



REGIONALNY DYREKTOR OCHRONY ŚRODOWISKA W SZCZECINIE

Szczecin, dnia 5 stycznia 2026 r.

WPS.410.316.2025.KM

Wójt Gminy Ustronie Morskie
ul. Rolna 2
78-111 Ustronie Morskie

Sprawa: zaopiniowanie projektu planu ogólnego gminy Ustronie Morskie

Działając na podstawie art. 54 ust. 1 i art. 57 ust. 1 pkt 2 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 (Dz. U. z 2024 r., poz. 1112 ze zm.), w nawiązaniu do pisma Wójta Gminy Ustronie Morskie z dnia 1 grudnia 2025 r. (data wpływu do tut. urzędu: 8 grudnia 2025 r.), znak sprawy: GNP.6720.1.1.2024.GNPIV, dotyczącego uzgodnienia i zaopiniowania projektu planu ogólnego gminy Ustronie Morskie, poniżej informuję.

1. Projekt planu ogólnego gminy Ustronie Morskie wszczęty został Uchwałą Nr LXXIII/581/2024 Rady Gminy Ustronie Morskie z dnia 28 marca 2024 r.
2. Wraz z przedmiotowym wnioskiem przedłożono:
 - 1) projekt planu ogólnego gminy Ustronie Morskie wraz z uzasadnieniem,
 - 2) „Prognozę oddziaływania na środowisko ustaleń planu ogólnego gminy Ustronie Morskie”, opracowanie: prof. dr hab. inż. arch. Robert Berełkowski, mgr inż. Łukasz Wardęski, mgr inż. Ewelina Koziół, mgr inż. Maria Dąbrowska.
3. Granicami obszaru objętego projektem planu ogólnego są granice administracyjne wiejskiej gminy Ustronie Morskie, o powierzchni ok. 57,60 km². Północną granicę gminy wyznacza Morze Bałtyckie.
4. Przedłożony projekt planu ogólnego gminy Ustronie Morskie wyznacza następujące strefy planistyczne: SW – strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną, SJ – strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną, SZ – strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową, SU strefa usługowa, SH – strefa handlu wielkopowierzchniowego, SP – strefa gospodarcza, SR – strefa produkcji rolniczej, SI – strefa infrastrukturalna, SN – strefa zieleni i rekreacji, SG – strefa górnictwa, SC – strefa cmentarzy, SO – strefa otwarta, SK – strefa komunikacyjna. Ponadto wyznaczono obszary zabudowy śródmiejskiej (OSZ) oraz obszary uzupełnienia zabudowy (OUZ).
5. W granicach gminy Ustronie Morskie znajdują się poniższe obszary chronione:
 - 1) obszar chronionego krajobrazu „Koszaliński Pas Nadmorski”. Obszar o niezwykłych walorach krajobrazowych, w którego skład wchodzi wydmy nadmorskie, tereny leśne oraz łąki z roślinnością halofilną. Na tym obszarze zachowany jest pas drzewiastej i zaroślowej roślinności wydmowej wraz z podmokłymi łąkami i trzcinowiskami na zapleczu wydm oraz piaszczystymi plażami na wybrzeżu. W pasie nadmorskim znajdują się obszary klifowe, nadmorskie wydmy szare, inicjalne stadia nadmorskich wydmy białych, lasy mieszane na wydmach nadmorskich, żyzne buczyny, kwaśne buczyny, grąd subatlantycki, kwaśne dąbrowy, lasy łęgowe oraz łąki świeże użytkowane

ekstensywnie i podmokłe łąki eutroficzne oraz przymorskie jezioro Jamno z mierzeją oddzielającą go od morza oraz przylegające do jeziora kompleksy lasów i bagiennych łąk.

Dla obszaru obowiązują zapisy zawarte w Uchwale Nr XXXII/375/09 Sejmiku Województwa Zachodniopomorskiego z dnia 15 września 2009 r. (Dz. Urz. Woj. Zach. z 2021 r. poz. 2091) w sprawie obszarów chronionego krajobrazu,

