

WÓJT GMINY REWAL

**ANALIZA ZMIAN W ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM
GMINY REWAL**



Rewal 2010

LIST 2010

Zawartość opracowania:

1. Podstawa opracowania
2. Zakres przeprowadzonych analiz
3. Omówienie analizy materiałów wejściowych do oceny aktualności
 - Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy i miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego
 - Decyzje o ustaleniu warunków zabudowy
 - Decyzje o ustaleniu lokalizacji celu publicznego
 - Pozwolenia na budowy
 - Zmiany w ewidencji gruntów
 - Wnioski o zmianę miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego
 - Rynek nieruchomości
 - Inne opracowania okołoplanistyczne
4. Wnioski i wytyczne do zmiany Studium
 - Uwagi formalne
 - Uwagi ogólne i wskazania zmian polityki przestrzennej gminy
 - Wytyczne do zmiany Studium – kształtowanie zagospodarowania przestrzennego w poszczególnych sektorach i strefach

1. Podstawa opracowania

Podstawą opracowania były:

- zlecenie i umowa zawarta z Gminą Rewal z dnia 26 lutego 2010 r. znak PUŚ.1/2010;
- art. 32. ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z dnia 10 maja 2003 r. z późniejszymi zmianami);
- dokumenty i materiały udostępnione przez Urząd Gminy.

Art. 32. ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym stanowi, że co najmniej raz w czasie kadencji rady 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, a następnie po uzyskaniu opinii Gminnej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej przekazuje Radzie Gminy wyniki analiz. Rada gminy podejmuje uchwałę w sprawie aktualności studium i planów miejscowych, a w przypadku uznania ich za nieaktualne, w całości lub w części, podejmuje działania, zmierzające do przystąpienia do zmiany studium lub planu miejscowego w takim trybie, w jakim są one uchwalane.

Analizy, o których mowa w art. 32 cytowanej ustawy zostały przeprowadzone w wymaganym zakresie oraz rozszerzone o sformułowanie wytycznych i założeń do zmiany Studium.

2. Zakres przeprowadzonych analiz

Analizy aktualności studium i planów miejscowych powinny wykazać postępy w opracowywaniu planów oraz ocenić ich aktualność oraz dać podstawę do wieloletniego programu prac planistycznych w nawiązaniu do wydanych decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu i zmian w zagospodarowaniu gminy.

Analizy objęły wymagane dokumenty oraz inne dokumenty zawierające informacje na temat stanu zagospodarowania gminy. Prowadzone były wizje w terenie oraz konsultacje z pracownikami merytorycznymi Urzędu Gminy, Radnymi i Sołtysami.

3. Omówienie analizy materiałów wejściowych do oceny aktualności

▪ Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy i miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego

Dokumenty aktualnie obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego oraz opracowywanych projektów planów oraz uchwały o przystąpieniu do planu (lub zmiany planu) miejscowego (zał nr 1).

Aktualnie obowiązuje dla terenu gminy Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Rewal zatwierdzone uchwałą Rady Gminy Rewal Nr LVII/389/2010 z dnia 26 marca 2010 r. w sprawie zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Rewal, opracowanie przez zespół pod kierunkiem P. Kozłowskiego i R. Kajetańczyka. Pierwotnym dokumentem było Studium opracowane w 2002 roku przez zespół Regionalnego Biura Gospodarki Przestrzennej Województwa Zachodniopomorskiego pod kierunkiem M. Cymbik. Studium to zakłada pasmowo - węzłową urbanizację wybrzeża oraz ekstensywne zagospodarowanie południowej części gminy.

Zakres zmian wprowadzonych w marcu 2010 r. w warstwie planistycznej wynikał z potrzeb zagospodarowania terenów powojсковych w Pobierowie, dostosowania zasad udostępnienia terenów przyrodniczo cennych na cele turystyczne oraz zamiaru przedłużenia linii kolejki wąskotorowej.

Zmiana Studium utrzymuje dotychczasowe podstawowe założenia i kierunki zagospodarowania przestrzennego.

Miejscowe plany stanowią wdrożenie założeń Studium. Analizą objętych zostało łącznie 25 miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, w tym 4 plany nieobowiązujące, 20 planów obowiązujących oraz 1 plan uchwalony niewprowadzony jeszcze do obiegu prawnego (w trakcie kontroli zgodności z prawem przez Wojewodę Zachodniopomorskiego).

