodarczego	49/4	Kukinia	
5.	15.03.2012	Budowa budynku mieszkalnego jednorodzinnego i budynku gospodarczego w zabudowie zagrodowej	546/27	Ustronie Morskie	
6.	21.03.2012	Przebudowa i rozbudowa budynku jednorodzinnego	90/2	Rusowo	
7.	25.09.2012	Budowa budynku mieszkalnego jednorodzinnego w ramach istniejącej zabudowy zagrodowej	63	Rusowo	
8.	8.11.2012	Budowa budynku mieszkalnego jednorodzinnego	93/1	Rusowo	
9.	25.01.2013	Budowa budynku mieszkalnego jednorodzinnego	72/1	Rusowo	
10.	20.02.2013	Przebudowa i rozbudowa budynku jednorodzinnego	81/3	Rusowo	
11.	12.04.2013	Budowa budynku mieszkalnego jednorodzinnego	546/19	Ustronie Morskie	
12.	7.05.2013	Budowa elektrowni słonecznej o mocy do 3 MW	561/2, 562/1, 563/1, 563/6, 563/9	Ustronie Morskie	
13.	6.06.2013	Budowa budynku usługowo-handlowego	140/2	Kukinia	
14.	12.06.2013	Budowa elektrowni słonecznej o mocy do 3 MW	49/1	Kukinia	
15.	31.07.2013	Budowa budynku mieszkalnego jednorodzinnego i budynku gospodarczego	508/9	Ustronie Morskie	3 decyzje na tę samą działkę o tym samym zakresie tylko w różnych lokalizacjach
16.	4.09.2013	Przebudowa i rozbudowa budynku jednorodzinnego	120/1	Kukinia	
17.	5.09.2013	Przebudowa i rozbudowa budynku jednorodzinnego	111/1	Rusowo	
18.	12.11.2013	Budowa zespołu budynków rekreacji indywidualnej	533/2	Ustronie Morskie	
19.	13.02.2014	Budowa wiaty magazynowej	67/1, 67/2	Rusowo	

20.	13.02.2014	Zmiana sposobu użytkowania budynku gospodarczego na mieszkalny	67/2	Rusowo	
21.	4.03.2014	Budowa stodoły	936	Ustronie Morskie	
22.	28.04.2014	Budowa elektrowni słonecznej o mocy 1,0 MW	165, 166/1	Rusowo	
23.	21.05.2014	Budowa budynku jednorodzinnego i budynku gospodarczego w zabudowie zagrodowej	555/7	Ustronie Morskie	
24.	24.06.2014	Budowa budynku jednorodzinnego i budynku gospodarczego w zabudowie zagrodowej	72/1	Rusowo	
25.	30.09.2014	Rozbudowa budynku mieszkalnego jednorodzinnego w zabudowie zagrodowej	9/1	Gwizd	
26.	18.11.2014	Budowa stawu rybnego	320/17	Rusowo	
27.	17.12.2014	Budowa budynku jednorodzinnego i budynku gospodarczego	937	Ustronie Morskie	6 decyzji o tym samym zakresie w jednej lokalizacji (różnica w położeniu na działce)
28.	17.12.2014	Budowa drogi wewnętrznej	937	Ustronie Morskie	2 decyzje o tym samym zakresie w jednej lokalizacji (różnica w położeniu na działce)
29.	27.01.2015	Budowa budynku jednorodzinnego i budynku gospodarczego	556/12	Ustronie Morskie	
30.	23.07.2015	Budowa budynku jednorodzinnego i budynku gospodarczego w zabudowie zagrodowej	940	Ustronie Morskie	
31.	13.08.2015	Budowa budynku jednorodzinnego i budynku gospodarczego w zabudowie zagrodowej	220/17	Kukinia	
32.	18.12.2015	Budowa budynku jednorodzinnego i budynku gospodarczego w zabudowie zagrodowej	511	Ustronie Morskie	
33.	18.01.2016	Budowa budynku jednorodzinnego i budynku gospodarczego	556/14	Ustronie Morskie	
34.	18.01.2016	Budowa budynku jednorodzinnego i budynku gospodarczego	556/13	Ustronie Morskie	
35.	25.01.2016	Budowa budynku jednorodzinnego i budynku gospodarczego	556/15	Ustronie Morskie	
36.	25.01.2016	Budowa budynku jednorodzinnego i budynku gospodarczego	556/16	Ustronie Morskie	

37.	15.03.2016	Budowa budynku magazynowego do przechowywania płodów rolnych	67/2	Rusowo	
38.	23.03.2016	Budowa budynku jednorodzinnego i budynku gospodarczego	547/26	Ustronie Morskie	
39.	14.04.2016	Budowa zespołu budynków jednorodzinnych i gospodarczych	556/9	Ustronie Morskie	
40.	30.05.2016	Budowa budynku jednorodzinnego i budynku gospodarczego	547/32	Ustronie Morskie	
41.	14.07.2016	Budowa budynku gospodarczego	145	Rusowo	
42.	5.08.2016	Budowa budynku jednorodzinnego	550/2	Ustronie Morskie	
43.	30.08.2016	Budowa zespołu budynków jednorodzinnych	22/2	Gwizd	
44.	22.09.2018	Zmiana sposobu użytkowania budynku gospodarczego na mieszkalny w zabudowie zagrodowej	158	Kukinia	
45.	22.09.2018	Budowa budynku jednorodzinnego z garażem	117/3	Kukinia	
46.	28.09.2016	Budowa budynku jednorodzinnego i budynku gospodarczego	540/22	Ustronie Morskie	
47.	25.11.2016	Budowa budynków mieszkalnych w zabudowie zagrodowej	546/18	Ustronie Morskie	
48.	30.11.2016	Budowa budynku jednorodzinnego wraz z zespołem budynków rekreacji indywidualnej	556/10	Ustronie Morskie	
49.	27.01.2017	Budowa budynku jednorodzinnego i budynku gospodarczego	547/38	Ustronie Morskie	
50.	15.02.2017	Budowa budynku jednorodzinnego	152/1	Kukinia	
51.	12.04.2017	Budowa budynku jednorodzinnego i 5 budynków rekreacji indywidualnej	556/11	Ustronie Morskie	
52.	12.04.2017	Budowa budynku jednorodzinnego	185/4	Kukinia	
53.	13.04.2017	Budowa budynku jednorodzinnego i budynku gospodarczego	1213, 1214	Ustronie Morskie	7 decyzji o tym samym zakresie w jednej lokalizacji (różnica w położeniu na działkach)
54.	25.05.2017	Budowa budynku jednorodzinnego i gospodarczego w ramach zabudowy zagrodowej wraz z zespołem budynków usług turystyki	320/1	Wieniotowo	
55.	21.06.2017	Budowa stawu ziemnego bezodpływowego	297/3	Kukinia	

56.	25.07.2017	Budowa budynku jednorodzinnego	153/1	Kukinia	
57.	28.07.2017	Budowa budynku jednorodzinnego i budynku gospodarczego	936	Ustronie Morskie	2 decyzje o tym samym zakresie w jednej lokalizacji (różnica w położeniu na działce)
58.	19.09.2017	Budowa budynku jednorodzinnego i budynku gospodarczego	942	Ustronie Morskie	
59.	21.09.2017	Rozbudowa budynku jednorodzinnego i zmiana sposobu użytkowania	160	Rusowo	
60.	27.09.2017	Budowa budynku jednorodzinnego	187	Kukinia	
61.	10.10.2017	Zmiana sposobu użytkowania budynku gospodarczego na mieszkalny jednorodzinny	89	Rusowo	
62.	10.10.2017	Budowa budynku wielorodzinnego w ramach zabudowy zagrodowej	145	Kukinia	
63.	20.11.2017	Budowa instalacji oświetlenia drogowego	119, 244	Rusowo	
64.	20.11.2017	Budowa instalacji oświetlenia drogowego	72/4, 224/3	Rusowo	
65.	20.11.2017	Budowa instalacji oświetlenia drogowego	91/6, 230/2	Rusowo	
66.	23.11.2017	Budowa budynku jednorodzinnego i budynku gospodarczego w ramach zabudowy zagrodowej	8/2	Gwizd	
67.	21.12.2017	Budowa budynku jednorodzinnego i budynku gospodarczego	547/34	Ustronie Morskie	
68.	21.12.2017	Budowa budynku jednorodzinnego i budynku gospodarczego	547/35	Ustronie Morskie	
69.	27.03.2018	Budowa budynku gospodarczego w ramach zabudowy zagrodowej	108/2	Rusowo	

źródło: UG Ustronie Morskie, opracowanie własne

tabela nr 6

Liczba wydanych decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu wydanych w latach 2011-2018 wg roku wydania i przedmiotu decyzji

Przedmiot decyzji	Liczba wydanych decyzji								razem	%%
	2011 (od września)	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018 (do października)		
budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne (w tym przebudowy i zmiany sposobu użytkowania)	2	4	8	7	1	12	20	0	54	56,3%
budownictwo mieszkaniowe w zabudowie zagrodowej (w tym przebudowy i zmiany sposobu użytkowania)	0	2	0	3	3	2	3	0	13	13,5%
budynki i budowle gospodarcze w zabudowie zagrodowej	0	0	0	3	0	3	1	1	8	8,3%
budynki usługowe (w tym przebudowy i zmiany sposobu użytkowania)	0	0	1	0	0	0	0	0	1	1,0%
Inne inwestycje w ramach decyzji o warunkach zabudowy	0	0	3	3	0	0	3	0	9	9,4%
Inwestycje liniowe (sieci, drogi)	0	1	0	0	0	4	2	2	9	9,4%
Inne inwestycje celu publicznego	0	0	0	0	1	0	1	0	2	2,1%
razem	2	7	12	16	5	21	30	3	96	100,0%

źródło: opracowanie własne

# GMINA USTRONIE MORSKIE

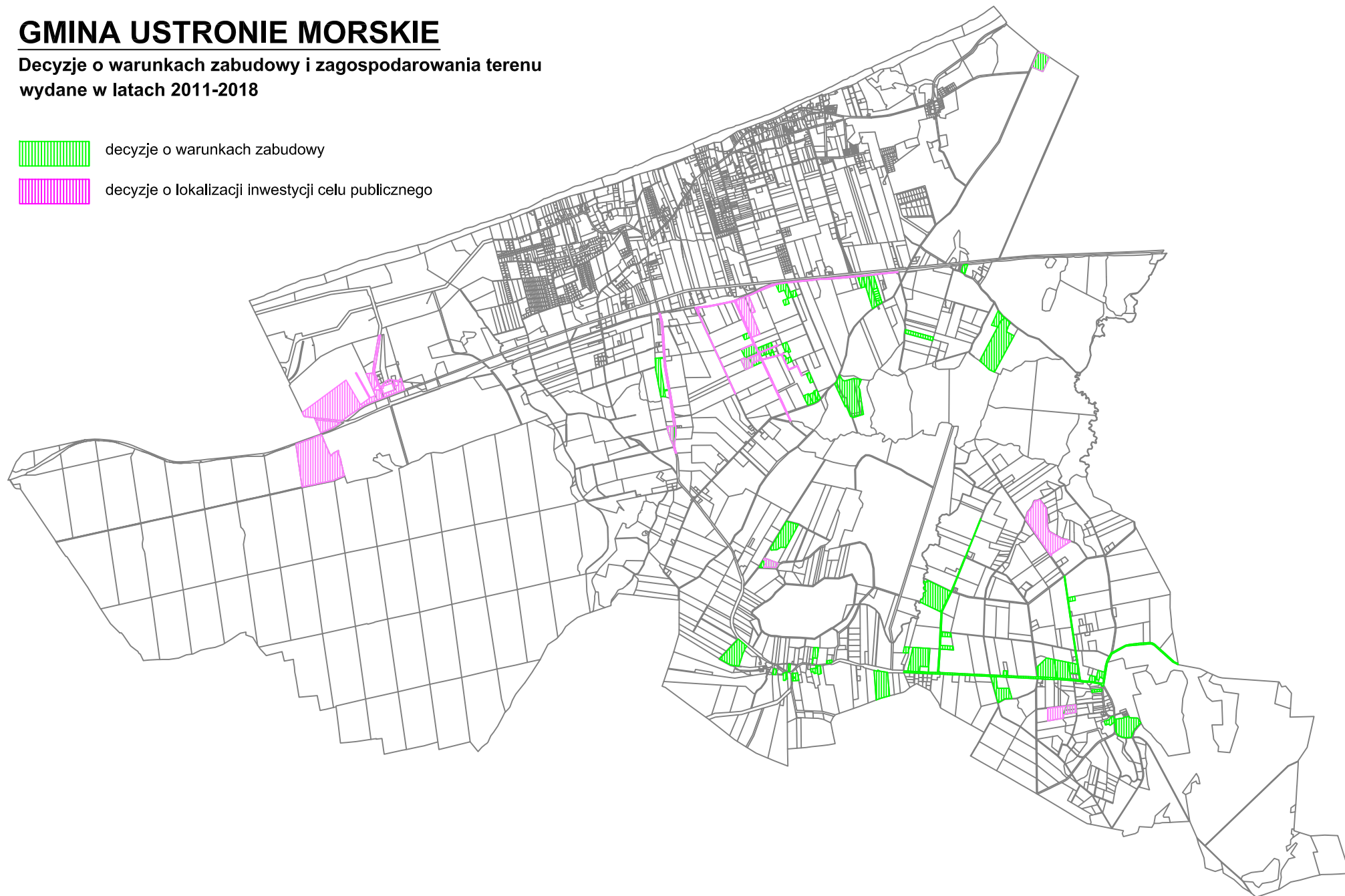
Decyzje o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu  
wydane w latach 2011-2018