- 2) obszary Natura 2000: Trzebiatowsko-Kołobrzeski Pas Nadmorski PLH320017 oraz Dorzecze Parsęty PLH320007, wyznaczone w celu ochrony siedlisk przyrodniczych oraz populacji zagrożonych gatunków roślin i zwierząt. Dla obszarów obowiązują zapisy: Zarządzenia Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Szczecinie z dnia 31 marca 2014 r. w sprawie ustanowienia planu zadań ochronnych dla obszaru Natura 2000 Trzebiatowsko-Kołobrzeski Pas Nadmorski PLH320017 (Dz. Urz. Woj. Zach. z 2014 r., poz. 1657 ze zm.) oraz Obwieszczenia Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Szczecinie z dnia 23 marca 2022 r., w sprawie przyjęcia tymczasowych celów ochrony dla obszaru Natura 2000 Dorzecze Parsęty PLH32007,
- 3) obszar Natura 2000 Zatoka Pomorska PLB990003 (niewielki fragment), wyznaczony w celu ochrony populacji dziko występujących ptaków, utrzymania i zagospodarowania ich naturalnych siedlisk zgodnie z wymogami ekologicznymi, a także w celu przywracania zniszczonych biotopów oraz tworzenia nowych biotopów - obowiązują zapisy Obwieszczenia Dyrektora Urzędu Morskiego w Szczecinie z dnia 3 lutego 2022 r. w sprawie przyjęcia tymczasowych celów ochrony dla obszaru Natura 2000 Zatoka Pomorska PLB990003.

Dodatkowo w granicach gminy Ustronie Morskie znajdują się również: pomniki przyrody oraz strefa wyznaczona dla ochrony miejsc rozrodu i regularnego przebywania ptaków objętych ochroną gatunkową.

6. Na obszarze gminy Ustronie Morskie występują tereny zamknięte w resorcie obrony narodowej (dz. nr 1079 obręb Ustronie Morskie). Obszary zamknięte RON zostają wyłączone z granic opracowania planu ogólnego – uzasadnienie strona 45.
7. Na obszarze gminy Ustronie Morskie strefy górnictwa zostały wyznaczone na obszarach z istniejącym zagospodarowaniem o tej funkcji, a także na obszarach, gdzie taka funkcja jest możliwa do realizacji w związku z występującymi złożami kopalin (złoża kopalin „Kukinia”, a także fragment złoża Kołobrzeg II – kopalina główna: wody lecznicze). Jednocześnie fakt wyznaczenia stref górnictwa pozwala na ochronę obszarów, na których występują złoża surowców naturalnych, przed ich zagospodarowaniem na inne cele niż te związane z eksploatacją surowców – uzasadnienie strona 154. W granicach projektu planu wyznaczono dwie strefy górnictwa.
8. Zgodnie z obliczeniami łączna powierzchnia niezabudowanych terenów umożliwiających realizację funkcji mieszkaniowych na podstawie obowiązujących na terenie gminy Ustronie Morskie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego wynosi 625,6768 ha, a na tych terenach (w zależności od możliwego wysycenia) szacunkowo może osiedlić się łącznie 7161 nowych mieszkańców, wskazana liczba ludności 7161 stanowi chłonność terenów niezabudowanych – uzasadnienie strona 78. Natomiast ustalone zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową na obszarze gminy wynosi 1077 mieszkańców, stąd 130% wartości zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową wynosi 1400 mieszkańców – uzasadnienie strona 82.
9. Po analizie obecnie przedłożonej dokumentacji, poniżej stwierdzono.
- 1) W granicach obszaru chronionego krajobrazu „Koszaliński Pas Nadmorski” obowiązują zakazy wymienione w Uchwale Sejmiku Województwa Zachodniopomorskiego Nr XXXII/375/09 z dnia 15 września 2009 r. w sprawie obszarów chronionego, w tym zakaz: „budowania nowych obiektów budowlanych w pasie szerokości 100 m od: a) linii brzegów rzek, jezior i innych naturalnych zbiorników wodnych, b) zasięgu lustra wody w sztucznych zbiornikach wodnych usytuowanych na wodach płynących przy normalnym poziomie piętrzenia określonym w pozwoleniu wodnoprawnym, o którym mowa w art. 389 pkt 1 ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. - Prawo wodne - z wyjątkiem urządzeń wodnych oraz obiektów służących prowadzeniu racjonalnej gospodarki rolnej, leśnej lub rybackiej” (§3 ust. 1 pkt 8 uchwały w sprawie ochk) oraz „lokalizowania obiektów budowlanych w pasie szerokości 200 m od linii brzegów klifowych oraz z pasie technicznym brzegu morskiego” (§3 ust. 1 pkt 9 uchwały w sprawie ochk).

Jednocześnie w §4 ww. uchwały wprowadzono odstępstwo od powyższego zakazu w brzmieniu: „Na części obszarów chronionego krajobrazu, o których mowa w zał. 1 i 2, dla których plan zagospodarowania przestrzennego lub studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania

przestrzennego przewiduje możliwość lokalizowania obiektów budowlanych w pasie szerokości 100 m od linii brzegów rzek, jezior i innych zbiorników wodnych oraz obiektów budowlanych w pasie szerokości 200 m od linii brzegów klifowych oraz w pasie technicznym brzegu morskiego nie wprowadza się zakazu wymienionego w §2 ust. 1 pkt 8 i §3 ust. 1 pkt 8 i 9”.

