

UCHWAŁA NR
...../...../.....
RADY GMINY USTRONIE MORSKIE

z dnia

.....f.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
„Ustronie Rolna”**

Na podstawie art. 20 ust. 1 i art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity: Dz. U. z 2012 r. poz. 647, 951 i 1445 oraz z 2013 r. poz. 21, 405, 1238 i 1446), Rada Gminy Ustronie Morskie uchwała, co następuje:

Rozdział I
Ustalenia wstępne

§ 1. W związku z uchwałą XXXIV/227/2013 z dnia 20 lutego 2013r. o przystąpieniu do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Ustronie Rolna” w Ustroniu Morskim przyjętego uchwałą Nr XLIV/306/2010 Rady Gminy Ustronie Morskie z dnia 5 listopada 2010 r., po stwierdzeniu że niniejszy plan nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Ustronie Morskie, przyjętego uchwałą Rady Gminy Ustronie Morskie Nr XIII/78/2007 Rady Gminy Ustronie Morskie z dnia 20 grudnia 2007 r., zmienionego uchwałą uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Ustronie Rolna” dla obszaru oznaczonego na rysunku planu w skali 1:1000 stanowiącego załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

§ 2. Integralnymi częściami niniejszej uchwały są:

- 1) załącznik nr 1 - rysunek planu w skali 1:1000;
- 2) załącznik nr 2 – wyrys ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Ustronie Morskie dla obszaru objętego sporządzeniem planu;
- 3) załącznik nr 3 - rozstrzygnięcie Rady Gminy Ustronie Morskie w sprawie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu;
- 4) załącznik nr 4 - rozstrzygnięcie Rady Gminy Ustronie Morskie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania.

Rozdział II
Ustalenia ogólne

§ 3. Plan ustala:

- 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego,
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego,
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej,
- 5) zasady kształtowania przestrzeni publicznych,
- 6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu,
- 7) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych,
- 8) szczegółowe zasady i warunki podziału i scalania terenu,
- 9) szczegółowe warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy,
- 10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji,
- 11) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej,

- 12) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów,
- 13) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§ 4. 1. Ustalenia tekstu planu składają się z:

- 1) ustaleń wstępnych;
 - 2) ustaleń ogólnych obowiązujących na całym obszarze objętym planem;
 - 3) ustaleń szczegółowych dla określonych w planie terenów funkcjonalnych o różnym przeznaczeniu lub o różnych zasadach zagospodarowania, wyznaczonych liniami rozgraniczającymi;
 - 4) przepisów końcowych.
2. Dla poszczególnych terenów funkcjonalnych mają zastosowanie wszystkie rodzaje ustaleń.
3. W tekście i na rysunku planu miejscowego wprowadzone zostały oznaczenia w następujący sposób:
- 1) cyfra przed literą oznacza symbol kolejności terenu funkcjonalnego;
 - 2) duże litery po cyfrze oznacza symbol przeznaczenia terenu;
4. W przypadku braku przedmiotu ustaleń nie podaje się nakazów, zakazów lub ograniczeń w tym zakresie;
5. Ustalenia ogólne obowiązują we wszystkich przypadkach, w których inaczej nie stanowią ustalenia szczegółowe dla terenów funkcjonalnych.

§ 5. Na obszarze objętym planem ustala się następujące przeznaczenia terenów i ich symbole:

- 1) MW, U – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej,
- 2) MN, U – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej.
- 3) KDW – teren drogi wewnętrznej.

§ 6. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) oznaczenia cyfrowo - literowe terenów funkcjonalnych;
- 3) symbole przeznaczenia;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 5) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania.