Rejestr graficzny analizowanych planów miejscowych stanowi zał. nr 2. Analizie poddano również wcześniejsze, nieobowiązujące plany miejscowe, traktując je jako

materiał informacyjny o dotychczasowych tendencjach i kierunkach zagospodarowania przestrzennego gminy. Plany miejscowe obowiązujące obecnie zapewniają pokrycie 10,94% terenu gminy, a w poszczególnych sektorach odpowiednio:

Pobierowo – sektor 1	0
sektor 2	5,40 %
sektor 3	12,66 %
sektor 4	0,31%
Pustkowo	0
Trzęsacz	1,1%
Rewal sektor 1	9,12%
sektor 2	7,85%
Niechorze sektor 1	70,92%
sektor 2	32,63%
Pogorzelica	0,30%
teren leśny X	4,94%

Podział terenu gminy na sektory oraz rozkład przestrzenny obszarów objętych poszczególnymi planami prezentuje zał. nr 2. Ogólnie można stwierdzić, że tereny objęte planami skupione są w rejonach obrzeży miejscowości oraz na terenach wymagających pilnej interwencji lub przygotowania do konkretnych inwestycji. Nieobjęte planami są w większości obszary w południowej części gminy o przewadze funkcji rolniczej i rozproszonym zainwestowaniu. Tereny te jednak wymagają uwagi, ponieważ są obecnie przedmiotem intensywnej parcelacji, a będą istotne dla przyszłego rozwoju gminy.

▪ Decyzje o ustaleniu warunków zabudowy

Analizą objętych zostało łącznie 745 decyzji o warunkach zabudowy wydanych w latach 2004 – kwiecień 2010

Zwraca uwagę nierównomierność liczby decyzji wydawanych w poszczególnych latach, od 358 w roku 2004 i 335 w roku 2005 do odpowiednio 50 i 49 w latach 2006 i 2007, następnie 135 decyzji w roku 2008 i ponownie spadek do 60 decyzji w roku 2009. W bieżącym roku liczba decyzji wydanych do końca kwietnia osiągnęła liczbę 60, czyli wydanych w całym roku 2009.

Zdecydowaną większość stanowią decyzje dotyczące budowy obiektów o funkcji letniskowej oraz mieszkaniowej z usługami.

Relacja między liczbą wydawanych pozwoleń na budowy a liczbą wydawanych decyzji o warunkach zabudowy wskazuje na znaczny udział decyzji w inicjowaniu ruchu budowlanego sięgający 50%. Oznacza to, że połowa inwestycji realizowanych jest na obszarach nie objętych obowiązującymi miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego.

▪ Decyzje o ustaleniu lokalizacji celu publicznego

Analizą objęto łącznie 312 decyzji wydanych w latach 2005 – 2010. Rocznie wydawanych jest od 51 do 63 decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego. Rozkład inwestycji jest zrównoważony w czasie oraz w poszczególnych obszarach gminy. Można stwierdzić, że obszar gminy dozbrajany jest równomiernie, proporcjonalnie do koncentracji liczby mieszkańców.

▪ Pozwolenia na budowy

Analizą objęto pozwolenia na budowy wydane w latach 2004 – 2010 (do kwietnia). Liczba wydawanych pozwoleń na budowy wahała się w tym czasie od 542 w roku 2006 (minimum) do 745 w roku 2004 (maksimum). Równomierność w czasie jest więc znaczna. Podobnie rozkład przestrzenny, który jest stosunkowo równomierny i proporcjonalny do wielkości poszczególnych miejscowości. Wyraźne koncentracje następują na nowo oddawanych terenach inwestycyjnych, na obrzeżach miejscowości. Na podkreślenie zasługuje fakt, że ruch budowlany w gminie Rewal jest bardzo intensywny. Liczba wydawanych pozwoleń na budowy jest większa do liczby wydawanych w średniej wielkości równomiernie rozwijającym się mieście. Faktem jest, że są to w przypadku Rewala inwestycje o mniejszych kubaturach, jednak intensywność i koncentracja inwestycji jest zjawiskiem wartym podkreślenia, tym bardziej, że jest to zjawisko stabilne w całym analizowanym okresie 6 lat.