W przedłożonym projekcie planu ogólnego znalazły się tereny dotychczas niezabudowane lub zabudowane częściowo, zlokalizowane w pasie szerokości 100 m od zbiornika wodnego (Morze Bałtyckie), a także być może 200 m od linii brzegów klifowych oraz z pasie technicznym brzegu morskiego, które przedłożony projekt planu ogólnego przeznacza pod zagospodarowanie.

Są to strefy oznaczone w projekcie planu jako: 1SP, 1SU, 6SU, 27SK, 39SU, 47SN, 47SU, 48SU, 49SU, 67SU, 76SU, 92SU, 97SU.

W załączonych materiałach, tj. w uzasadnieniu do projektu planu ogólnego, ani w prognozie oddziaływania na środowisko nie ma informacji:

- czy na wybrzeżu gminy Ustronie Morskie występują brzegi klifowe, a jeżeli tak należy zaznaczyć je na mapie,
- czy dla omawianych terenów jest możliwość skorzystania z dopuszczonego odstępstwa od zakazu lokalizowania obiektów budowlanych w pasie szerokości 100 m od linii brzegów rzek, jezior i innych zbiorników wodnych oraz obiektów budowlanych w pasie szerokości 200 m od linii brzegów klifowych oraz w pasie technicznym brzegu morskiego.

Mając na względzie powyższe, w przypadku gdy możliwe będzie skorzystanie z dopuszczonego odstępstwa od ww. zakazu, należy przedłożyć konkretne informacje np. załączniki graficzne z obowiązującego studium lub miejscowego planu, potwierdzające dopuszczenie zabudowy na przedmiotowym terenie. Należy odnieść się do konkretnych zapisów, tj. jakie dokładnie zagospodarowanie dopuszcza obowiązujący dokument planistyczny i w jakich granicach.

- 2) Zwracam uwagę, iż projekt planu ogólnego, w obecnym kształcie może naruszać zakaz wymieniony w §3 ust. 1 pkt 3 uchwały w sprawie obszarów chronionego krajobrazu, dotyczący: *„likwidowania i niszczenia zadrzewień śródpolnych, przydrożnych i nadwodnych, jeżeli nie wynikają one z potrzeby ochrony przeciwpowodziowej i zapewnienia bezpieczeństwa ruchu drogowego lub wodnego lub budowy, odbudowy, utrzymywania, remontów lub naprawy urządzeń wodnych”.* Dotyczy to stref: 27SK, 39SU, 41SU, 48SU, 50SU, 92SU (przy południowej granicy strefy), 99SJ (przy południowej granicy strefy). Granice stref należy tak zmodyfikować, aby nie kolidowały z zadrzewieniami śródpolnym (na gruntach rolnych). Ewentualnie, jeżeli istnieje możliwość skorzystania z dopuszczonego odstępstwa od ww. zakazu (§3 ust. 3 uchwały w sprawie ochk), należy odnieść się szczegółowo do poszczególnych stref w prognozie oddziaływania na środowisko.
- 3) Kolejny zakaz, który w wyniku realizacji ustaleń planu ogólnego może zostać naruszony to zakaz *dokonywania zmian stosunków wodnych, jeżeli służą innym celom niż ochrona przyrody lub zrównoważone wykorzystanie użytków rolnych i leśnych oraz racjonalna gospodarka wodna lub rybacka* (§3 ust. 1 pkt 6 uchwały w sprawie ochk) oraz *likwidowania naturalnych zbiorników wodnych, starorzeczy i obszarów wodno-błotnych* (§3 ust. 1 pkt 7 uchwały w sprawie ochk). Wątpliwości organu dotyczą wyznaczonej strefy 29SN, w granicach której na dostępnych mapach topograficznych występują zbiorniki wodne. Należy skorygować zasięg strefy lub przedłożyć materiały, które jednoznacznie wykażą, że ustalenia wprowadzane niniejszym projektem planu nie będą sprzeczne z ww. zakazem.
- 4) W granicach gminy Ustronie Morskie znajduje się obszar Natura 2000 Trzebiatowsko-Kołobrzesci Pas Nadmorski PLH320017. Ostoja obejmuje dobrze zachowany fragment zróżnicowanego geomorfologicznie wybrzeża Bałtyku: brzegi klifowe, wydmy, mierzeje odcinające lagunowe jeziora przymorskie, płytkie ujścia rzek. Typowo wykształcony układ pasowy biotopów obejmuje pas wód przybrzeżnych, plażę z pasami kiziny, wydmy białe oraz wydmy szare z charakterystyczną roślinnością psammofilną i wydmy brunatne, porośnięte borami bażynowymi. Na odcinkach dyluwialnych rozwija się pomorski las brzoźowo-dębowy. Na zapleczu pasa wydmy spotkać można lasy bagienne i łęgowe wykształcone częściowo na podłożu torfowym: wokół jeziora Liwia Łuża, między Włodarką a Mrzeżynem oraz na południowy wschód od Dźwirzyna. Na południowy wschód od Kołobrzegu rozciąga się duży kompleks leśny z dominacją żyźnych buczyn, ale także z udziałem dobrze wykształconych grądów, łęgów, olsów oraz z zachowanymi fragmentami starodrzewu (Kołobrzesci Las). Charakterystycznym elementem pasa brzegowego są jeziora lagunowe, oddzielone od morza wąskim pasem mierzei: Resko Przymorskie i Liwia Łuża. Pełnią