decyzje o warunkach zabudowy



decyzje o lokalizacji inwestycji celu publicznego



# GMINA USTRONIE MORSKIE

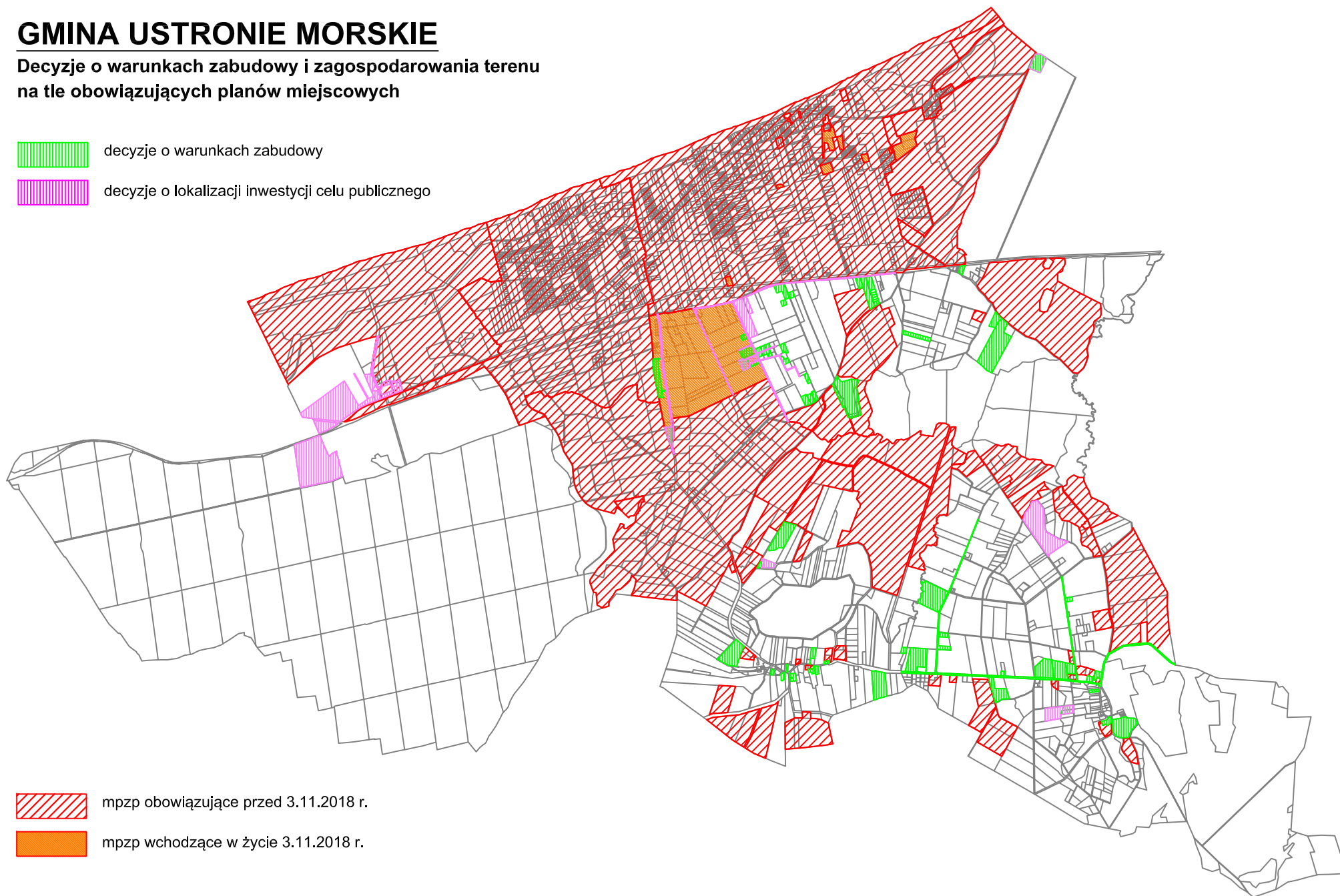
Decyzje o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu  
na tle obowiązujących planów miejscowych



decyzje o warunkach zabudowy



decyzje o lokalizacji inwestycji celu publicznego



mpzp obowiązujące przed 3.11.2018 r.

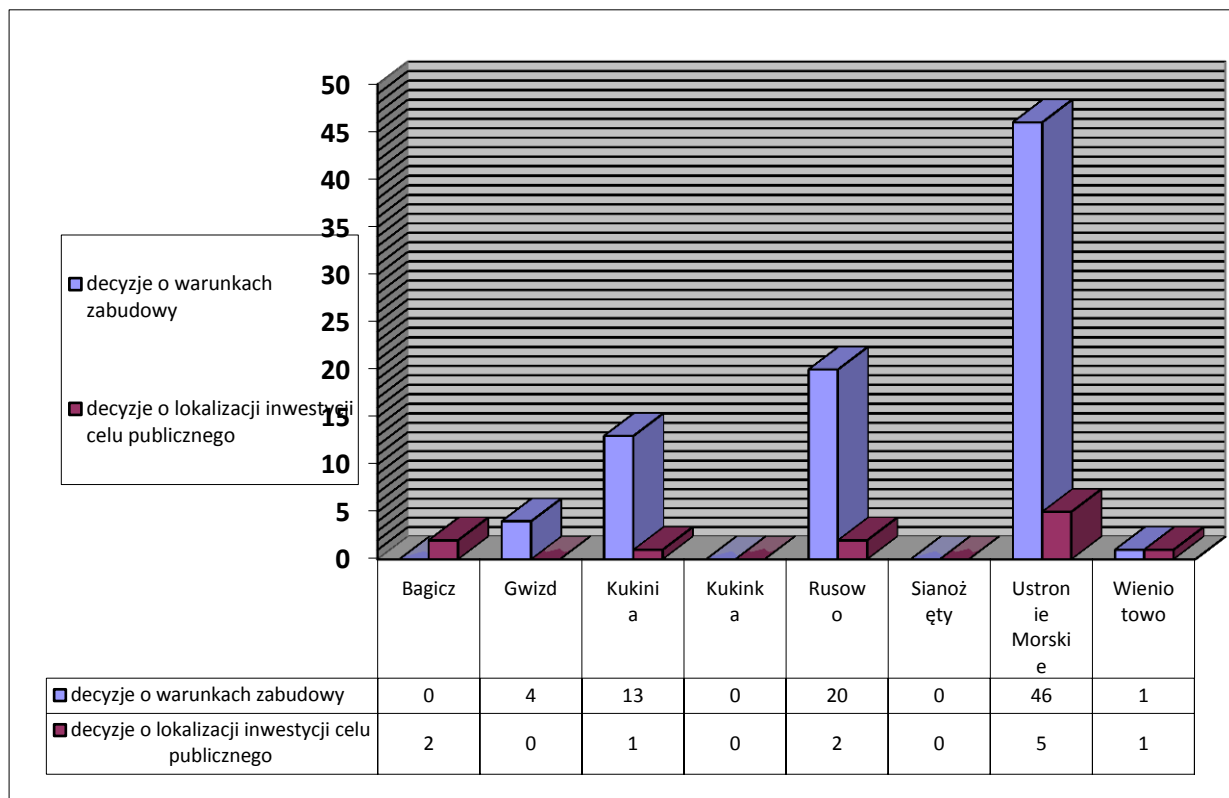


mpzp wchodzące w życie 3.11.2018 r.

rysunek nr 3

Decyzje o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu wydane w latach 2011-2018 wg obrębów ewidencyjnych

### Decyzje o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu wydane w latach 2011-2018 wg obrębów

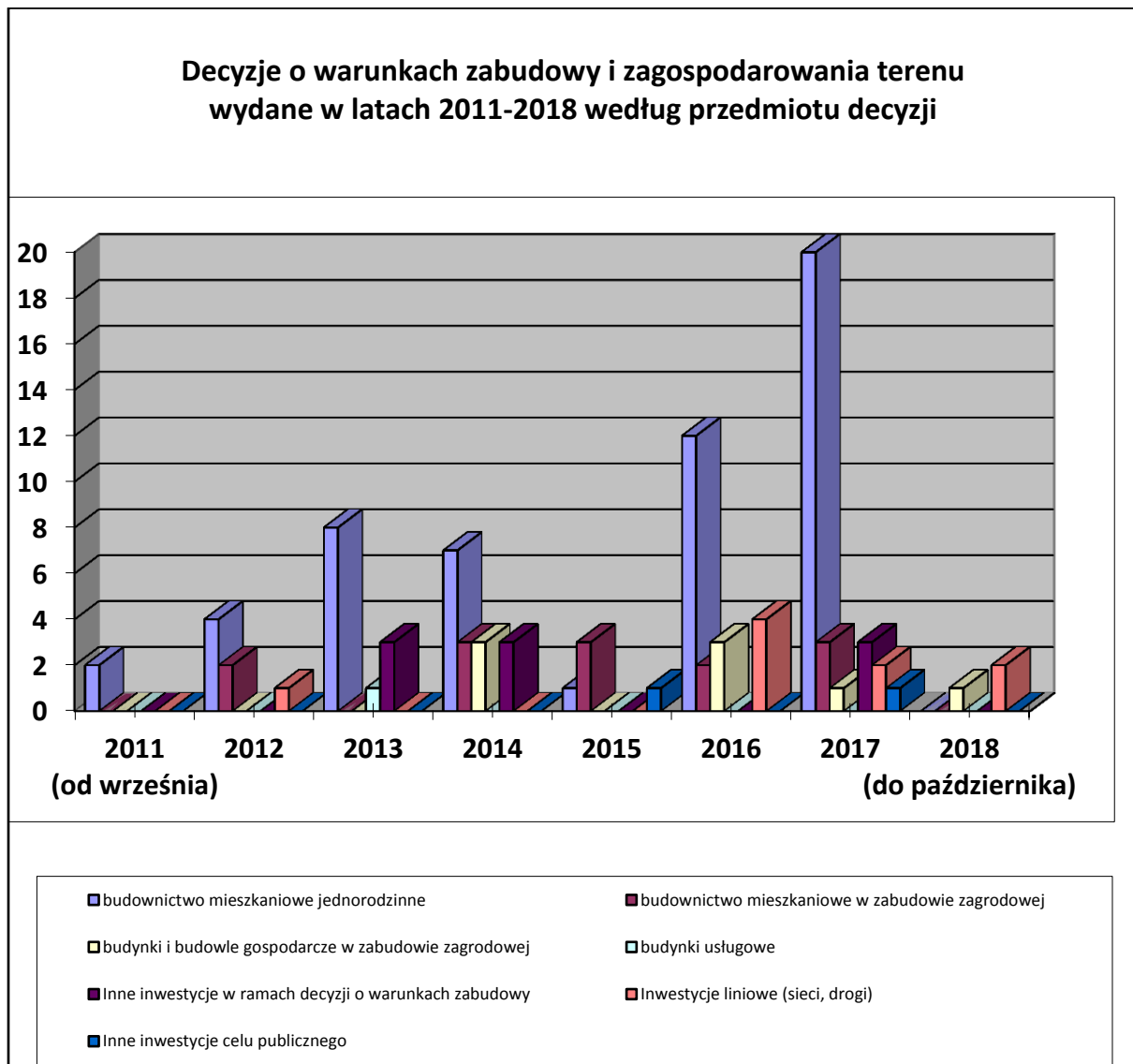


źródło: opracowanie własne



rysunek nr 4

Decyzje o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu wydane w latach 2011-2018 wg przedmiotu decyzji



źródło: opracowanie własne

rysunek nr 5

Liczba decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu wydanych w latach 2011-2018



źródło: opracowanie własne

## 2.6. Pozwolenia na budowę:

Analizie poddano decyzje o pozwoleniu na budowę wg rejestru sporządzonego przez Urząd Gminy na podstawie otrzymanych ze Starostwa Powiatowego w Kołobrzegu kopii pozwoleń. Rejestr obejmuje pozwolenia na budowę do końca 2017 r. Na marginesie prowadzonego rejestru ważnym elementem byłoby jego uzupełnienie w postaci odnotowania pozwoleń na budowę w rejestrze decyzji o warunkach zabudowy i rejestrze decyzji o lokalizacji inwestycji celu publicznego. Takie działania umożliwiłyby na bieżąco prowadzenie analizy zjawisk w zakresie zmian w przestrzeni gminy. Analizowano decyzje wydane od września 2011 r. do końca 2017 r. Analizie nie podlegały zmiany decyzji. Nie brano pod uwagę również przedsięwzięć (inwestycji) nie wymagających pozwolenia na budowę (realizowanych na zgłoszenie). W latach 2011 -2017 wydanych zostało 148 decyzji o pozwoleniu na budowę. Jest to znaczący (ponad dwukrotny) spadek liczby wydanych decyzji o pozwoleniu na budowę w stosunku do okresu ostatniej analizy (2006-2011) kiedy wydanych zostało 305 decyzji. Większość pozwoleń na budowę wydanych zostało w oparciu o obowiązujące w chwili ich wydania plany miejscowe. Jak wynika z analizy więcej niż połowa (54%) decyzji o pozwoleniu na budowę wydanych zostało w obrębie ewidencyjnym Ustronie Morskie. Na drugi miejscu jest obręb Sianożęty (24%). Te dwa, położone nad brzegiem morza obręby, stanowią przede wszystkim obszar lokalizacji inwestycji (78% wydanych decyzji o pozwoleniu na budowę). Na obszarze tych dwóch obrębów nieprzerwanie od 1985 r. (w części położonej na północ od drogi krajowej S11)

funkcjonują plany miejscowe. Natomiast, w również leżącym nad brzegiem morza, obrębie ewidencyjnym Bagicz, który w większości swojego obszaru pokryty jest, funkcjonującym od ponad 14 lat, planem miejscowym nie obserwuje się praktycznie żadnego ruchu budowlanego. Plan miejscowy Bagicza przeznacza pod różnego rodzaju zabudowę usług turystycznych kilkadziesiąt hektarów. Faktyczny brak realizacji tego planu dowodzi rozbieżności pomiędzy zapisami planu a rzeczywistymi zamiarami inwestycyjnymi właścicieli nieruchomości. Rozbieżność ta potwierdzona jest również złożonym już w roku 2008 wnioskiem o całościową zmianę tego planu (ponowiony wniosek w 2016 roku dotyczył przeznaczenia terenu lotniska na zabudowę usług turystycznych).

tabela nr 7

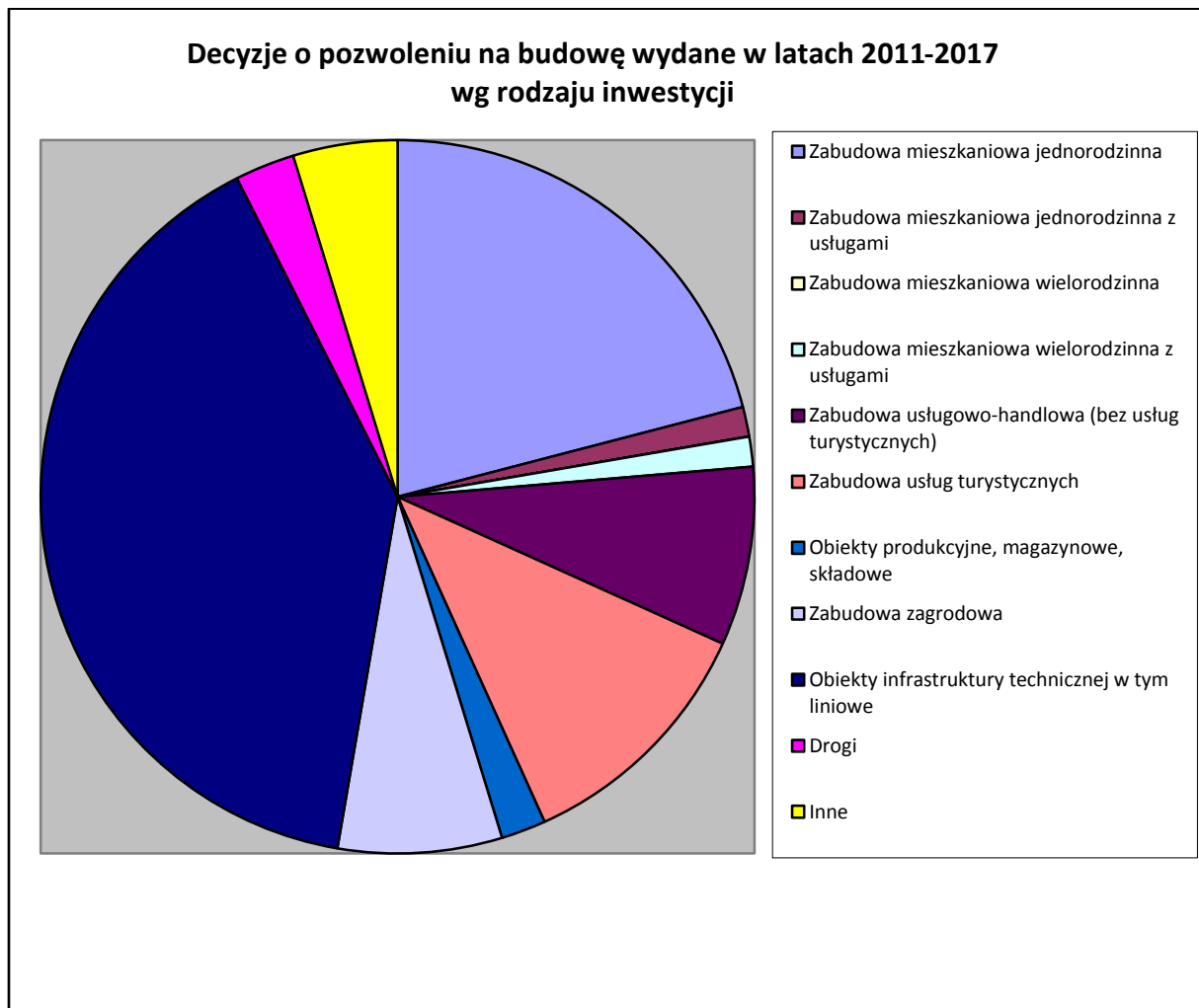
Pozwolenia na budowę wydane w latach 2011-2017 wg rodzaju inwestycji