▪ Zmiany w ewidencji gruntów

Wobec braku dostępu do danych ewidencyjnych w formie wektorowej oraz do bazy danych o ewidencji gruntów analizę ograniczono do porównania rysunków ogólnodostępnych map ewidencyjnych oraz porównania zdjęć lotniczych z

poszczególnych okresów. Nowe intensywne parcelacje, a w ślad za nimi ruch budowlany następowały na przedpolach Pobierowa, Pustkowa, Trzęsacza, Rewala, Niechorza, Pogorzeliczy oraz w rejonie Śliwna. We wszystkich przypadkach są to parcelacje o schematycznym, mechanicznym układzie wynikającym z podziału działek rolnych, bez jakiegokolwiek myśli urbanistycznej czy choćby kompozycyjnej. Zwarte dywanowe parcelacje o znacznych powierzchniach, dochodzące do 700 działek w zespole, bez jakiegokolwiek szansy na zróżnicowanie funkcji i układów funkcjonalno – przestrzennych, wydzielenia przestrzeni publicznych i ogólnodostępnych terenów zielonych stanowią ewidentną degradację przestrzeni. Skutki tych działań nie są jeszcze odczuwalne ze względu na niewielki procent zabudowy oraz nadal pewne rozproszenie. Stwierdzony stan wymaga pilnej interwencji i korekty zasad parcelacji. Utrwalanie zastanych podziałów jest niedopuszczalne.

▪ Wnioski o zmianę miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego

Analizą objęto łącznie 253 wnioski. Rozkład przestrzenny wniosków i zróżnicowanie treści przedstawia się następująco:

	Przedmiot wniosku							Łącznie wniosków dot. miejscowości
	A	B	C	D	E	A+D	F	
Pobierowo	4	5	3				1	13
Pustkowo	8	3		2				13
Trzęsacz	48	16	1					65
Rewal	34	9	4			5	1	53
Niechorze	6	6	2			1		15
Śliwin	44	15		6	14	6	1	86
okolica j. Liwia Łuża							1	1
Pogorzelica	3	2	1	1				7
Łącznie	147	56	11	9	14	12	4	253

- A - zmiana przeznaczenia gruntu rolnego na budowlany,
 B - zmian gruntu rolnego na budowlany ze wskazaniem konkretnych funkcji i charakterystyki zabudowy,

- C - zmiana warunków zabudowy,
- D - podział terenu,
- E - scalenie,
- A+D - zmiana przeznaczenia gruntu rolnego na budowlany i podział,
- F - inne wnioski.

Z analizy wniosków wynika znaczna aktywność procesów spekulacyjnych przy stosunkowo niskim udziale bezpośrednich (końcowych) inwestorów. Wnioski dotyczące innego typu problematyki, na przykład oczekiwań dotyczących celów wspólnych czy jakości przestrzeni, stanowią wyjątki.

W trakcie przygotowania analizy zmian zagospodarowania przestrzennego gminy zebrane zostały również inne, nieformalne wnioski i uwagi zgłaszane w trakcie spotkań roboczych. Dotyczyły one:

- konieczności wyjaśnienia sytuacji formalno – planistycznej zabudowy zlokalizowanej na terenach leśnych (powojaskowych),
- uregulowania zasad lokalizacji zabudowy tymczasowej,
- lokalizacji sanitariatów i usług przyplażowych, w szczególności w rejonach zejść na plażę na terenach lasów ochronnych,
- lokalizacji parkingów strategicznych,
- rezerwacji terenu dla potrzeb lotniska (lądowiska) sportowo – turystycznego i sanitarnego.

Powyzsze uwagi wskazują na potrzebę weryfikacji zapisów planów miejscowych.

▪ Rynek nieruchomości

Do celów analizy posłużono się danymi dotyczącymi rynku nieruchomości z ogólnodostępnych źródeł, przede wszystkim z analizy ofert. Wyniki analizy zostały skonsultowane i zweryfikowane we współpracy z Urzędem Gminy.

Średnie ceny 1 m² nieruchomości w Gminie Rewal w 2010 r.