ważną rolę jako ostoje ptaków, obfitują także w cenne gatunki flory. Od południa obszar Ostoi zamknięty jest rozległym, pasmowym obniżeniem Pradoliny Bałtyckiej, w dużym stopniu wypełnionej pokładami torfów niskich, w większości odwodnionych w przeszłości i wykorzystywanych jako użytki zielone. Obszar pradoliny przecięty jest siecią kanałów oraz mniej lub bardziej naturalnych cieków (m. in. Rega, Stara Rega, Czerwona). Obecnie duży procent powierzchni pradoliny nie jest użytkowany rolniczo. Na obrzeżach pradoliny obserwuje się rozwój zarośli z udziałem woskownicy europejskiej (Roby, Dźwierzyno). Ostoja odznacza się wysokim stopniem reprezentatywności siedlisk, typowych dla południowego wybrzeża Morza Bałtyckiego. Głównym walorem obszaru jest dobry stan zachowania typowych biotopów tworzących pas nadmorski, w szczególności kompleksu borów bażynowych. W obrębie ostoi występuje jedno z bardziej rozległych skupisk roślinności halofilnej w Polsce (na północ od Włodarki). W okolicach Robów i Stramniczki występują niewielkie, ale cenne florystycznie mszarne torfowiska typu bałtyckiego.

Oceniając wpływ ustaleń projektu planu ogólnego gminy Ustronie Morskie na obszar Natura 2000 Trzebiatowsko-Kołobrzeski Pas Nadmorski PLH320017, to wątpliwości organu budzi:

- wyznaczenie stref: 1SU, 3SU, 91SU, w granicach których, zgodnie z materiałami do planu zadań ochronnych, znajduje się zwarta powierzchnia siedliska 2180 lasy mieszane i bory na wydmach nadmorskich,
 - wyznaczenie strefy 52SJ (teren dotychczas niezabudowany, zadrzewiony), w granicach procedowanego powiększenia ww. obszaru Natura 2000 (w oparciu o uchwałę Nr 7 Rady Ministrów z dnia 24 stycznia 2025 r. w sprawie wyrażenia zgody na przekazanie Komisji Europejskiej dokumentu „Lista zmian w sieci obszarów Natura 2000” (M. P. poz. 87)), propozycja zmiany granic obszaru została przekazana do Komisji Europejskiej, dla terenów proponowanych do włączenia w granice obszaru Natura 2000 zastosowanie ma art. 33 ustawy o ochronie przyrody.
- 5) W granicach gminy Ustronie Morskie znajduje się również obszar Natura 2000 Dorzecze Parsęty PLH320007. Ostoja obejmuje dolinę rzeki Parsęty, od źródeł koło Parsęcka, aż po strefę ujściową w Kołobrzegu. Dorzecze Parsęty obejmuje szereg ważnych siedlisk z Załącznika I Dyrektywy Rady 92/43/EWG. Łącznie zidentyfikowano ich 25, tworzących mozaikę i pokrywających ponad 50% powierzchni obszaru. Często są to siedliska bardzo rzadkie bądź unikatowe w skali kraju i Europy. Wiele z nich jest ważnym biotopem dla cennej fauny, która podlega ochronie na podstawie konwencji międzynarodowych.

Oceniając wpływ ustaleń projektu planu ogólnego gminy Ustronie Morskie na obszar Natura 2000 Dorzecze Parsęty PLH320007, to wątpliwości organu budzi wyznaczenie strefy 4SN, w granicach której, zgodnie z materiałami do planu zadań ochronnych, znajduje się siedlisko przyrodnicze 9160 grąd subatlantycki.