Lp	Rodzaj inwestycji	Decyzje o pozwoleniu na budowę							Razem	Udział %
		2011 (od września)	2012	2013	2014	2015	2016	2017		
1	Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna	6	5	3	1	6	3	7	31	20,95%
2	Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z usługami	0	2	0	0	0	0	0	2	1,35%
3	Zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna	0	0	0	0	0	0	0	0	0,00%
4	Zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna z usługami	0	0	0	0	1	0	1	2	1,35%
5	Zabudowa usługowo-handlowa (bez usług turystycznych)	0	1	2	2	2	3	2	12	8,11%
6	Zabudowa usług turystycznych	6	2	2	1	2	1	3	17	11,49%
7	Obiekty produkcyjne, magazynowe, składowe	0	0	0	1	0	2	0	3	2,03%
8	Zabudowa zagrodowa w tym:	1	4	0	0	1	5	0	11	7,43%
9	Obiekty infrastruktury technicznej w tym liniowe	1	6	17	7	12	8	8	59	39,86%
10	Drogi	2	0	1	0	1	0	0	4	2,70%
11	Inne	0	1	1	2	0	2	1	7	4,73%
<b>razem</b>		<b>16</b>	<b>21</b>	<b>26</b>	<b>14</b>	<b>25</b>	<b>24</b>	<b>22</b>	<b>148</b>	<b>100,00%</b>

źródło: opracowanie własne

rysunek nr 6

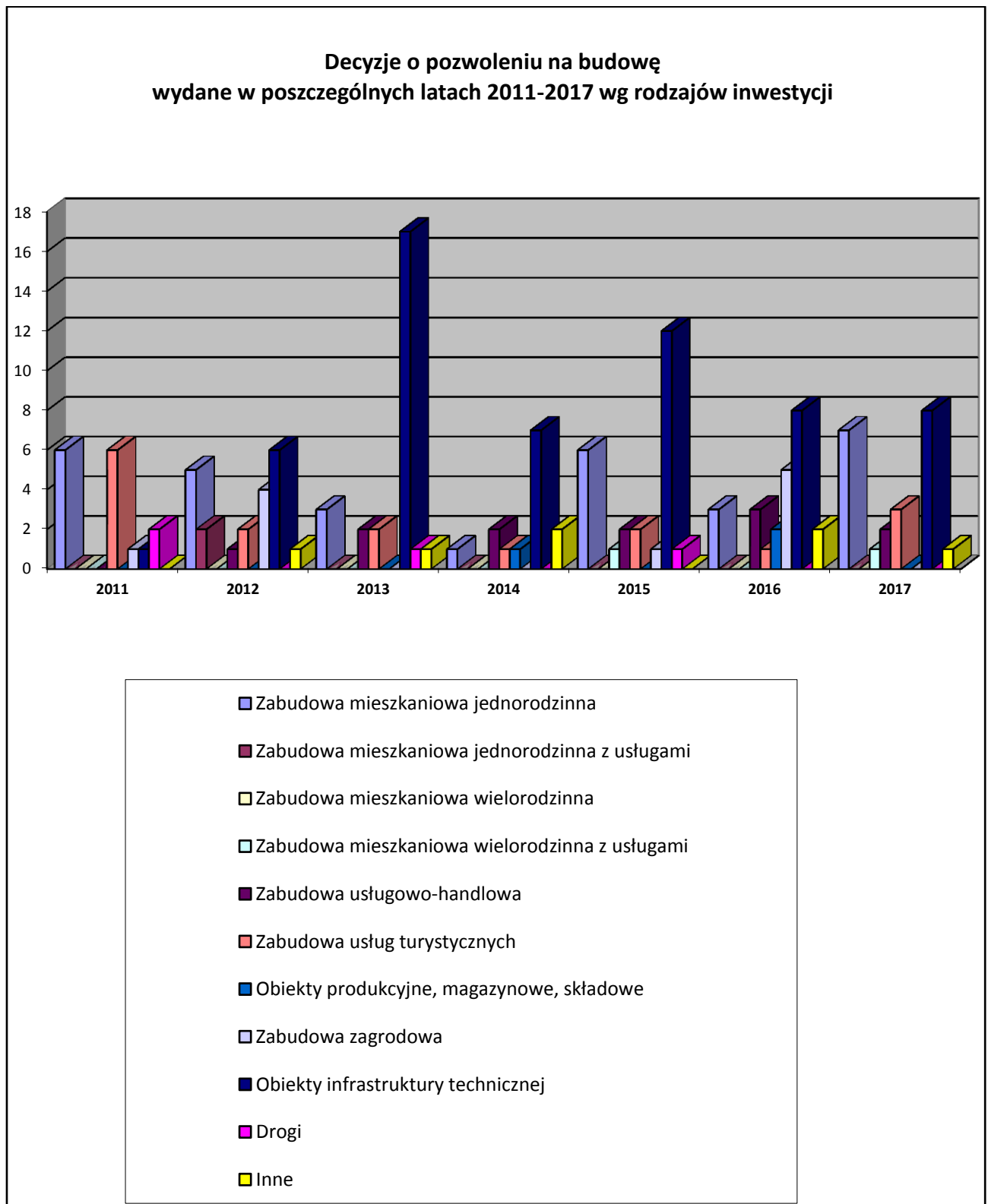
Decyzje o pozwoleniu na budowę wydane w latach 2011-2017 wg rodzaju inwestycji



źródło: opracowanie własne

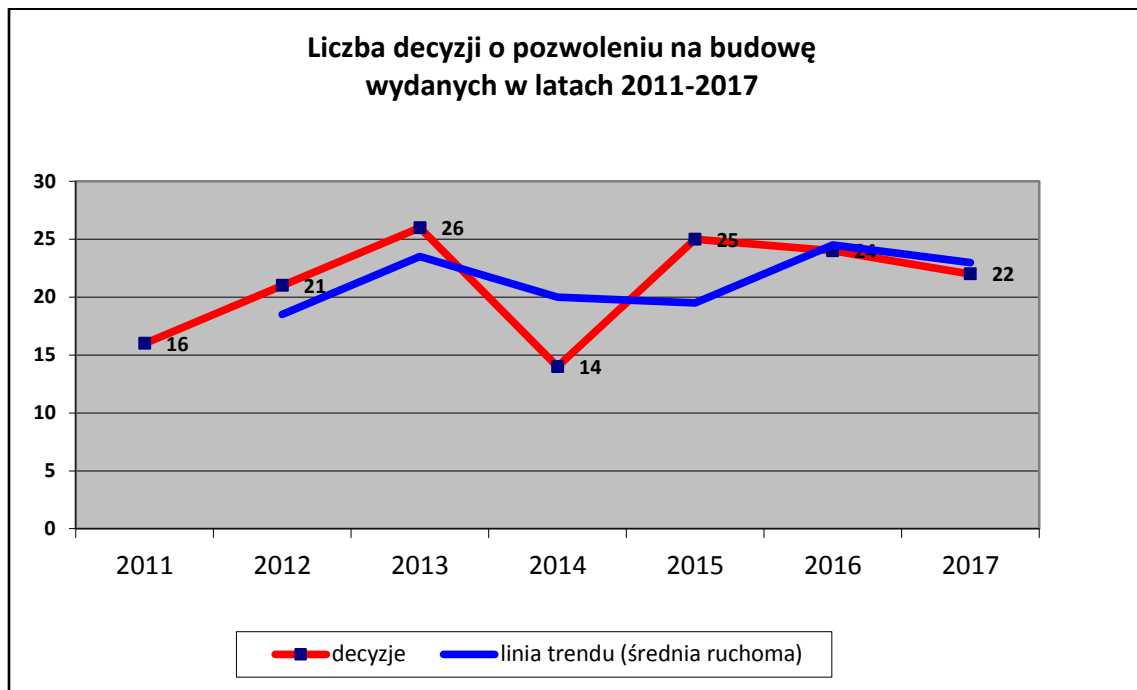
rysunek nr 7

Decyzje o pozwoleniu na budowę wydane w poszczególnych latach 2011-2017 wg rodzaju inwestycji



rysunek nr 8

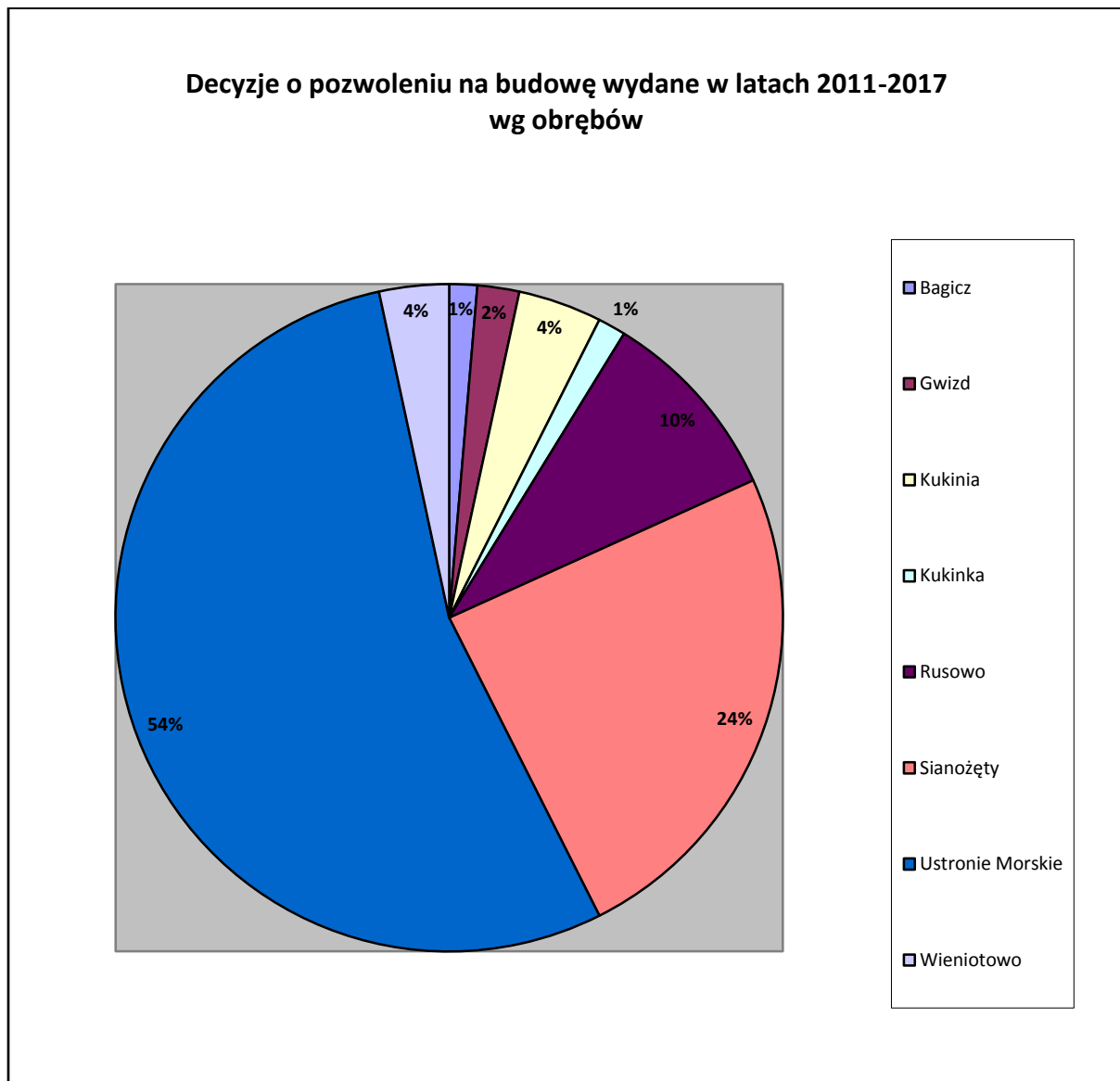
Liczba decyzji o pozwoleniu na budowę wydanych w latach 2011-2017