§ 7. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) terenie funkcjonalnym - należy przez to rozumieć fragment obszaru planu o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi;
- 2) liniach rozgraniczających – należy przez to rozumieć linie, które wyznaczają tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania i zabudowy;
- 3) nieprzekraczalnych liniach zabudowy – należy przez to rozumieć linię ograniczającą obszar, na którym dopuszcza się lokalizację budynków; linia ta nie dotyczy gzymsów, okapów, rur spustowych, schodów zewnętrznych i ramp;
- 4) powierzchni zabudowy – należy przez to rozumieć rzut pionowy zewnętrznych krawędzi budynku w stanie wykończonym, na powierzchnię działki budowlanej z wyłączeniem schodów zewnętrznych i ramp; do powierzchni zabudowy wlicza się również powierzchnię wiat, altan, szop i szklarni; powierzchnię zabudowy wiaty liczy się jako powierzchnię zawartą między zewnętrznymi krawędziami słupów skrajnych konstrukcji;
- 5) wiacie - należy przez to rozumieć budowlę składającą się z konstrukcji dachowej wspartej na słupach;
- 6) wysokości zabudowy – należy przez to rozumieć wysokość, liczoną od istniejącego poziomu terenu przy najwyższym położonym punkcie terenu usytuowanym na obrysie rzutu projektowanego budynku do najwyższego położonego punktu pokrycia dachu lub attyki;
- 7) nośniku reklamy – należy przez to rozumieć tablicę lub urządzenie reklamowe w jakiegokolwiek materialnej formie wraz z elementami konstrukcyjnymi i zamocowaniami, ze stałą lub zmienną powierzchnią ekspozycyjną, przeznaczone do eksponowania reklamy;
- 8) szyldzie – należy przez to rozumieć element informacji wizualnej w postaci zewnętrznego oznaczenia stałego miejsca wykonywania przez przedsiębiorcę działalności gospodarczej.
- 9) przepisach odrębnych – należy przez to rozumieć inne przepisy poza ustawą o planowaniu

i zagospodarowaniu przestrzennym.

§ 8. Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:

- 1) Zabrania się realizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 1000 m².
- 2) W obrębie działki, na której dominująca jest zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna dopuszcza się lokalizację:
 - jednego wolnostojącego garażu lub
 - jednego wolnostojącego budynku gospodarczego lub
 - jednego wolnostojącego budynku gospodarczo-garażowego,o powierzchni zabudowy każdego z nich do 25 m²;
- 3) W zakresie lokalizowania ogrodzeń od strony dróg publicznych, dróg wewnętrznych, ciągów pieszo-jezdnych oraz innych terenów publicznych ogólnodostępnych plan ustala:
 - a) maksymalna wysokość nie przekraczająca 160 cm mierząc od poziomu gruntu rodzimego do najwyższego punktu ogrodzenia;
 - b) zakaz wykonywania ogrodzeń z prefabrykatów betonowych za wyjątkiem słupków ogrodzeniowych.
- 4) Połączenie komunikacyjne terenu objętego planem tj. lokalizacja zjazdów musi być zgodna z przepisami odrębnymi.
- 5) Dopuszcza się szyldy i nośniki reklamy mocowane do elewacji budynku wyłącznie na wysokości pierwszej kondygnacji;
- 6) Dopuszcza się nośnik reklamy i szyld o łącznej powierzchni dla jednego zamierzenia inwestycyjnego 3 m²;
- 7) Reklama może dotyczyć wyłącznie prowadzonej działalności na terenie działki lub zespołu działek.
- 8) W granicach planu obowiązuje zakaz lokalizacji pól biwakowych karawaningowych i pól namiotowych.

§ 9. Ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego.

1. Zakazuje się realizacji zabudowy i zagospodarowania terenów, które spowodowałyby zanieczyszczenie wód powierzchniowych i wglębnych.
2. Na terenach planu ustala się zakazy:
 - 1) lokalizowania przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko wymagających sporządzenia raportu oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko na podstawie przepisów odrębnych, z wyłączeniem obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej
 - 2) na obszarze planu miejscowego obowiązuje zakaz przekraczania standardów i norm jakości środowiska poza granice działki objętej inwestycją.
3. W obrębie poszczególnych terenów funkcjonalnych ~~podlegających zabudowie~~ ustanawia się obowiązek zachowania powierzchni biologicznie czynnych zgodnie z zapisami niniejszego planu. Na działkach budowlanych, na której istnieje zabudowa, lub zabudowa podlega przebudowie nie wolno pogarszać tych wielkości.
4. Na terenie planu ustala się obowiązek zachowania cennych przyrodniczo i krajobrazowo drzew w wieku powyżej 50 lat, z wyjątkiem przypadków wynikających z konieczności sytuowania infrastruktury technicznej, złego stanu zdrowotnego drzewa lub niemożliwości innej lokalizacji zabudowy, niż określona w ustaleniach planu dla poszczególnych terenów funkcjonalnych.
5. Teren objęty planem znajduje się w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu „Koszaliński Pas Nadmorski”, dla którego mają zastosowanie przepisy i zakazy zawarte w przepisach odrębnych.
6. W sąsiedztwie planu znajduje się teren wchodzący w skład specjalnego obszaru ochrony siedlisk Natura 2000 „Trzebiatowsko - Kołobrzeski Pas Nadmorski” PLH320017, dla którego mają zastosowanie przepisy odrębne.
7. W sąsiedztwie planu znajduje się teren wchodzący w skład obszaru specjalnej ochrony ptaków Natura 2000 „Zatoka Pomorska” PLB990003, dla którego mają zastosowanie przepisy odrębne.