Mając na względzie powyższe, tj. wyznaczenie stref dopuszczających zabudowę w granicach stwierdzonych siedlisk przyrodniczych: 2180 i 9160, stwierdzono, że istnieje możliwość znacząco negatywnego oddziaływania ustaleń projektu planu ogólnego na przedmioty i cele ochrony ww. obszarów Natura 2000, stąd projekt planu należy zmodyfikować w taki sposób, że tereny objęte siedliskami przyrodniczymi należy włączyć do strefy otwartej, bez profilu dodatkowego.

W myśl dyrektywy 2001/42/WE Parlamentu Europejskiego i Rady z dnia 27 czerwca 2001 r. w sprawie oceny wpływu niektórych planów i programów na środowisko (Dz. U. UE. L. z 2001 r. Nr 197) ocena przyszłego przekształcenia terenu powinna się odbywać na jak najwcześniejszym etapie na podstawie kompletnych informacji pozwalających ocenić możliwe skutki środowiskowe. Przesunięcie oceny na późniejszy etap, np. miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, czy pojedynczej inwestycji, może skutkować brakiem możliwości wyznaczenia alternatyw, bądź zmiany funkcji danej strefy planistycznej. Pierwszy etap planistyczny jest niezwykle istotny do kompleksowej oceny i analizy działań w zakresie kształtowania polityki przestrzennej w danej gminie w szczególności pod kątem potencjalnych skutków środowiskowych, szczególnie jeśli rozstrzyga o możliwości zagospodarowania terenu.

Podkreślam, iż przedłożony projekt planu ogólnego przez wzgląd na fakt, iż stanowi akt prawa miejscowego będzie wiążący dla późniejszych planów miejscowych, czy też decyzji o warunkach zabudowy, wobec czego już na obecnym etapie istnieje obowiązek przeprowadzenia analizy wystąpienia możliwych negatywnych oddziaływań na przedmioty i cele ochrony ww. obszarów chronionych. Zaznacza się również, iż nie jest koniecznym wprowadzanie do ustaleń planów ogólnych tudzież planów miejscowych zapisów wprost wynikających z przepisów odrębnych, ale ustalenie takich rozwiązań planistycznych, które nie będą stały w sprzeczności z tymi przepisami odrębnymi. Zatem w planie ogólnym powinny być zawarte takie informacje przestrzenne, które będą stanowiły odzwierciedlenie obowiązujących uwarunkowań faktycznych i prawnych.

Mając na uwadze, że uzasadnienie do projektu planu ogólnego ma wyjaśnić przyjęte rozwiązania i rozpatrzyć kwestie obowiązujących przepisów odrębnych, to podjęcie decyzji odnośnie uzgodnienia i zaopiniowania przedłożonego projektu planu ogólnego w oparciu o załączone uzasadnienie jest niemożliwe.

Reasumując, mając na względzie powyższe, wnoszę o:

- 1) skorygowanie projektu planu ogólnego gminy Ustronie Morskie we wskazanym powyżej zakresie, a w przypadku pozostawienia dopuszczonego obecnie zagospodarowania należy przyjęte rozwiązania szczegółowo uzasadnić w prognozie oddziaływania na środowisko, tj. przedłożyć materiały, które jednoznacznie wykażą, że ustalenia wprowadzane niniejszym projektem planu nie będą sprzeczne z zakazami obowiązującymi w granicach obszaru chronionego krajobrazu „Koszaliński Pas Nadmorski”,
- 2) zabezpieczenie siedlisk przyrodniczych w granicach obszarów Natura 2000: Trzebiatowsko-Kołobrzeski Pas Nadmorski PLH320017 oraz Dorzecze Parsęty PLH320007.

Mając na względzie wszystkie ww. uwagi, a także kierując się zasadą przezorności, która stanowi, że cele ochrony przyrody należy traktować priorytetowo, a organ, który wyraża zgodę na działalność, której negatywne oddziaływanie na środowisko nie jest w pełni rozpoznane, wątpliwości, co do możliwości wystąpienia negatywnego oddziaływania na środowisko, w tym znaczących zagrożeń, rozstrzyga na korzyść przyrody, stąd przedłożony projekt planu ogólnego gminy Ustronie Morskie, **opiniuję negatywnie.**

*z up. Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Szczecinie
Drugi Zastępca Regionalnego Dyrektora
Ochrony Środowiska w Szczecinie
Andrzej Miluch
/- dokument podpisany cyfrowo/*

Otrzymuje:
Adresat – PURDE.