	POBIEROWO	PUSTKOWO	TRZĘSACZ	REWAL	NIECHORZE	POGORZELICA
DZIAŁKI BUD.	300 zł	150 zł	150zł	300 zł	300 zł	200 zł
DOMY	6000zł	-	4750 zł	5500 zł	6000 zł	4000 zł

MIESZKANIA	8000 zł	-	6000 zł	6000 zł	7000zł	5500zł
LOKALE UŻYTKOWE	5500 zł	-	-	6000zł	7000zł	4500zł

Działki budowlane, niezabudowane, położone w I strefie od morza osiągają znacznie wyższe ceny w przedziale od 900 – 1600 zł/1m². Podobnie działki z przeznaczeniem na funkcje handlowe zlokalizowane przy ulicach z przewagą funkcji handlowych osiągają wysokie ceny od 800 do 1600 zł za 1 m².

Ceny na terenach nie objętych planami, na których obowiązuje zakaz zabudowy wahają się w przedziale 15-30 zł za 1 m². Ceny działek na terenach objętych uchwałami o przystąpieniu do sporządzenia planów miejscowych wzrastają do 30-60 zł za 1 m², mimo braku możliwości uzyskania warunków zabudowy.

▪ Inne opracowania okoloplanistyczne

Analizą objęte zostały również opracowania okoloplanistyczne, w szczególności:

- Strategia Gminy Rewal do roku 2015 (2004)
- Program Rozwoju Obszarów Wiejskich na lata 2007-2013,
- Plan rozwoju lokalnego gminy Rewal na lata 2005 - 2007 (2004)
- Plany odnowy miejscowości Niechorze (2007-2010)
- Ankieta na potrzeby "Aktualizacji Lokalnego Programu Rewitalizacji Gminy Rewal do 2015" (2010),

publikowane na stronie internetowej Urzędu Gminy Rewal.

Opracowania te prezentują systematyczną analizę stanu zagospodarowania, sytuacji demograficznej i gospodarczej gminy oraz planów władz Gminy Rewal w zakresie polityki społecznej, gospodarczej oraz zamierzeń inwestycyjnych.

Odrębną grupę dokumentów wnoszących inny zakres informacji stanowią sprawozdania z dyskusji publicznych:

- Dyskusja publiczna nad przyjętymi rozwiązaniami w projekcie planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Rewal części miejscowości Niechorze - strona północna (sprawozdanie z dnia 2010.03.16)
- Dyskusja publiczna nad przyjętymi rozwiązaniami w projekcie zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Rewal (sprawozdanie z dnia 2009.11.17)

W trakcie prac nad oceną stanu zagospodarowania przestrzennego gminy Rewal

przeprowadzone zostały konsultacje społeczne z udziałem Radnych oraz pracowników merytorycznych Urzędu Gminy Rewal.

Szczególnie duży wkład wniosło spotkanie w dniu 7.04.2010 poświęcone problematyce oceny zagospodarowania zostało robocze posiedzenie Rady i Sołtysów, w trakcie którego zgłoszonych zostało wiele wniosków. Uwagę skupiono głównie na problematyce alokacji kosztów i korzyści wynikających z obecnej polityki przestrzennej i inwestycji prowadzonych na terenie gminy oraz możliwościach zwiększenia konkurencyjności gminy.

Jako korzystne wskazywano inwestycje w turystykę całoroczną oraz infrastrukturę sportową i wynikające stąd możliwości wzmocnienia tego czynnika urbanistycznego jako stymulującego wydłużenie sezonu i rozwój gminy. Jako szczególnie niekorzystne oceniano rozproszenie urbanizacji, z przewagą nowych inwestycji o skali zbliżonej do usług istniejących na terenie gminy powodujące nieproporcjonalny wzrost nakładów na urbanizację.

Dokonany przegląd dokumentów planistycznych oraz zebrane informacje, uzupełnione bezpośrednimi obserwacjami prowadzonymi w sezonie i w okresie po sezonie turystycznym dają podstawę do postawienia diagnozy stanu zagospodarowania przestrzennego gminy i wyprowadzenia wniosków dotyczących zakresu koniecznych zmian Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Rewal oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

4. Wnioski i wytyczne do zmiany Studium

Uwagi formalne

1. Pod względem formalno-prawnym analizowane Studium, w świetle art.87 ust.2 ustawy, nie straciło mocy prawnej, jest zatem nadal obowiązującym dokumentem.