§ 10. Ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: w granicach planu nie występują obiekty i obszary objęte ochroną konserwatorską.

§ 11. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych - w granicach planu nie wyznacza się przestrzeni publicznych.

§ 12. Ustalenia dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych.

1. Obszar planu znajduje się w granicach pasa ochronnego brzegu morskiego, obowiązują zasady określone właściwymi przepisami odrębnymi.
2. Na terenie planu występują obszary zmeliorowanych gruntów za pomocą systematycznej sieci drenarskiej, rowów i rurociągów, które na podstawie przepisów odrębnych, stanowią urządzenia melioracji szczegółowych i podlegają przepisom odrębnym.
3. W przypadku nowego zagospodarowania terenu, które spowoduje ingerencję w istniejące urządzenia melioracji szczegółowych i wymusi konieczność ich rozbiórki lub przebudowy niezbędnej dla realizacji zamierzenia - należy stosować się do przepisów odrębnych.

§ 13. Ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości.

1. W granicach planu podział terenu na działki budowlane powinien spełniać warunki określone dla działki budowlanej przepisami art. 2 pkt. 12 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.
2. Plan w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów określa minimalne powierzchnie działek budowlanych.
3. Ustalenia minimalnych powierzchni działek nie dotyczą podziałów dokonywanych w celu wydzielenia dojazdu do działek budowlanych lub w celu wydzielenia działki na powiększenie działki sąsiedniej.
4. W przypadku, w którym powierzchnia istniejącej działki jest mniejsza od minimalnej powierzchni działki budowlanej ustalonej dla danego terenu, nie stanowi to naruszenia ustaleń planu.
5. W granicach planu, dla terenów przeznaczonych pod zabudowę ustala się możliwość wydzielenia odrębnych działek dla realizacji dróg wewnętrznych, nieoznaczonych w planie, o szerokości pasa drogowego minimum 5 m oraz dla realizacji przejść pieszych i infrastruktury technicznej.
6. W granicach planu nie ustala się obowiązku dokonania scaleń nieruchomości.

§ 14. Ustalenia zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów obsługi komunikacyjnej.

1. Drogi i ciągi komunikacyjne: w granicach planu projektuje się drogę wewnętrzną oznaczoną symbolem 1 KDW o minimalnych szerokościach pasa drogowego w liniach rozgraniczających - zgodnie z rysunkiem planu;
2. Miejsca parkingowe należy lokalizować w granicach działek budowlanych wg niżej ustalonych minimalnych wskaźników miejsc parkingowych (nie dotyczy istniejącego zainwestowania):
 - a) budynki mieszkalne jednorodzinne: 2 miejsca (w tym garaż) dla 1 budynku;
 - b) budynki wielorodzinne: 1 miejsce postojowe na 1 mieszkanie
 - c) restauracje, kawiarnie, bary: 1 miejsce postojowe na każde 4 miejsca konsumpcyjne;
 - d) hotele, pensjonaty i obiekty turystyczne: 1 miejsca postojowe na 1 jednostkę mieszkalną;
 - e) handel, biura, obiekty sportowe – 1 miejsce postojowe na każde 100 m² powierzchni użytkowej;
3. W granicach planu na terenach przeznaczonych pod zabudowę zezwala się na realizację parkingów podziemnych, zgodnie z przepisami odrębnymi.
4. Co najmniej 3% ogólnej liczby miejsc postojowych w zabudowie usługowej i wielorodzinnej musi być dostosowane do korzystania przez osoby niepełnosprawne, nie mniej niż jedno miejsce postojowe;

§ 15. Ustalenia zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej.