źródło: opracowanie własne

rysunek nr 9

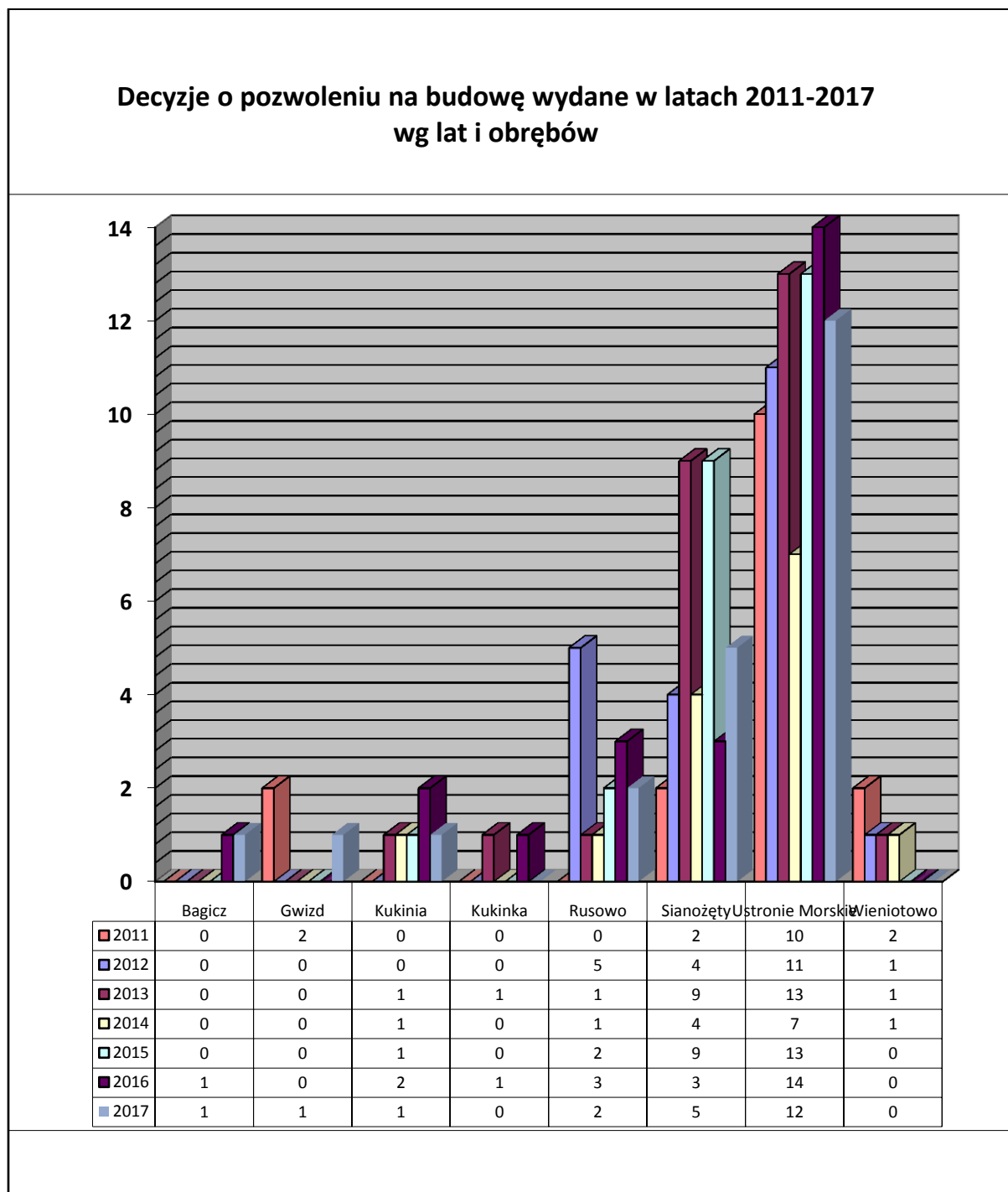
Decyzje o pozwoleniu na budowę wydane w latach 2011-2017 wg obrębów ewidencyjnych



źródło: opracowanie własne

rysunek nr 10

Decyzje o pozwoleniu na budowę wydane w latach 2011-2017 wg lat i obrębów



źródło: opracowanie własne

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

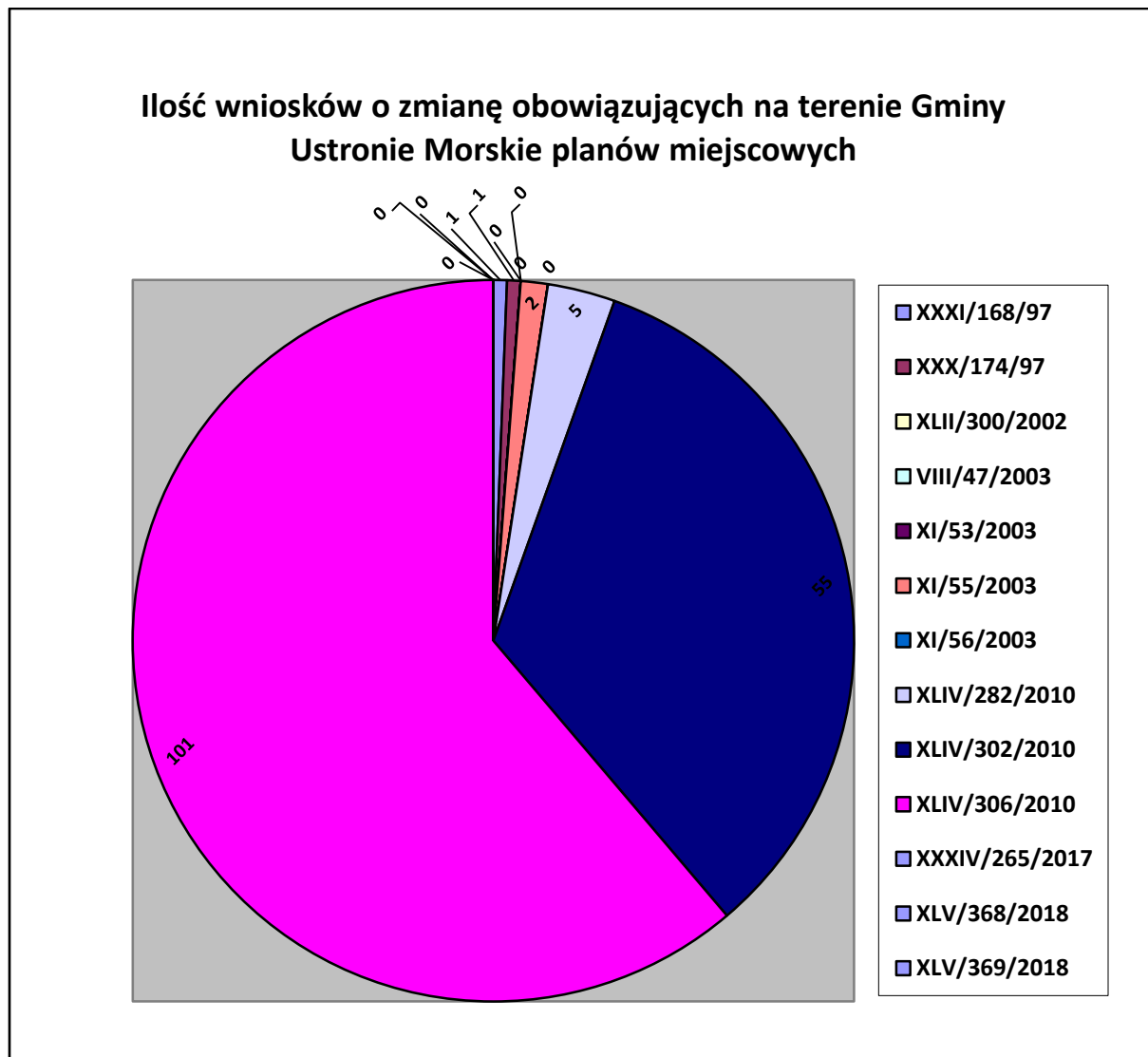
Urząd Gminy prowadzi rejestr wniosków o sporządzenie lub zmianę planów miejscowych. Niestety rejestr ten nie zawiera bieżących adnotacji precyzujących aktualną sytuację formalno-prawną wniosku. Adnotacje takie pozwalałyby na szybką odpowiedź na pytanie czy wniosek został już



rozstrzygnięty jako podstawa do sporządzenia lub zmiany planu miejscowego. Brak jest również w rejestrze części graficznej, w której zasięg obszarowy wniosków ukazany byłby na tle granic obowiązujących planów. Wnioski są wielokrotnie lakonicznie lub bardzo niejasno formułowane co stanowi znaczną trudność w ich analizie. Dla potrzeb niniejszej analizy przeprowadzona została selekcja złożonych wniosków wg następującego klucza. W pierwszej kolejności odrzucono wnioski, dla których po dacie ich złożenia przystąpiono do sporządzenia lub zmiany planu miejscowego. Z pozostałych wniosków przyjęte do analizy zostały w zasadzie tylko wnioski złożone w czasie, w którym dla obszaru wniosku nie była przeprowadzana żadna procedura sporządzania planu miejscowego. Pozostałe wnioski zostały uznane za złożone w procedurze sporządzania planu miejscowego jako wnioski do planu lub uwagi do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu. Ostatecznie analizie poddano 167 wniosków złożonych w okresie od września 2011 r. do sierpnia 2018 r. Analizowane wnioski dotyczyły w zasadzie zmiany obowiązujących planów miejscowych. 1 wniosek dotyczył sporządzenia planu dla obszaru, który takiego planu nie posiada. 1 wniosek dotyczył planu Ustronie Morskie część B-3, którego procedowanie w zasadzie zostało wstrzymane.

rysunek nr 11

Ilość wniosków złożonych o zmianę obowiązujących planów miejscowych

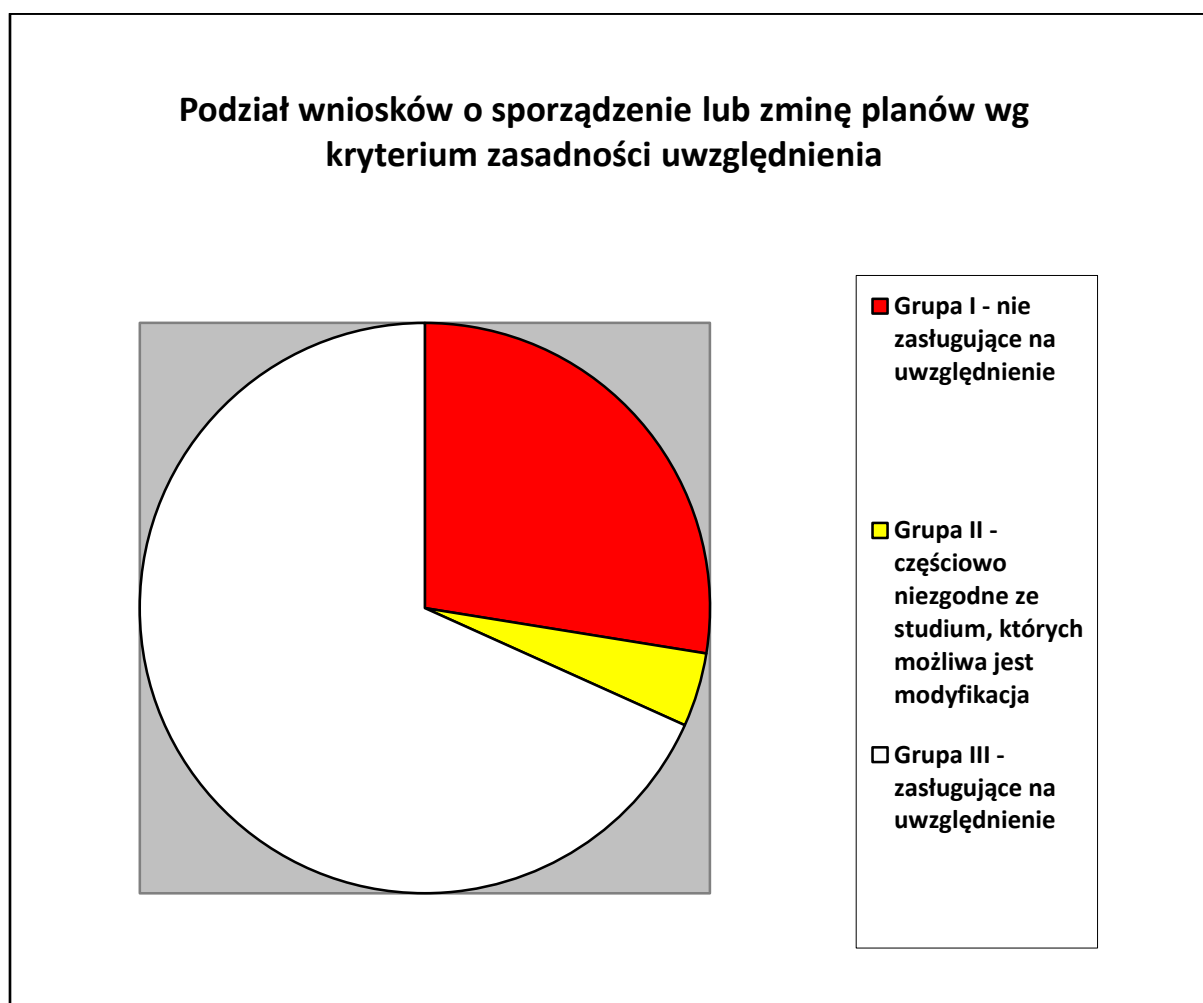


źródło: opracowanie własne

Analizowane wnioski zostały przedstawione w tabeli nr 8. Wnioski te zostały podzielone na trzy grupy (rysunek nr 12). W pierwszej znajdują się wnioski o zmianę planu niezgodne ze studium i niedające podstaw do jego zmiany (46 wniosków). Należy zwrócić uwagę na fakt, że studium zostało uchwalone bardzo niedawno (we wrześniu 2018 r. i było procedowane przez 6 lat a więc przez okres niniejszej analizy, co stanowi, że większość zawartych w zestawieniu wniosków była analizowana przez projektantów zmiany studium i jeżeli są one niezgodne ze studium to znaczy, że nie uznano za zasadne ich uwzględnienie w zmienianym studium. W drugiej zgrupowano wnioski częściowo niezgodne ze studium, możliwe do zmodyfikowania, dające podstawę do przeprowadzenia analizy zasadności zmiany planu i ewentualnego przystąpienia do zmiany planu (7 wniosków). Trzecią grupę stanowią wnioski zgodne ze studium, a co za tym idzie dające podstawę do przystąpienia do zmiany obowiązującego planu (124 wnioski). Należy zwrócić uwagę, że sama zgodność ze studium nie przesądza o tym, że analiza zasadności sporządzenia planu (zmiany planu) da wynik pozytywny. Samo przystąpienie do sporządzenia lub zmiany planu nie gwarantuje również, że wniosek zostanie rozstrzygnięty pozytywnie w procedurze planistycznej.

rysunek nr 12

Podział złożonych wniosków o sporządzenie lub zmianę planu wg grup



źródło: opracowanie własne

tabela nr 8

Złożone w latach 2011-2018 wnioski o sporządzenie lub zmianę planu - analiza

Lp.	Data wpływu wniosku	Oznaczenie nieruchomości	Obręb	Wnioskowane przeznaczenie	Uwagi
1.	20.09.2011	424	Sianożęty	przeznaczenie części drogi pod zabudowę	Plan XLIII/302/2010
2.	21.10.2011	462/25	Ustronie Morskie	pod zabudowę mieszkaniowo-usługową	Plan XLIV/306/2010 W części niezgodne ze studium (UTL)
3.	27.10.2011	189	Ustronie Morskie	przeznaczenie części drogi pod zabudowę	Plan XLIV/306/2010; Wniosek nieuzasadniony.
4.	7.11.2011	433/16	Ustronie Morskie	pod zabudowę UTM	Plan XLIV/306/2010
5.	22.11.2011	85/13, 85/14, 85/15, 85/16, 792 (brak takiej działki)	Ustronie Morskie	zmiana przeznaczenia z UT na UTM	Plan XLIV/306/2010; Wniosek niezgodny ze studium (UT-2).
6.	9.01.2012	443/53	Ustronie Morskie	pod zabudowę usługową	Plan XLIV/306/2010
7.	10.01.2012	460/17	Ustronie Morskie	pod zabudowę usługową	Plan XLIV/306/2010
8.	11.01.2012	460/72	Ustronie Morskie	pod zabudowę rekreacyjną	Plan XLIV/306/2010
9.	11.01.2012	460/78	Ustronie Morskie	pod zabudowę usługową	Plan XLIV/306/2010
10.	12.01.2012	460/22	Ustronie Morskie	pod zabudowę usługową	Plan XLIV/306/2010
11.	12.01.2012	460/23	Ustronie Morskie	pod zabudowę rekreacyjną	Plan XLIV/306/2010
12.	12.01.2012	460/24, 460/25	Ustronie Morskie	pod zabudowę usługową	Plan XLIV/306/2010
13.	19.01.2012	460/75	Ustronie Morskie	pod zabudowę rekreacyjną	Plan XLIV/306/2010
14.	23.01.2012	260/3	Ustronie Morskie	poprawienie omyłki	Plan XLIV/306/2010
15.	24.01.2012	2, 38/5, 38/7, 49/2	Rusowo	budowa siłowni wiatrowej	Plan XI/55/2003 Wniosek niezgodny ze studium