Z analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy wynika jednak, że kontynuacja dotychczasowych kierunków zagospodarowania przestrzennego prowadziłyby do sytuacji niekorzystnych, a w szczególności do:

- obniżenia standardu zagospodarowania,
- wzrostu kosztów urbanizacji,
- ograniczenia możliwości przyszłego rozwoju.

Z przeprowadzonych analiz wynika potrzeba zasadniczej zmiany polityki przestrzennej gminy, a zatem jej podstawowego dokumentu, jakim jest Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego.

2. Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego stanowią wdrożenie założeń Studium i wraz ze Studium utrzymują pod względem formalno-prawnym moc obowiązujących dokumentów prawa miejscowego.

W związku ze stwierdzoną koniecznością zmian polityki przestrzennej nastąpi konieczność objęcia planami nowych terenów, przede wszystkim obejmujących południową część terenów gminy, które zostaną wskazane w zmianie Studium oraz zmiany części planów zagospodarowania w celu doprowadzenia ich do zgodności ze zmianami wprowadzanymi w Studium.

3. Uzupelnienia i wprowadzenia do ustaleń Studium wymaga problematyka wynikająca z wymogów aktualnych przepisów odrębnych, w tym między innymi :

- 3.1. ustawy Prawo ochrony środowiska, a w szczególności:

- a) poddania procesowi uspołecznienia procedury zmiany i udostępniania Studium;
- b) uwzględnienia klasyfikacji inwestycji mogących znacząco oddziaływać na środowisko.

Procedura ta została w części odpowiadającej zakresowi zmiany przeprowadzona w trakcie zmiany Studium zakończonej w marcu 2010r.

- 3.2. ustawy o ochronie przyrody, a w szczególności:

aktualizacji danych dotyczących ochrony brzegów morskich i prognozy ich zmian;

- 3.3. ustawy Prawo wodne wraz z aktami wykonawczymi, a w szczególności aktualizacji „Planów aglomeracji” określających granice i zasięg sieci kanalizacyjnych ścieków komunalnych;

- 3.4. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, a w szczególności określonych w art.10 i 11;

Weryfikacji merytorycznej ustaleń Studium w zakresie kształtowania struktury przestrzennej wynikającej z analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy i aktualnie formułowanych uwarunkowań i potrzeb wymagają w szczególności następujące elementy:

- a) wprowadzenie spójności między zapisami Studium, a Strategią rozwoju gminy Rewal po jej uprzedniej aktualizacji;
- b) określenie i wprowadzenie do Studium granic terenów zamkniętych i ich stref ochronnych;

- c) korekta zapisów w zakresie ochrony zabytków i dziedzictwa kulturowego oraz środowiska przyrodniczego;
- d) kształtowanie systemu obszarów zieleni i rekreacji w gminie uwzględniającego budowę systemu powiązań w oparciu o ścieżki rowerowe i systemy komunikacji zbiorowej;
- e) przekształcenie systemów przestrzeni publicznych i rozmieszczenia centrów obsługi poszczególnych miejscowości,
- f) optymalizacja wykorzystania terenów, przy uwzględnieniu istniejącego i projektowanego uzbrojenia technicznego oraz możliwości jego faktycznej realizacji;
- g) aktualizacja uwarunkowań warunkujących zasady kształtowania przyszłej polityki przestrzennej w gminie, w tym uwzględnienie aktualnych trendów demograficznych, społecznych i gospodarczych przy planowaniu przyszłego rozwoju gminy;
- h) zweryfikowanie prowadzonej dotychczas polityki przestrzennej w nawiązaniu do obowiązujących planów miejscowych oraz wydanych decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania przestrzennego, a także dalszego konsekwentnego jej prowadzenia w formie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego sporządzanych w granicach całych stref oddziaływania poszczególnych miejscowości.

Uwagi ogólne i wskazania do zmian polityki przestrzennej gminy

Gmina Rewal jest szczególną gminą w województwie zachodniopomorskim. Liczy zaledwie 41.13 km² i skupia 3.439 stałych mieszkańców. Zajmuje wąski pas terenu wzdłuż wybrzeża o długości około 20 km i średniej szerokości około 2 km. Gmina nie posiada, jak inne gminy nadmorskie głębokiego zaplecza lądowego. Jest praktycznie obszarem jednofunkcyjnym, z wszelkimi tego konsekwencjami.

Gmina Rewal podjęła wymaganą prawem procedurę oceny aktualności opracowań planistycznych. Podjęcie prac poprzedzone zostało szeregiem dyskusji i zebraniem ogólnych informacji dotyczących pojawiających się problemów.

Dla osób postronnych gmina Rewal to proste skojarzenie z plażą nadmorską, z ruinami kościoła w Trzęsaczu, wysokimi klifowymi brzegami i znaczną dynamiką brzegu morskiego. Niezależnie od tego jak ocenimy i jak wyskalujemy dynamikę zmian brzegu morskiego faktem jest, że dynamika zmian na lądzie - zbliżanie się do brzegu, presja na brzeg - jest wielokrotnie większa.

Przeanalizowanych zostało z ostatnich lat blisko 4 500 dokumentów, z których wynika, że ruch inwestycyjny w gminie Rewal jest porównywalny do ruchu inwestycyjnego w średniej wielkości mieście, mimo, że gmina jest niewielka powierzchniowo i skupia ciąg niewielkich miejscowości nadmorskich.

Intensywność urbanizacji w zderzeniu z przyjętym modelem funkcjonalno – przestrzennym i zamiarem zawartym w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, powoduje, że w krótkim czasie należy spodziewać się zlania się miejscowości nadmorskich i szczelnej obudowy brzegu. Nawet przy założeniu, że wykorzystane zostałyby tylko te działki, które już uległy parcelacji i uzupełniona zabudowa tylko tych obszarów, które są już objęte urbanizacją, należy spodziewać się zwielokrotnienia intensywności zagospodarowania terenu gminy.

Historycznie niewielkie miejscowości, lokowane przy brzegu, stanowią węzły tego układu. Upoważnienie planistyczne do ogromnego rozwoju powoduje wtopienie historycznych centrów w układ pasmowy. Przekłada się to na statystycznie duże zagrożenie degradacją układu.

Intensywna parcelacja i rozwój zabudowy jest w Rewalu wynikiem dynamicznego procesu spekulacyjnego. Sam w sobie proces ten jest zjawiskiem pozytywnym i jako taki powinien być podtrzymywany. Zdecydowanie niekorzystna jest jednak forma, w jakiej proces ten następuje. Na podstawie przeprowadzonych analiz można zauważyć, że mamy do czynienia ze skrajną komercjalizacją przestrzeni i narastającym konfliktem doraźnych interesów spekulacyjnych i długookresowych interesów gminy.

Następuje dynamiczna parcelacja bez jakiegokolwiek dbałości o przyszłą jakość i wartość przestrzeni. Jest to wynikiem zamiarów szybkiego zbycia nieruchomości, a nie ich trwałego docelowego zagospodarowania.

Proces komercjalizacji nierównoważony mocnymi wytycznymi wynikającymi z powszechnie uświadomionego modelu kulturowego prowadzi wprost do degradacji i konfliktu interesów.

Wynikiem prowadzonego w obecnej formie zagospodarowania będzie w krótkim czasie obciążenie kosztami rozwoju całej gminy, a równocześnie przejmowanie korzyści przez nowe struktury nieintegrujące się z dotychczasową tkanką urbanistyczną.

W pewien sposób do powstania obserwowanych deformacji i nieprawidłowości w rozwoju struktury funkcjonalno – przestrzennej gminy upoważniają:

- założenia Studium dopuszczające pasmową urbanizację wzdłuż wybrzeża,
- brak etapowania,
- przypadkowy rozkład przestrzenny przyjmowanych planów miejscowych,
- brak zbilansowania i zrównoważenia struktur funkcjonalno – przestrzennych.

Plaża stanowi w obecnej koncepcji rozwoju gminy główną atrakcję i oparcie całego układu. Wzrastająca presja na plażę nie jest kontrolowana, ani ograniczana. Przekroczenia pojemności plaż będą prowadziły wprost do samoograniczenia

rozwoju gminy poprzez obniżanie standardu.

Analizując potencjalne możliwości rozwojowe oraz dynamikę dotychczasowej urbanizacji można zauważyć, że „przeciążenia” występują w okresach zbiegu szczytów wypoczynku pobytowego i sobotnio – niedzielnego. Największe występują w rejonach Niechorza i Pogorzelicy. Podobne stany można prognozować w przypadku realizacji zabudowy na już przygotowanych do tego terenach w rejonach sektorach od Pustkowa do Niechorza przez cały okres szczytu wypoczynku pobytowego. W rejonach tych przyjęcie dodatkowej liczby odwiedzających stanie się niemożliwe, a zachowanie standardu na poziomie porównywalnym do obecnego będzie wymagało znacznych nakładów.