16.	27.01.2012	460/46	Ustronie Morskie	pod zabudowę rekreacyjną	Plan XLIV/306/2010
17.	1.03.2012	137/4	Sianożęty	pod UTM	Plan XLIII/302/2010; Wniosek w czci zgodny z planem w pozostałej części niezgodny ze studium
18.	16.03.2012	460/70, 460/71	Ustronie Morskie	zabudowa mieszkaniowa lub letniskowa	Plan XLIV/306/2010
19.	25.03.2012	79/1, 79/2, 79/3, 79/4, 79/5, 79/7, 79/8, 79/9, 79/10, 79/11, 79/12, 79/13, 79/15, 76/16, 79/18, 79/20, 79/21, 79/22, 79/23, 79/27, 79/28, 79/29, 79/30, 81/3, 81/4, 81/6, 81/9, 81/10, 81/11, 81/12, 81/13, 81/16, 81/17, 81/18, 83/5, 501/8, 501/17, 501/20, 502/19	Sianożęty	pod zabudowę rekreacji indywidualnej	Plan XLIII/302/2010; Wniosek niezgodny ze studium
20.	27.03.2012	460/87	Ustronie Morskie	pod zabudowę rekreacyjno-turystyczną	Plan XLIV/306/2010
21.	27.03.2012	460/62	Ustronie Morskie	pod zabudowę rekreacyjno-turystyczną	Plan XLIV/306/2010
22.	27.03.2012	460/20, 460/21	Ustronie Morskie	pod zabudowę rekreacyjno-turystyczną	Plan XLIV/306/2010
23.	27.03.2012	460/63	Ustronie Morskie	pod zabudowę rekreacyjno-turystyczną	Plan XLIV/306/2010
24.	27.03.2012	460/64	Ustronie Morskie	pod zabudowę rekreacyjno-turystyczną	Plan XLIV/306/2010
25.	27.03.2012	460/65	Ustronie Morskie	pod zabudowę rekreacyjno-turystyczną	Plan XLIV/306/2010
26.	27.03.2012	460/48	Ustronie Morskie	pod zabudowę rekreacyjno-turystyczną	Plan XLIV/306/2010
27.	27.03.2012	460/91	Ustronie Morskie	pod zabudowę rekreacyjno-turystyczną	Plan XLIV/306/2010
28.	27.03.2012	460/88	Ustronie Morskie	pod zabudowę rekreacyjno-turystyczną	Plan XLIV/306/2010
29.	27.03.2012	460/107	Ustronie Morskie	pod zabudowę rekreacyjno-turystyczną	Plan XLIV/306/2010
30.	27.03.2012	460/107	Ustronie Morskie	pod zabudowę rekreacyjno-turystyczną	Plan XLIV/306/2010

31.	27.03.2012	460/92	Ustronie Morskie	pod zabudowę rekreacyjno-turystyczną	Plan XLIV/306/2010
32.	2.04.2012	460/115, 460/116	Ustronie Morskie	pod zabudowę mieszkaniową lub letniskową	Plan XLIV/306/2010
33.	16.04.2012	443/53	Ustronie Morskie	pod zabudowę usługową – handel, gastronomia, stacja paliw	Plan XLIV/306/2010; Wniosek częściowo niezgodny ze studium (UT-2)
34.	17.04.2012	163, 165, 166/1	Rusowo	pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną	Wniosek o sporządzenie nowego planu. Wniosek niezgodny ze studium.
35.	4.05.2012	501/18	Sianożęty	pod zabudowę rekreacyjną	Plan XLIII/302/2010 Wniosek niezgodny ze studium.
36.	7.05.2012	16/25	Ustronie Morskie	pod zabudowę letniskową	Plan XLIV/306/2010 Wniosek niezgodny ze studium.
37.	21.05.2012	477/8	Ustronie Morskie	zmiana usług turystycznych na zabudowę mieszkaniową jednorodziną	Plan XLIV/306/2010
38.	21.05.2012	477/7	Ustronie Morskie	zmiana usług turystycznych na zabudowę mieszkaniową jednorodziną	Plan XLIV/306/2010
39.	28.05.2013	471	Sianożęty	przeznaczenie części drogi publicznej pod zabudowę mieszkaniowo-rekreacyjną	Plan XLIII/302/2010
40.	3.06.2013	7/1	Gwizd	likwidacja funkcji	Plan XLIV/306/2010
41.	5.06.2013	471	Sianożęty	przeznaczenie części drogi publicznej pod zabudowę mieszkaniowo-rekreacyjną	Plan XLIII/302/2010

42.	13.06.2013	471	Sianożęty	przeznaczenie części drogi publicznej pod zabudowę mieszkaniowo-rekreacyjną	Plan XLIII/302/2010
43.	22.06.2012	460/6, 460/14, 460/15, 460/16, 460/17, 460/18, 460/19, 460/144	Ustronie Morskie	pod zabudowę rekreacji indywidualnej	Plan XLIV/306/2010
44.	19.07.2013	307/7	Sianożęty	pod zabudowę rekreacyjno-siedliskową	Plan XLIII/302/2010
45.	2.08.2013	436/10	Ustronie Morskie	przekształcenie działki rolnej na budowlaną	Plan XLIV/306/2010
46.	9.08.2013	307/7	Sianożęty	przekształcenie działki rolnej na budowlaną	Plan XLIII/302/2010
47.	23.08.2013	460/99	Ustronie Morskie	pod zabudowę letniskową	Plan XLIV/306/2010
48.	23.09.2013	460/60	Ustronie Morskie	pod zabudowę usługową lub pokrewną	Plan XLIV/306/2010
49.	23.10.2013	477/7	Ustronie Morskie	zmiana usług turystycznych na zabudowę mieszkaniową	Plan XLIV/306/2010
50.	23.10.2013	477/8	Ustronie Morskie	zmiana usług turystycznych na zabudowę mieszkaniową	Plan XLIV/306/2010
51.	24.10.2013	368/8	Ustronie Morskie	rozszerzenie przeznaczenia o zabudowę mieszkaniową	Plan XLIV/306/2010; Wniosek niezgodny ze studium.
52.	31.10.2013	477/11, 477/12, 477/13, 477/14, 477/15, 477/16, 477/17, 477/18, 477/19	Ustronie Morskie	pod budownictwo jednorodzinne i rekreacyjne	Plan XLIV/306/2010
53.	14.11.2013	443/43, 443/37	Ustronie Morskie	pod zabudowę mieszkaniową, letniskową, usługową	Plan XLIV/306/2010
54.	21.11.2013	471	Sianożęty	zmiana części drogi publicznej pod zabudowę mieszkaniowo-rekreacyjną	Plan XLIII/302/2010
55.	19.12.2013	460/12, 460,13	Ustronie Morskie	pod zabudowę mieszkaniową, letniskową	Plan XLIV/306/2010

56.	19.12.2013	460/99	Ustronie Morskie	pod zabudowę mieszkaniową, letniskową	Plan XLIV/306/2010
57.	20.12.2013	54/2	Kukinia	zmiana budynku biurowego na biurowo-mieszkalny	Plan XXX/174/97
58.	7.01.2014	726	Ustronie Morskie	zmiana w zakresie linii zabudowy, zmiana z UT na UTM	Plan XLIV/306/2010
59.	4.05.2014	143/2	Sianożęty	pod zabudowę rekreacyjną	Plan XLIII/302/2010
60.	19.05.2014	168/56	Sianożęty	zmiana drogi pod zabudowę rekreacyjną	Plan XLIII/302/2010; Wniosek nieuzasadniony, niezgodny ze studium.
61.	23.06.2014	435/5	Sianożęty	zmiana KP na plac zabaw	Plan XLIII/302/2010
62.	14.07.2014	143/5	Sianożęty	pod zabudowę rekreacyjną	Plan XLIII/302/2010
63.	18.07.2014	443/9, 443/10, 443/11, 443/12, 443/13	Ustronie Morskie	pod zabudowę mieszkaniową	Plan XLIV/306/2010
64.	4.08.2014	91/46	Sianożęty	pod zabudowę rekreacyjną	Plan XLIII/302/2010; Wniosek niezgodny ze studium.
65.	5.08.2014	91/3	Sianożęty	pod zabudowę rekreacyjną	Plan XLIII/302/2010; Wniosek niezgodny ze studium.
66.	5.08.2014	91/11	Sianożęty	pod zabudowę rekreacyjną	Plan XLIII/302/2010; Wniosek niezgodny ze studium.
67.	11.08.2014	91/42	Sianożęty	pod zabudowę rekreacyjną	Plan XLIII/302/2010; Wniosek niezgodny ze studium.
68.	20.08.2014	91/24	Sianożęty	pod zabudowę rekreacyjną	Plan XLIII/302/2010; Wniosek niezgodny ze studium.

69.	20.08.2014	91/45	Sianożęty	pod zabudowę rekreacyjną	Plan XLIII/302/2010; Wniosek niezgodny ze studium.
70.	25.08.2014	91/2	Sianożęty	pod zabudowę rekreacyjną	Plan XLIII/302/2010; Wniosek niezgodny ze studium.
71.	26.08.2014	91/40, 91/41	Sianożęty	pod zabudowę rekreacyjną	Plan XLIII/302/2010; Wniosek niezgodny ze studium.
72.	2.09.2014	460/94	Ustronie Morskie	pod zabudowę	Plan XLIV/306/2010
73.	13.11.2014	286	Ustronie Morskie	zwiększenie wskaźnika zabudowy	Plan XLIV/306/2010
74.	19.12.2014	131/2	Sianożęty	pod zabudowę rekreacyjną	Plan XLIII/302/2010
75.	29.12.2014	470/6	Ustronie Morskie	likwidacja drogi 6KD, likwidacja linii zabudowy, zmniejszenie minimalnej powierzchni nowo wydzielonych działek	Plan XLIV/306/2010 Wniosek w części nieuzasadniony
76.	21.01.2015	14/12, 14/14	Ustronie Morskie	pod zabudowę rekreacyjną	Plan XLIV/306/2010 Wniosek niezgodny ze studium.
77.	28.01.2015	794/11, 794/13	Ustronie Morskie	zmiana UT na UTM i zmniejszenie działek	Plan XLIV/306/2010
78.	6.02.2015	477/8	Ustronie Morskie	zmiana UT na MN	Plan XLIV/306/2010
79.	9.02.2015	460/60	Ustronie Morskie	pod zabudowę rekreacyjną	Plan XLIV/306/2010
80.	18.03.2015	131/4	Sianożęty	pod zabudowę rekreacyjną	Plan XLIII/302/2010
81.	5.04.2015	2/10	Kukinka	pod zabudowę rekreacyjną	Plan XL/282/2010 Wniosek niezgodny ze studium.
82.	22.06.2015	167/13, 168/4, 272/4	Sianożęty	zamiana parkingów na usługi turystyczne z usługami towarzyszącymi	Plan XLIII/302/2010



83.	26.07.2015	443/*	Ustronie Morskie	pod zabudowę rekreacyjną	Plan XLIV/306/2010
84.	4.09.2015	5/4	Ustronie Morskie	pod zabudowę rekreacyjną, turystyczną, usługową	Plan XLIV/306/2010 Wniosek niezgodny ze studium.
85.	4.09.2015	19/32	Ustronie Morskie	pod zabudowę rekreacyjną, turystyczną, usługową	Plan XLIV/306/2010 Wniosek niezgodny ze studium.
86.	10.11.2015	141/1, 141/2, 141/3, 141/4, 141/10, 141/14, 141/15, 141/16, 141/19	Kukinka	usługi zdrowia i pomocy społecznej	Plan XL/282/2010 Wniosek częściowo niezgodny ze studium.
87.	17.11.2015		Ustronie Morskie	zmiana zapisów ogólnych planu	Plan XLIV/306/2010
88.	17.11.2015	cały plan	Ustronie Morskie	zmiana zapisów ogólnych panu	Plan XLIV/306/2010
89.	7.12.2015	108	Kukinka	pod budownictwo jednorodzinne	Plan XL/282/2010 Wniosek niezgodny ze studium.
90.	13.01.2016	79/1-79/32, 81/2-81/21, 83/2-83/29, 499/1-499/14, 501/1-501/30	Sianożęty	pod zabudowę rekreacyjną	Plan XLIII/302/2010; Wniosek niezgodny ze studium.
91.	20.01.2016	62/38	Ustronie Morskie	zmiana ustaleń szczegółowych	Plan XLIV/306/2010
92.	29.01.2016	m.in. 134/6, 590, 593	Sianożęty	zmiana parametrów zabudowy stref ochronnych od gazociągu i linii elektroenergetycznych	Plan XLIII/302/2010; Wniosek trudny do rozstrzygnięcia bez szczegółowej analizy planistycznej
93.	16.02.2016	460/94	Ustronie Morskie	pod zabudowę rekreacyjno-wypoczynkową	Plan XLIV/306/2010 Powtórzenie wniosku z dnia 2.09.2014

94.	29.02.2016	79/15	Sianożęty	pod zabudowę rekreacyjną	Plan XLIII/302/2010; Wniosek niezgodny ze studium.
95.	2.03.2016	17/26, 17/27	Sianożęty	wprowadzenie płaskich dachów (terasów) do parametrów zabudowy	Plan XLIII/302/2010;
96.	5.03.2016	1118	Ustronie Morskie	zmiana UT na UTM, zmiana zasad podziału	Plan XLIV/306/2010; Wniosek niezgodny ze studium.
97.	8.03.2016	1119, 1129	Ustronie Morskie	zamiana UT na UTM	Plan XLIV/306/2010; Wniosek niezgodny ze studium.
98.	15.03.2016	20/10	Sianożęty	pod zabudowę mieszkaniową	Plan XLIII/302/2010
99.	17.03.2016	43	Kukinka	pod zabudowę usługowo-turystyczną	Plan XL/282/2010 Wniosek w części niezgodnej z planem niezgodny ze studium.
100.	22.03.2016	435/3	Ustronie Morskie	pod zabudowę	Plan XLIV/306/2010
101.	31.03.2016	458/8	Ustronie Morskie	pod zabudowę w tym mieszkaniową	Plan XLIV/306/2010
102.	31.03.2016	171/34	Sianożęty	zmiana linii zabudowy	Plan XLIII/302/2010
103.	1.04.2016	460/50, 460/51	Ustronie Morskie	pod zabudowę letniskową	Plan XLIV/306/2010
104.	12.04.2016	38/6	Rusowo	pod zabudowę letniskową	Plan XI/55/2003 Wniosek niezgodny ze studium.
105.	24.04.2016	183/4	Ustronie Morskie	zmiana parametrów zabudowy	Plan XLIV/306/2010
106.	25.04.2016	231/4	Sianożęty	włączenie ulicy Wrzosowej do DK11	Plan XLIII/302/2010
107.	19.05.2016	167/21	Sianożęty	zmiana parametrów linii zabudowy	Plan XLIII/302/2010
108.	23.05.2016	470/6	Ustronie Morskie	zmiana parametrów zabudowy	Plan XLIV/306/2010