Obniżenie standardu wypoczynku spowoduje oczywiście wyhamowanie ruchu budowlanego. Aby temu przeciwdziałać należy zwiększać systematycznie pojemność rekreacyjną gminy. W tym celu konieczna jest zmiana polityki przestrzennej, a zatem jej podstawowych dokumentów, jakimi są studium, strategia i miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego.

Cel wprowadzenia zmian polityki przestrzennej i modelu funkcjonalno-przestrzennego jest oczywisty – zwiększenie pojemności rekreacyjnej, ochrona standardu zagospodarowania, powstrzymanie dezintegracji układu funkcjonalno-przestrzennego i utrwalenie wysokiej dynamiki rozwoju gminy.

Jak wynika z przeprowadzonych spotkań z władzami gminy i Radnymi potrzeba taka jest uświadomiona, jest to warte podkreślenia, ponieważ w ślad za tym idzie determinacja podjęcia trudnych działań, które będą co prawda procentowały, ale wymagają też wysiłku i rozległych zmian, obejmujących wiele dziedzin życia gminy.

Wytyczne do studium – kształtowanie zagospodarowania przestrzennego w poszczególnych sektorach i strefach

Układ funkcjonalno przestrzenny gminy opisać można jako złożenie sektorów terenów przyporządkowanych poszczególnym miejscowościom nadmorskim i stref równoległych do wybrzeża morskiego o różnych warunkach fizjograficznych. W efekcie tak założonego podziału terenu powstaje układ sąsiadujących sektorów podzielony na pasma terenu odpowiadające poszczególnym strefom.

Ze względu na zróżnicowanie charakterów terenów w poszczególnych sektorach oraz w poszczególnych strefach polityka przestrzenna wymaga zróżnicowania w każdym z tak wydzielonych podobszarów.

Opisany podział terenu gminy na sektory i pasma ilustruje plansza stanowiąca załącznik nr 4.

Wytyczne zagospodarowania terenu poszczególnych sektorów

Istotą zmiany polityki przestrzennej jest odstępianie od równomiernej urbanizacji pasma na rzecz zróżnicowania zagospodarowania i autonomizacji poszczególnych sektorów przyporządkowanych poszczególnym miejscowościom nadmorskim. W tym celu należy przyjąć następujące zasady:

1. Każdy z sektorów obejmujący fragment terenu gminy dzielony prostopadle do wybrzeża, obejmujący odcinek plaży, równoległy odcinek terenów stref nadmorskiej, strefy zaplecza oraz obniżenia w południowej części terenu gminy stanowi odrębny zespół funkcjonalno–przestrzenny wymagający odrębnego bilansowania, równoważenia rozwoju i integracji systemów przestrzennych – systemu przestrzeni publicznych, centrów obsługi, terenów zielonych itd. zgodnie z zasadą „bliskich celów”.
2. Każda z miejscowości w gminie Rewal ma odrębną specyfikę, która powinna być eksponowana i rozwijana. Każdy z wydzielanych w ten sposób obszarów powinien być traktowany jako autonomiczny, samodzielny obszar planistyczny. Obszar, z którym identyfikować mogą się mieszkańcy i wypoczywający. Wyraźne zróżnicowanie charakteru poszczególnych sektorów i jego dalsze eksponowanie stanowi o różnorodności i atrakcyjności gminy Rewal.
3. Należy przeciwdziałać zlewaniu się poszczególnych sektorów. Podział pomiędzy sektorami powinny stanowić tereny otwarte, tereny rekreacyjne bez możliwości lokalizowania funkcji pobytowych, tereny zielone.
4. Oś rozwoju każdego z sektorów powinny stanowić systemy przestrzeni publicznych o układach prostopadłych do wybrzeża, łączących obecne centra z nowymi centrami tworzonymi w pasie zaplecza. Ciągłość układów przestrzeni publicznych od promenady nadmorskiej i „starego centrum” do nowego centrum oddalonego od morza jest konieczna dla aktywizacji terenów zaplecza i zwiększenia pojemności rekreacyjnej każdego z sektorów.
5. Zagospodarowanie rekreacyjne terenów w południowej strefie każdego z sektorów stanowi alternatywę dla plaży. Od ciągłości układów funkcjonalno – przestrzennych, atrakcyjności zagospodarowania oraz różnorodności oferty programowej zależą szanse rozwoju nowych terenów rekreacyjnych, zwiększenie pojemności rekreacyjnej i wzrost wartości nieruchomości.
6. Zmiany zagospodarowania, etapowanie przygotowania nowych terenów i ich udostępniania wymaga koordynacji w odrębnie każdego z sektorów. Ważna jest przy tym integralność układów i równomierność korzyści dla całej wspólnoty stanowiącej społeczność każdego z sektorów.