109.	1.06.2016	13/13	Ustronie Morskie	pod zabudowę rekreacyjną	Plan XLIV/306/2010 Wniosek niezgodny ze studium.
110.	21.06.2016	5/3, 19/31	Ustronie Morskie	zmiana pod zabudowę usługowo-handlową, turystyczną	Plan XLIV/306/2010 Wniosek niezgodny ze studium.
111.	15.07.2016	14/13	Ustronie Morskie	pod zabudowę rekreacyjną	Plan XLIV/306/2010 Wniosek niezgodny ze studium.
112.	15.07.2016	4/6	Ustronie Morskie	pod zabudowę rekreacyjną	Plan XLIV/306/2010 Wniosek niezgodny ze studium.
113.	15.07.2016	4/8	Ustronie Morskie	pod zabudowę rekreacyjną	Plan XLIV/306/2010 Wniosek niezgodny ze studium.
114.	15.07.2016	14/6	Ustronie Morskie	pod zabudowę rekreacyjną	Plan XLIV/306/2010 Wniosek niezgodny ze studium.
115.	19.07.2016	14/3	Ustronie Morskie	pod zabudowę rekreacyjną	Plan XLIV/306/2010 Wniosek niezgodny ze studium.
116.	20.07.2016	826	Ustronie Morskie	poszerzenie ulicy Granicznej	Plan XLIV/306/2010
117.	27.07.2016	271/2	Sianożęty	poszerzenie drogi wewnętrznej 2KDW	Plan XLIII/302/2010
118.	29.07.2016	143/5	Sianożęty	pod zabudowę jednorodzinną z usługami	Plan XLIII/302/2010
119.	2.08.2016	460/73	Ustronie Morskie	pod zabudowę	Plan XLIV/306/2010
120.	5.08.2016	252, 253, 254	Ustronie Morskie	zmiana parametrów zabudowy	Plan XLIV/306/2010
121.	9.08.2016	271/2	Sianożęty	poszerzenie drogi wewnętrznej 2KDW	Plan XLIII/302/2010
122.	9.08.2018	Ul. Górna	Ustronie Morskie	poszerzenie (wniosek lakoniczny)	Plan XLIV/306/2010

123.	16.08.2016	143/6	Sianożęty	pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną z usługami	Plan XLIII/302/2010
124.	25.08.2016	168/41	Sianożęty	zmiana linii zabudowy	Plan XLIII/302/2010
125.	1.09.2016	31/1, 31/14, 31/15, 31/25, 31/26, 31/28	Bagicz	zmiana lotniska na usługi turystyczne	Plan XXIX/168/97 Wniosek w niewielkiej części niezgodny ze studium.
126.	13.09.2016	143/2	Sianożęty	pod zabudowę rekreacyjną	Plan XLIII/302/2010
127.	3.11.2016	307/8	Sianożęty	pod zabudowę rekreacyjno-mieszkaniową	Plan XLIII/302/2010
128.	3.11.2016	307/8	Sianożęty	pod zabudowę rekreacyjno-mieszkaniową	Plan XLIII/302/2010
129.	3.11.2016	307/8	Sianożęty	pod zabudowę rekreacyjno-mieszkaniową	Plan XLIII/302/2010
130.	3.11.2016	307/8	Sianożęty	pod zabudowę rekreacyjno-mieszkaniową	Plan XLIII/302/2010
131.	9.12.2016	42	Sianożęty	zmiana szerokości drogi, likwidacja linii zabudowy	Plan XLIII/302/2010
132.	20.12.2016	209/1, 209/3	Ustronie Morskie	likwidacja linii zabudowy	Plan XLIV/306/2010
133.	21.12.2016	158, 160/2	Kukinka	pod zabudowę rekreacyjną	Plan XL/282/2010 Wniosek niezgodny ze studium.
1313 4.	13.01.2017	349, 350	Ustronie Morskie	likwidacja linii zabudowy	Plan XLIV/306/2010
135.	30.01.2017	433/16	Ustronie Morskie	zmiana przeznaczenia na zabudowę mieszkaniową z usługami turystycznymi	Plan XLIV/306/2010 Wniosek powtórzony.
136.	1.02.2017	73	Ustronie Morskie	zmiana klasy drogi	Plan XLIV/306/2010

137.	17.02.2017	5/4	Ustronie Morskie	pod zabudowę rekreacyjno-usługową	Plan XLIV/306/2010 Wniosek niezgodny ze studium, powtórzenie wniosku z 4.09.2015
138.	17.02.2017	19/32	Ustronie Morskie	pod zabudowę rekreacyjno-usługową	Plan XLIV/306/2010 Wniosek niezgodny ze studium, powtórzenie wniosku z 4.09.2015
139.	17.02.2017	501/23	Sianożęty	pod zabudowę rekreacji indywidualnej	Plan XLIII/302/2010 Wniosek niezgodny ze studium.
140.	10.03.2017	726	Ustronie Morskie	zmiana z UT na UTM	Plan XLIV/306/2010 Powtórzenie wniosku z 7.01.2014
141.	13.03.2017	271/2	Sianożęty	poszerzenie drogi	Plan XLIII/302/2010 Powtórzenie wniosku z 27.07.2016
142.	21.03.2017	5/4	Sianożęty	zmiana na cele rekreacyjne, mieszkaniowe, usługowe	Plan XLIII/302/2010
143.	24.05.2017	215/3, 215/4, 215/5	Sianożęty	pod budownictwo mieszkaniowe	Plan XLIII/302/2010; wniosek niezgodny ze studium.
144.	1.06.2017	237	Ustronie Morskie	zmiana wskaźników zabudowy	Plan XLIV/306/2010
145.	5.07.2017	459/8	Ustronie Morskie	pod zabudowę usług turystycznych	Plan XLIV/306/2010
146.	17.08.2017	252, 253, 254	Ustronie Morskie	zmiana parametrów zabudowy	Plan XLIV/306/2010; Zmiana wniosku z 5.08.2016
147.	23.08.2017	605, 606	Sianożęty	dopuszczenie dachów płaskich	Plan XLIII/302/2010

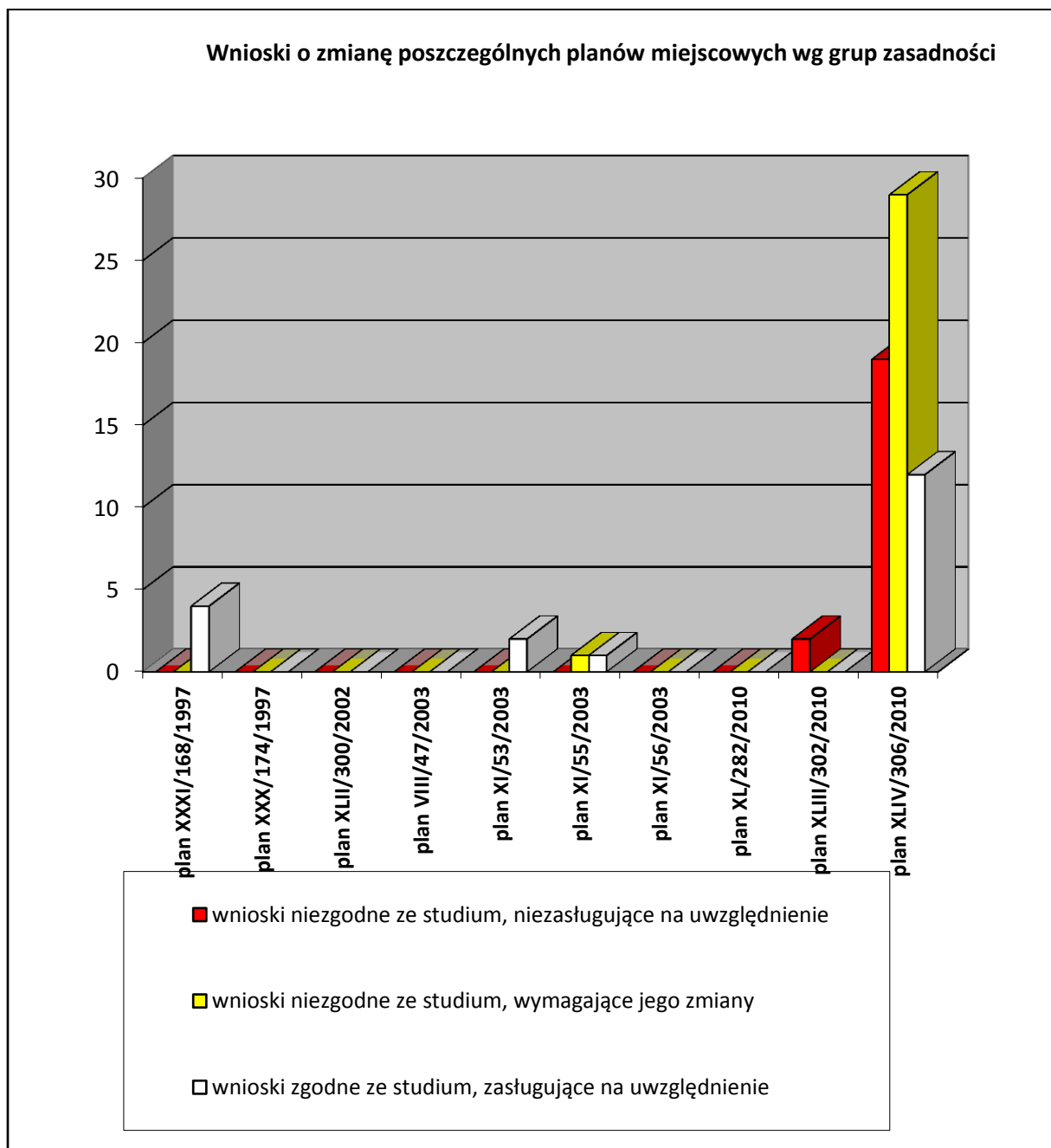
148.	29.08.2017	307/7	Sianożęty	zmiana na cele rekreacyjne, mieszkaniowe, usługowe	Plan XLIII/302/2010; Powtórzenie wniosku z 19.07.2013
149.	31.08.2017	561, 562	Sianożęty	pod drogę	Plan XLIII/302/2010
150.	31.08.2017	224, 446/3, 996, 1019	Ustronie Morskie	pod drogę	Plan XLIV/306/2010
151.	31.08.2017	Ul. Wschodnia	Sianożęty	korekta przebiegu drogi	Plan XLIII/302/2010
152.	2.10.2017	371/3	Ustronie Morskie	zmiana przeznaczenia 13E na UT i UTM	Plan XLIV/306/2010
153.	14.11.2017	550/2	Ustronie Morskie	pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną	Wniosek dotyczy procedowanego planu Ustronie Morskie B-3
154.	13.12.2017	822, 823/1, 823/2	Ustronie Morskie	zmiana przeznaczenia zabudowy usługowej na usługi turystyczne, zabudowę mieszkaniową, usługową w tym usług zdrowia	Plan XLIV/306/2010
155.	21.12. 2017	307/7	Sianożęty	pod zabudowę rekreacyjno-mieszkaniową jednorodzinną i usługową	Plan XLIII/302/2010; Powtórzenie wniosku z 19.07.2013
156.	9.01.2018	443/9, 443/10, 443/11, 443/12, 443/13	Ustronie Morskie	pod zabudowę mieszkaniową	Plan XLIV/306/2010; Powtórzenie wniosku z 18.07.2014
157.	11.01.2018	477/17	Ustronie Morskie	pod zabudowę letniskową	Plan XLIV/306/2010; Wniosek częściowo niezgodny ze studium.
158.	6.02.2018	21/2	Ustronie Morskie	pod zabudowę usług turystycznych	Plan XLIV/306/2010; Wniosek zgodny ze studium w części działki, w pozostałej niezgodny ze studium

159.	6.02.2018	21/2	Ustronie Morskie	pod zabudowę mieszkaniową	Plan XLIV/306/2010; Wniosek niezgodny ze studium.
160.	12.02.2018	794/11	Ustronie Morskie	przeznaczenie pod UT	Plan XLIV/306/2010
161.	3.04.2018	214/2	Ustronie Morskie	zmiana przeznaczenia pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną, jednorodziną usługową, zmiana zasad zagospodarowania	Plan XLIV/306/2010
162.	17.05.2018	660/1	Ustronie Morskie	zmiana kategorii drogi	Plan XLIV/306/2010
163.	14.06.2018	Działki przy ul. Chabrowej	Sianożęty	pod zabudowę rekreacji indywidualnej	Plan XLIII/302/2010; Wniosek niezgodny ze studium.
164.	20.07.2018	286	Ustronie Morskie	zmiana parametrów zabudowy	Plan XLIV/306/2010; Powtórzenie wniosku z 13.11.2014
165.	31.07.2018	994, 996, 1019	Ustronie Morskie	zmiana kategorii drogi	Plan XLIV/306/2010 Powtórzenie części wniosku z 31.08.2017
166.	10.08.2018	14/17, 14/18	Ustronie Morskie	pod zabudowę letniskową	Plan XLIV/306/2010; Wniosek niezgodny ze studium.
167.	20.08.2018	81/16	Sianożęty	pod zabudowę rekreacyjną	Plan XLIII/302/2010; Wniosek niezgodny ze studium.

źródło: UG w Ustroniu Morskim, opracowanie własne

rysunek nr 13

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






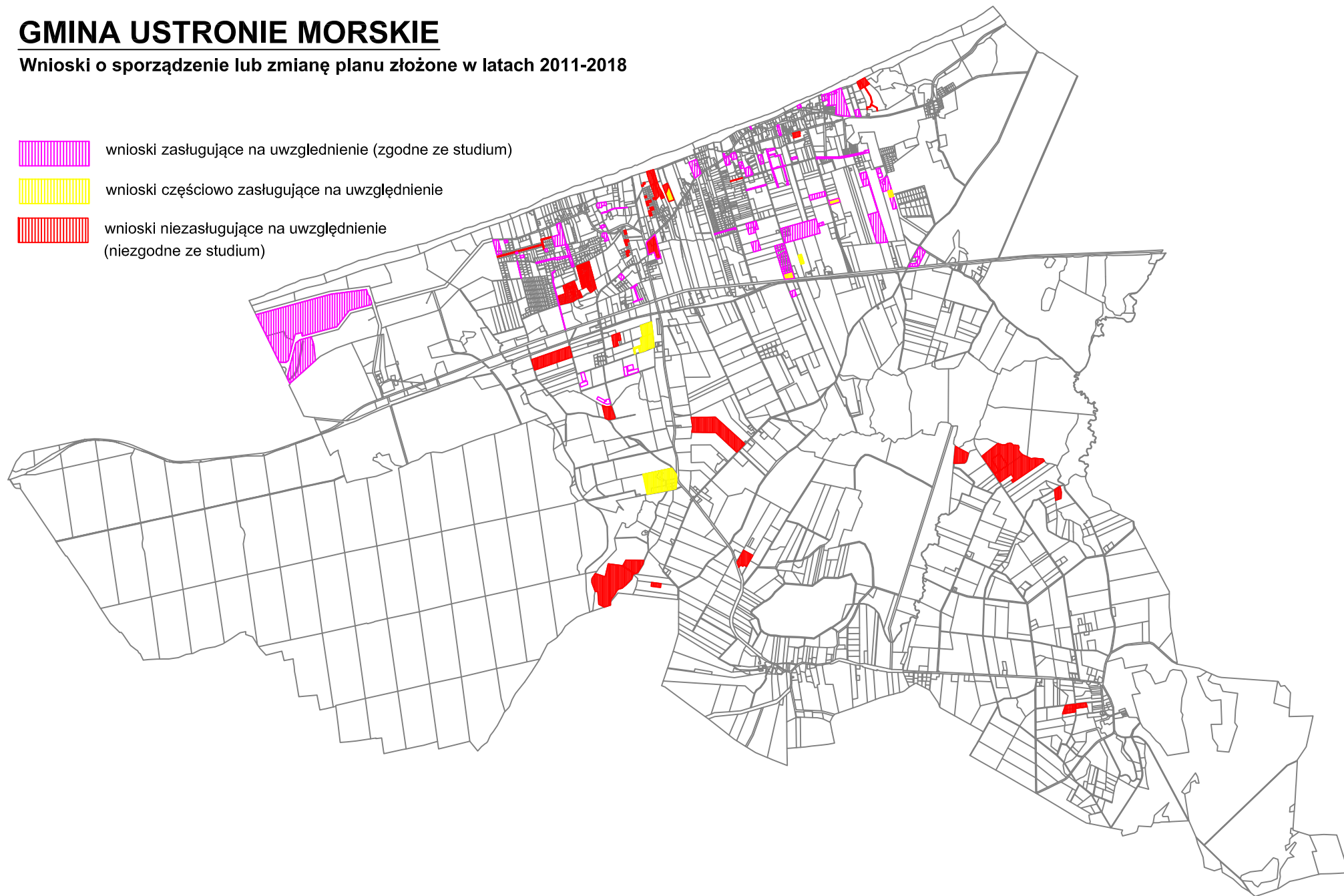
źródło: opracowanie własne



# **GMINA USTRONIE MORSKIE**




**Wnioski o sporządzenie lub zmianę planu złożone w latach 2011-2018**

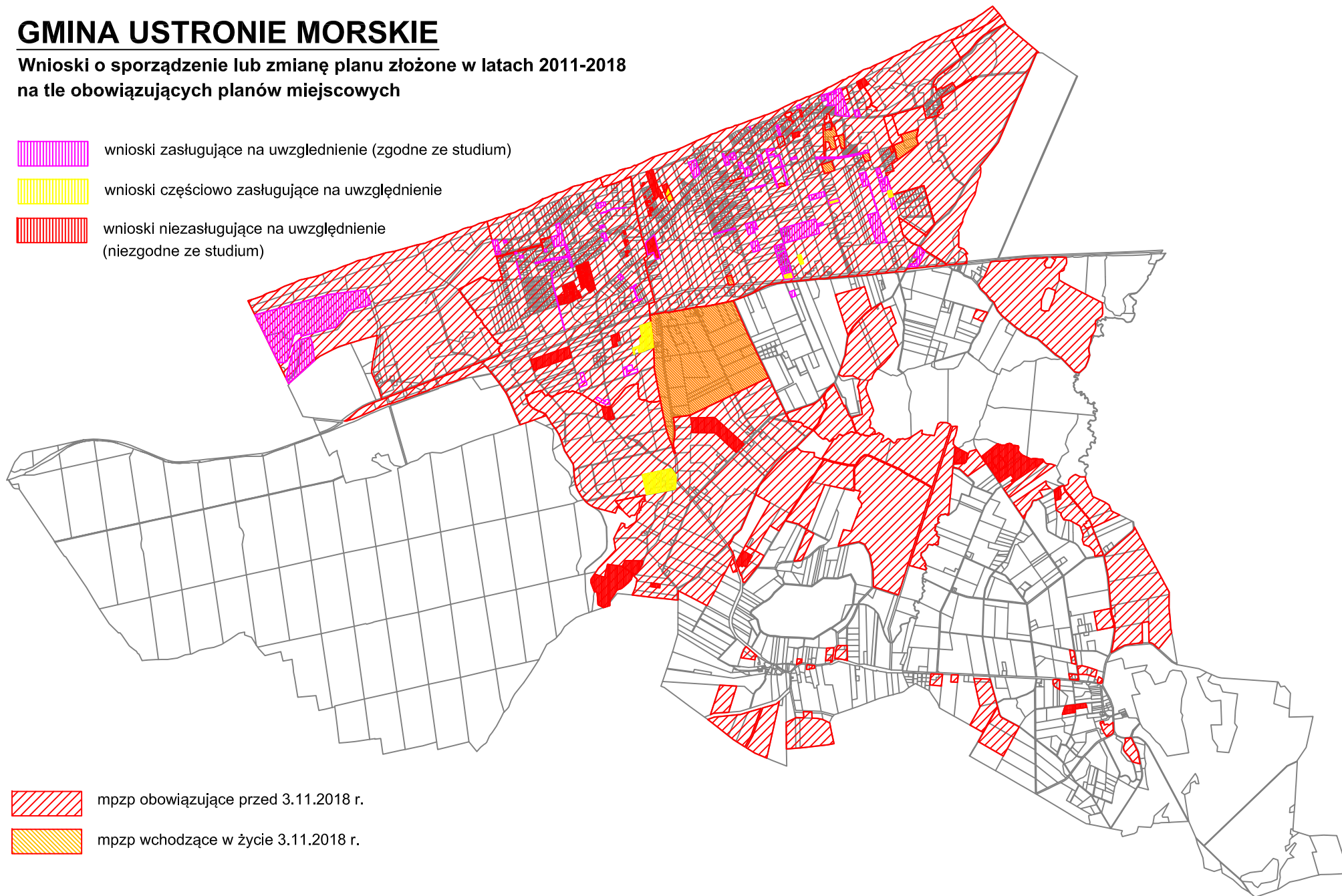
-  wnioski zasługujące na uwzględnienie (zgodne ze studium)
-  wnioski częściowo zasługujące na uwzględnienie
-  wnioski niezasługujące na uwzględnienie (niezgodne ze studium)





# GMINA USTRONIE MORSKIE

Wnioski o sporządzenie lub zmianę planu złożone w latach 2011-2018  
na tle obowiązujących planów miejscowych

-  wnioski zasługujące na uwzględnienie (zgodne ze studium)
-  wnioski częściowo zasługujące na uwzględnienie
-  wnioski niezasługujące na uwzględnienie (niezgodne ze studium)



-  mpzp obowiązujące przed 3.11.2018 r.
-  mpzp wchodzące w życie 3.11.2018 r.

### 3. OCENA POSTĘPÓW W OPRACOWANIU PLANÓW MIEJSCOWYCH

W okresie od września 2011 r. do października 2018 r. (tj. okres objęty analizą) w Gminie Ustronie Morskie uchwalone zostało studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy (2018 r.) Na początku tego okresu w gminie obowiązywało 12 planów miejscowych o łącznej powierzchni ca 2214 ha co stanowiło 39,9% powierzchni gminy pokrytej planami miejscowymi (faktycznie 10 planów bowiem 2 plany funkcjonują wyłącznie z jednym planem, który zmieniają w zapisach ogólnych). W okresie tym uchwalone zostały 3 plany, z których 2 stanowiły zmianę istniejących planów (co nie zwiększyło powierzchni gminy pokrytej planami) oraz 1 stanowiący nowy plan.

Ostatecznie po wejściu w życie tych 3 planów łączna powierzchnia gminy pokryta obowiązującymi planami zwiększyła się o ca 98,5 ha (stanowiące 1,7% powierzchni gminy) do ca 2312 ha.

Obecnie w opracowaniu jest 6 planów miejscowych.

tabela nr 9

Gmina Ustronie Morskie miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego będące w opracowaniu (stan październik 2018 r.)

Lp.	Nazwa planu	Nr i data uchwały inicjującej	Stan procedury planistycznej
1.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części obrębu ewidencyjnego Ustronie Morskie – część B-2 i część B-3	XXII/132/2008 z 22.09.2008  Zmiany: XL/289/2010 z 30.08.2010  XLIII/305/2010 z 22.10.2010	Zmiany w uchwale inicjującej spowodowały procedowanie planu w odrębnych etapach. Obecnie zostały uchwalone 2 etapy – uchwała XLIV/306/2010 z 5.11.2010 r. - uchwała XLV/368/2018 z 6.09.2018 r. Etapy III i IV (część B-2 i B-3) pozostają na etapie uzgodnień. Powierzchnia planu (2 części łącznie ~188,92 ha) Uchwalenie części B-2 uchyli w części plan XI/56/2003 z 8.09.2003 r. Uchwalenie części B-3 uchyli w części plan XI/55/2003 z 8.09.2003 r.
2.	Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Ustronie Południe” w Ustroniu Morskim Ustronie Południe – etap II Ustronie Południe – etap III	XLI/282/2013 z 26.09.2013  zmiany: XXIV/176/2016 z 27.06.2016  XLI/329/2018 z 28.02.2018	Zmiany w uchwale inicjującej spowodowały procedowanie planu w odrębnych etapach. Obecnie został uchwalony etap I – uchwała XLV/369/2018 z 6.09.2018 r.  Etapy II i III pozostają na etapie uzgodnień.  Powierzchnia planu: etap II – ~3,38 ha, etap III - ~16,84 ha Uchwalenie planu etap II spowoduje uchylenie niewielkiego fragmentu planu XLIV/306/2010 z dnia 5.11.2010 r. oraz w całości planu XI/53/2003 z 8.09.2003 r. a także funkcjonujące w szczątkowej formie 2 plany: XXXIV/193/2005 z 05.09.2005 r. i XXVI/164/09 z 16.02.2009 r. Uchwalenie etapu III spowoduje uchylenie fragmentu planu XLIV/306/2010 z dnia 5.11.2010 r.

3.	Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Ustronie Rolna”	XXXIV/227/2013 z 20.02.2013	Plan jest na etapie uzgodnień.  Powierzchnia planu ~4,94 ha Uchwalenie planu spowoduje uchylenie niewielkiego fragmentu planu XLIV/306/2010 z dnia 5.11.2010 r.
4.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Dojście do morza – Rolna” w Ustroniu Morskim	LIII/382/2014 z 31.07.2014	Plan jest na etapie uzgodnień.  Powierzchnia planu ~2,82 ha Uchwalenie planu spowoduje uchylenie niewielkiego fragmentu planu XLIV/306/2010 z dnia 5.11.2010 r.
5.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części obrębu ewidencyjnego Bagicz	XI/92/2015 z 30.09.2015	Plan jest na etapie uzgodnień.  Powierzchnia planu ~80,26 ha Uchwalenie planu spowoduje uchylenie znaczącej części planu XXIX/168/97 z dnia 26.03.1997 r.
6.	Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Ustronie ul. Kołobrzaska” w Ustroniu Morskim	XLI/328/2018 z 28.02.2018	Plan jest na etapie uzgodnień.  Powierzchnia planu ~4,18 ha Uchwalenie planu spowoduje uchylenie niewielkiego fragmentu planu XLIV/306/2010 z dnia 5.11.2010 r.

źródło: opracowanie własne

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

Obowiązujące studium określiło 4 obszary, dla których gmina zamierza sporządzić plany miejscowe. Są to:

- 1) obszar zwartej zabudowy wsi Rusowo wraz z zabytkowym parkiem podworskim i częścią przyległych terenów przeznaczonych w studium pod zainwestowanie oraz terenów rolnych i cennych przyrodniczo;
- 2) obszar zwartej zabudowy wsi Kukinia wraz z częścią przyległych terenów przeznaczonych w studium pod zainwestowanie oraz terenów rolnych i zabytkowego cmentarza;
- 3) obszar rolniczy położony w południowej części wsi Bagicz, pomiędzy linia kolejową a terenami Kołobrzeskiego Lasu (w celu szczególnej ochrony terenów rolnych i przyrodniczo cennych z koniecznością wprowadzenia zakazu zabudowy);
- 4) obszar rolniczy położony we wschodniej części wsi Wieniotowo, w rejonie łąsińskich łąk, ograniczony od północy i wschodu granicą gminy, od południa drogą krajową, a od zachodu granicą obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (w celu szczególnej ochrony terenów rolnych i przyrodniczo cennych z koniecznością wprowadzenia zakazu zabudowy).

Dla obszarów tych Rada Gminy nie podjęła jeszcze uchwał o przystąpieniu do sporządzenia planów miejscowych.

Celem realizacji założeń studium konieczne jest monitorowanie zachodzących zmian w przepisach i uwarunkowaniach, budowanie bazy danych o gminie (rejstry decyzji o warunkach zabudowy

i zagospodarowania terenu, rejestry pozwoleń na budowę, rejestry wniosków o sporządzenie planu lub jego zmianę) w wersji elektronicznej i graficznej w postaci bazodanowej co umożliwi koordynację i spójność podejmowanych działań. Należy zauważyć, że podstawowym narzędziem realizacji polityki przestrzennej jest, pomimo przepisów „specustaw” jest plan miejscowy. Wskazuje to na objęcie planami miejscowymi wszystkich obszarów przeznaczonych do zainwestowania.

Wieloletni program sporządzania planów miejscowych sporządzany jest na podstawie art. 32 ust 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Program sporządzony jest na lata 2019-2024. W programie wskazano jako pierwsze plany miejscowe, dla których rozpoczęto już procedurę planistyczną, wymagające zakończenia.

Na podstawie obowiązującego studium i złożonych wniosków o sporządzenie lub zmianę planu miejscowego trudno jest określić jednoznacznie ramy czasowe programu. Jednakże niedawno zmienione i uchwalone studium umożliwi realizację szeregu wniosków z nim zgodnych i uwzględnienie wniosków zasadnych w bieżących pracach planistycznych w gminie. Analiza zasadności przystąpienia do sporządzenia planu (zmiany planu) wykracza poza zakres niniejszego opracowania.