Wytyczne zagospodarowania terenu poszczególnych stref

Istotna zmiana polityki przestrzennej polega na odstępianiu od koncentracji zagospodarowania w strefie przymorskiej na rzecz równomiernego

zagospodarowania i wykorzystania stref zaplecza. W tym celu należy przyjąć następujące zasady:

1. Ograniczyć urbanizację strefy I – plaży i wydm. Stanowią one samoistnie największą atrakcję i wartość.
2. Objąć ochroną i ograniczyć intensyfikację zagospodarowania dotychczasowych centrów położonych w strefie II na rzecz rozwijania powiązań przestrzeni publicznych, systemów terenów zielonych, układów kompozycji urbanistycznej z centrami zaplecza położonymi w strefie III.
3. Wyprzedzająco w stosunku do planowanej urbanizacji objąć strefę III kształtowaniem krajobrazu i układów zieleni wysokiej. Przygotowanie krajobrazowe terenów przyszłego zainwestowania w największym stopniu i przy najmniejszych nakładach pozwala na podniesienie ich wartości i atrakcyjności, a przy tym skutecznie determinuje przyszłą kompozycję urbanistyczną i zasady zagospodarowania.
4. Założyć ekstensywne przejściowe zagospodarowanie rekreacyjne terenów strefy III. Zmiana obyczajów i preferencji rekreacyjnych musi następować stopniowo i wymaga atrakcyjnej oferty – zachęty są skuteczniejsze od zakazów i nakazów.
5. Przeciwdziałać degradacji obszarów strefy IV traktowanej jako odpowiednik morza. Południowe, otwarte tereny łąk stanowią szczególną, niewykorzystywaną dotychczas wartość krajobrazową. Stanowią naturalne dopełnienie „Parku Nadmorskiego” jakim powinno być zagospodarowanie strefy III.
6. Przeciwdziałać degradacji dalekich otwartych widoków poza doliną przymorską, na terenie gmin sąsiednich.

Wytyczne zagospodarowania całości obszaru gminy

Istotna zmiana polityki przestrzennej polega na odstąpieniu od wspierania rozwiązań pasmowych i tranzytu przez teren gminy na rzecz koordynacji i ochrony warunków rozwoju poszczególnych sektorów. W tym celu należy przyjąć następujące zasady:

1. Układy komunikacyjne łączące sektory należy traktować jako hierarchicznie związane z układami lokalnymi.
2. Wzmacniać połączenia infrastrukturalne i funkcjonalne terenu gminy, prostopadłe do wybrzeża, traktując teren gmin sąsiednich jako naturalne zaplecze i obszar współdziałający z terenem gminy.
3. Gmina Rewal, jako dominujący ośrodek obsługi ruchu turystycznego, powinna inicjować transgraniczne programy integrujące i koordynujące zagospodarowanie terenów nadmorskich z obszarami zaplecza lądowego położonego na terenach gmin sąsiednich.

4. Dopuścić do zróżnicowania charakteru i zasad zagospodarowania w poszczególnych sektorach terenu gminy i terenów gmin sąsiednich zapewniając porównywalny standard i dostępność usług.
5. Przeciwdziałać degradacji i zmianom funkcji terenów sąsiednich gmin, które mogłyby wpływać niekorzystnie na możliwości rozwoju funkcji turystycznych na terenie gminy Rewal.

Przedstawione powyżej wytyczne stanowią uwagi autorskie, nie stanowią stricte elementu oceny i wymagają weryfikacji w trakcie prac na etapie koncepcji zmiany Studium.

Opracował: 
dr inż. arch. Tomasz Cykalewicz