*tabela nr 10*

*Wieloletni program sporządzania planów miejscowych*

Lp.	Plan	Terminy (rozpoczęcia, zakończenia)	Uwagi
1.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części obrębu ewidencyjnego Bagicz w części określonej uchwałą Nr XI/92/2015 z dnia 30.09.2015 r.	Zakończenie 2018-2019	Plan w trakcie procedowania
2.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części obrębu ewidencyjnego Ustronie Morskie – część B-2 zgodnie z uchwałą Nr XXII/132/2008 z dnia 22.09.2008 r. zmienionej uchwałami Nr XL/289/2010 z dnia 30.08.2010 r. i Nr XLIII/305/2010 z dnia 22.10.2010 r.	Zakończenie 2019	Plan w trakcie procedowania
3.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części obrębu ewidencyjnego Ustronie Morskie – część B-3 zgodnie z uchwałą Nr XXII/132/2008 z dnia 22.09.2008 r. zmienionej uchwałami Nr XL/289/2010 z dnia 30.08.2010 r. i Nr XLIII/305/2010 z dnia 22.10.2010 r.	Zakończenie 2020	Plan w trakcie procedowania

4.	Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Ustronie Południe” w Ustroniu Morskim – etap II zgodnie z uchwałą Nr XLI/282/2013 z dnia 26.09.2013 r. zmienionej uchwałami Nr XXIV/176/2016 z dnia 27.06.2016 r. i Nr XLI/329/2018 z dnia 28.02.2018 r.	Zakończenie 2019	Plan w trakcie procedowania
5.	Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Ustronie Południe” w Ustroniu Morskim – etap III zgodnie z uchwałą Nr XLI/282/2013 z dnia 26.09.2013 r. zmienionej uchwałami Nr XXIV/176/2016 z dnia 27.06.2016 r. i Nr XLI/329/2018 z dnia 28.02.2018 r.	Zakończenie 2020	Plan w trakcie procedowania
6.	Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Ustronie Rolna” zgodnie z uchwałą Nr XXXIV/227/2013 z dnia 20.02.2013 r.	Zakończenie 2018-2019	Plan w trakcie procedowania
7.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Dojście do morza – Rolna” w Ustroniu Morskim zgodnie z uchwałą Nr LIII/382/2014 z dnia 31.07.2014 r.	Zakończenie 2018-2019	Plan w trakcie procedowania
8.	Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Ustronie ul. Kołobrzaska” w Ustroniu Morskim zgodnie z uchwałą Nr XLI/328/2018 z dnia 28.02.2018 r.	Zakończenie 2019	Plan w trakcie procedowania
9.	Zmiana mpzp wsi Bagicz (Bałtyckie Centrum Turystyczne)	Termin rozpoczęcia trudny do określenia. Zależy od rozstrzygnięć w sprawie rozwiązania prawa użytkowania wieczystego terenu byłego lotniska.	Rozpoczęcie prac planistycznych uzależnione jest od woli Rady zmiany polityki przestrzennej dla tego obszaru.
10.	Mpzp wsi Rusowo	2020-2022	W obszarze wskazanym w studium
11.	Mpzp wsi Kukinia	2020-2022	W obszarze wskazanym w studium
12.	MPZP Bagicz Południe	2021-2023	
13.	MPZP Wieniotowo Wschód	2022-2024	

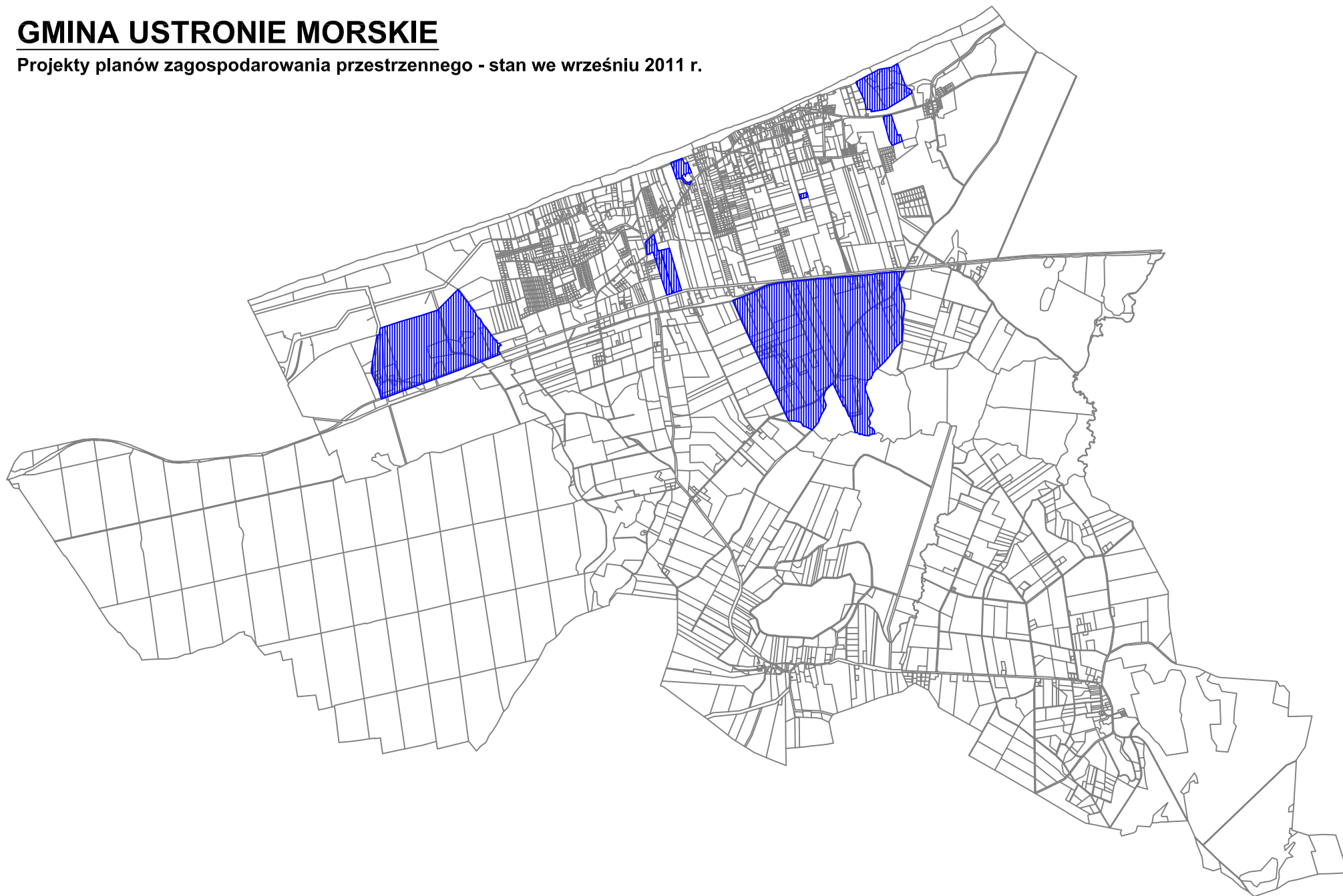
źródło: opracowanie własne

Badanie stanu aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Ustronie Morskie oraz planów miejscowych wykazało, że:

- 1) studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Ustronie Morskie uchwalone w dniu 6.09.2018 r. jest dokumentem aktualnym;
- 2) aktualność studium pozwala na kontynuowanie prac planistycznych wykazanych w „Wieloletnim programie sporządzania planów miejscowych”, sporządzenia nowych planów miejscowych a także zmiany obowiązujących planów po wykonaniu analiz zasadności przystąpienia do sporządzenia zmian planów.

# **GMINA USTRONIE MORSKIE**

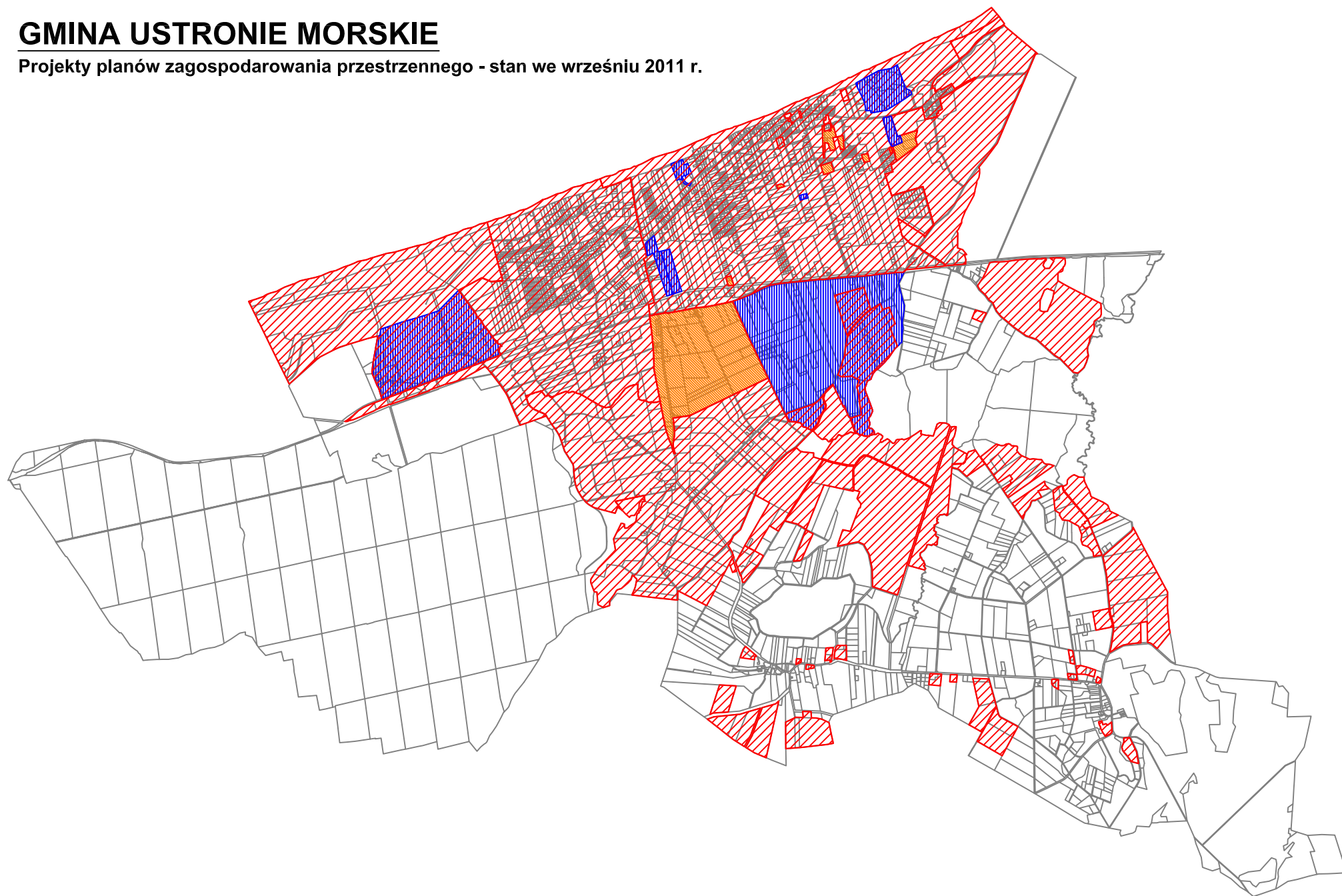
Projekty planów zagospodarowania przestrzennego - stan we wrześniu 2011 r.






# **GMINA USTRONIE MORSKIE**

Projekty planów zagospodarowania przestrzennego - stan we wrześniu 2011 r.

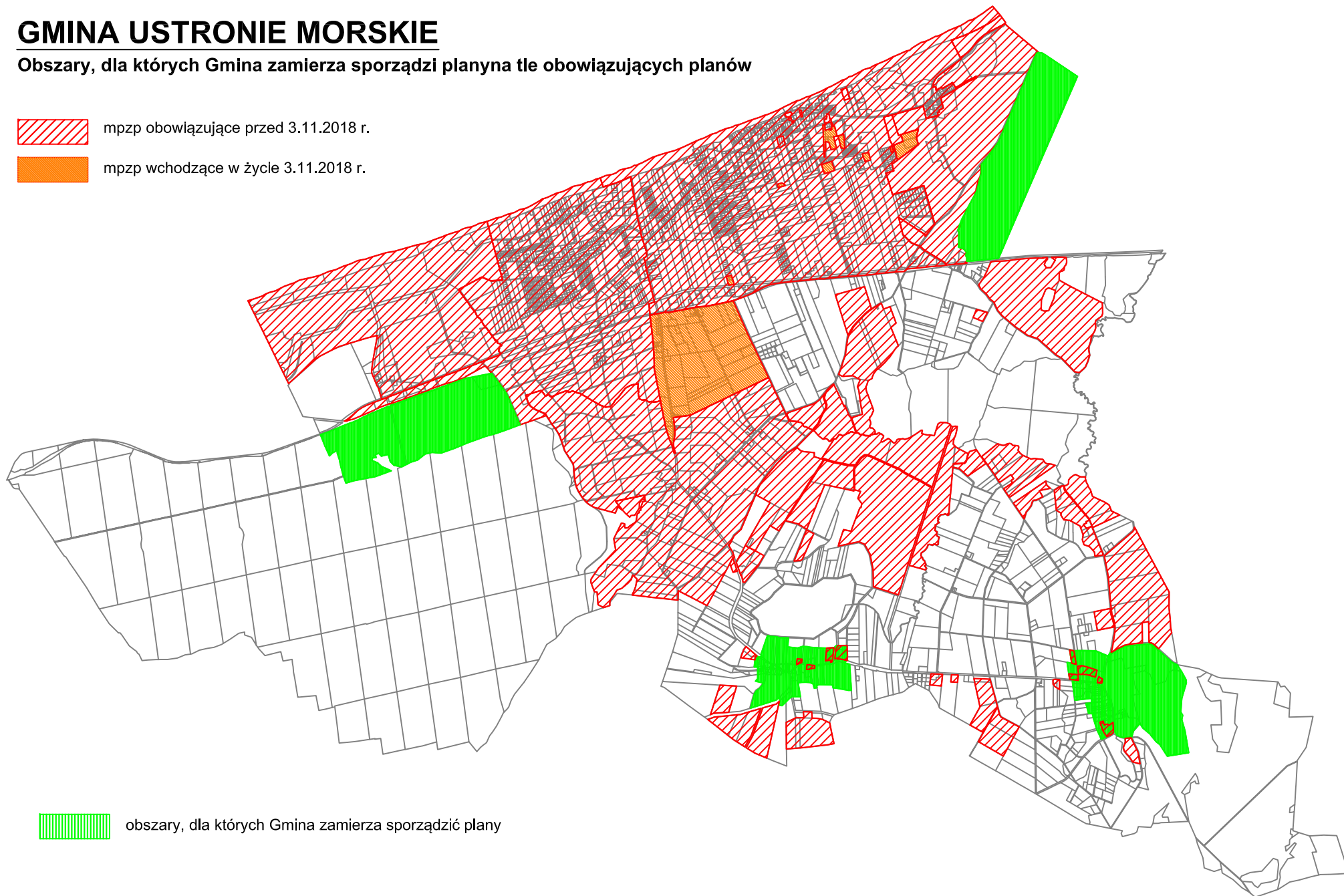


# GMINA USTRONIE MORSKIE

Obszary, dla których Gmina zamierza sporządzić plany na tle obowiązujących planów

 mpzp obowiązujące przed 3.11.2018 r.

 mpzp wchodzące w życie 3.11.2018 r.



 obszary, dla których Gmina zamierza sporządzić plany