1. Dopuszcza się likwidację, przebudowę i rozbudowę istniejącej infrastruktury technicznej oraz wprowadzenia rozwiązań zamiennych projektowanej infrastruktury technicznej pod warunkiem, że wprowadzone zmiany nie spowodują pogorszenia działania istniejącej i projektowanej sieci oraz zapewnią właściwą, zgodną z ustaleniami planu obsługę terenów i funkcji ustalonych w planie.
2. Przy zachowaniu przepisów odrębnych, sieci infrastruktury technicznej można prowadzić na każdym terenie funkcjonalnym.

3. Każda z działek budowlanych przeznaczonych pod zabudowę budynkami przeznaczonymi na pobyt ludzi powinna mieć zapewnioną możliwość przyłączenia uzbrojenia działki lub bezpośrednio budynku do zewnętrznych sieci: wodociągowej, kanalizacji sanitarnej i elektroenergetycznej;
4. W robotach budowlanych dotyczących nowych sieci i urządzeń elektroenergetycznych SN i przyłączy elektroenergetycznych należy stosować linie kablowe;
5. W przypadku wystąpienia kolizji projektowanych obiektów z istniejącymi urządzeniami elektroenergetycznymi należy je przebudować w zakresie kolidującym z projektowanym zagospodarowaniem terenu;
6. W przypadku prowadzenia sieci i urządzeń infrastruktury gazowej należy je lokalizować z zachowaniem normatywnych odległości zgodnych z właściwymi przepisami odrębnymi;
7. Zaopatrzenie w ciepło budynków należy zapewnić z indywidualnych źródeł ciepła;
8. Zaopatrzenie w wodę z wodociągu gminnego, dowiązanego do istniejącego wodociągu zlokalizowanego poza granicami planu.
9. Dla projektowanej sieci wodociągowej ustala się następujące parametry:
 - a) Dla magistralnej sieci wodociągowej $DN \geq 300\text{mm}$
 - b) Dla rozdzielczej sieci wodociągowej $DN 80-300\text{mm}$
10. Odprowadzanie ścieków komunalnych, poprzez system kanalizacji w układzie grawitacyjno-ciśnieniowym, do istniejących gminnych systemów kanalizacji sanitarnej (poza granicami planu);
11. Dla projektowanej sieci kanalizacyjnej ustala się następujące parametry:
 - 1) Dla kolektorów głównych $DN \geq 300\text{mm}$
 - 2) Dla zbiorczej sieci kanalizacyjnej $DN 150-300\text{mm}$
12. Odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z terenów działek budowlanych – do kanalizacji deszczowej komunalnej, po uprzednim podczyszczeniu do parametrów określonych w przepisach odrębnych; dopuszcza się gromadzenie wody opadowej w granicach własnej działki budowlanej na potrzeby gospodarcze, w tym podlewanie terenów zielonych;
13. Usuwanie odpadów stałych - zgodnie z przepisami odrębnymi.
14. Dopuszcza się wprowadzenia zmian parametrów przedstawionych w pkt. 9 i 11, pod warunkiem zapewnienia właściwej obsługi w zakresie infrastruktury technicznej terenów zgodnie z pozostałymi ustaleniami planu.

Rozdział III **Ustalenia szczegółowe**

§ 16. Dla terenu funkcjonalnego oznaczonego na rysunku planu symbolem **1 MW, U** obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usług (w tym usług turystycznych);
2. Zasady zagospodarowania terenu: dopuszcza się lokalizację ogólnodostępnych urządzeń rekreacyjno-sportowych typu: plac zabaw, boisko, park osiedlowy;
3. Zasady kształtowania zabudowy:
 - 1) Na każdej z działek budowlanych zezwala się na lokalizację:
 - a) budynków usługowych, w tym usług turystycznych;
 - b) budynków mieszkalno – usługowych w tym usług turystycznych;
 - c) budynków mieszkalnych wielorodzinnych wraz z budynkami garażowym i gospodarczymi.
 - 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - a) linie zabudowy – nieprzekraczalne – zgodnie z rysunkiem planu - w odległości 6,0m od granicy z przyległą drogą powiatową; odległość zabudowy od pozostałych granic działki budowlanej - zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - b) maksymalna powierzchnia zabudowy (istniejącej i projektowanej) w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 50%;
 - c) wskaźnik intensywności zabudowy: od 0,2 do 1,5;
 - d) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego: 30% powierzchni działki budowlanej;
 - e) wysokość zabudowy:

- dla zabudowy usługowej, mieszkalnej wielorodzinnej, mieszkalnej wielorodzinnej z usługami (w tym z usługami turystyki) mieszczącej więcej niż 4 jednostki mieszkalne: do 16,5m;
- dla zabudowy mieszkalnej wielorodzinnej i mieszkalnej wielorodzinnej z usługami (w tym z usługami turystyki, mieszczących 4 i mniej niż 4 jednostki mieszkalne: do 9,0m;
- f) geometria dachu:
 - dachy dwuspadowe lub wielospadowe o jednakowym pochyleniu połaci dachowych, o kącie nachylenia do 45°; dopuszcza się dachy w formie tarasów widokowych;
 - dopuszcza się okna połaciowe i lukarny;
- 4. Zasady ochrony środowiska: teren położony w granicach OChK „Koszaliński Pas Nadmorski” - obowiązują zasady określone w §9 uchwały;
- 5. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: nie występują obiekty i obszary objęte ochroną konserwatorską;
- 6. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - 1) dopuszcza się regulację granicy działek – na poszerzenie pasa drogowego przyległych dróg (poza obszarem opracowania);
 - 2) Minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek:
 - na cele zabudowy usługowej, mieszkalnej wielorodzinnej, mieszkalnej wielorodzinnej z usługami (w tym z usługami turystyki) mieszczącej więcej niż 4 jednostki mieszkalne: 900 m²;
 - na cele zabudowy mieszkalnej wielorodzinnej i mieszkalnej wielorodzinnej z usługami (w tym z usługami turystyki), mieszczących mniej niż 4 jednostki mieszkalne: 600 m²;
- 7. Zasady obsługi komunikacyjnej :
 - 1) obsługa komunikacyjna z projektowanej drogi wewnętrznej 1KDW;
 - 2) minimalna ilość miejsc postojowych - zgodnie z § 14 ustaleń planu.
- 8. Zasady obsługi w infrastrukturę techniczną – zgodnie z warunkami ogólnymi zawartymi w § 15 ustaleń planu.
- 9. Ustalenia wynikające z przepisów odrębnych - teren położony w granicach pasa ochronnego brzegu morskiego - obowiązują zasady określone w §12 uchwały.
- 10. Ustalenia dotyczące stawek procentowych – ustala się stawkę służącą naliczaniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 30%;

§ 17. Dla terenu funkcjonalnego oznaczonego na rysunku planu symbolem **2 MN, U** obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług (w tym usług turystycznych);
2. Zasady zagospodarowania terenu:
 - 1) budynki w zabudowie wolnostojącej, bliźniaczej lub szeregowej;
 - 2) dopuszcza się rozbiórkę istniejących budynków;
 - 3) dopuszcza się obiekty małej architektury;
 - 4) dopuszcza się parking obsługujący teren;
 - 5) dopuszcza się lokalizację ogólnodostępnych urządzeń rekreacyjno-sportowych typu: plac zabaw, boisko, park osiedlowy;
3. Zasady kształtowania zabudowy:
 - 1) Na każdej z działek budowlanych zezwala się na lokalizację:
 - a) budynków usługowych, w tym usług turystycznych;
 - b) budynków mieszkalnych jednorodzinnych.
 - 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - a) linie zabudowy – nieprzekraczalne – zgodnie z rysunkiem planu - w odległości 28,0m od granicy z przyległą drogą krajową nr 11; odległość zabudowy od pozostałych granic działki budowlanej - zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - b) maksymalna powierzchnia zabudowy (istniejącej i projektowanej) w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 50%;

- c) wskaźnik intensywności zabudowy: od 0,2 do 1,5;
- d) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego: 30% powierzchni działki budowlanej;
- e) wysokość zabudowy:
 - kalenica na wysokości: do 9,0m;
 - okap lub attyka wysokości: 6,0m; przy dachu płaskim: do 9,0m;
- f) geometria dachu:
 - dach płaski lub stromy - dwuspadowy lub wielospadowy o jednakowym pochyleniu połaci dachowych, o kącie nachylenia od 25° do 45°;
 - dopuszcza się okna połaciowe i lukarny;
- 4. Zasady ochrony środowiska: teren położony w granicach OChK „Koszaliński Pas Nadmorski” - obowiązują zasady określone w § 9 uchwały;
- 5. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: nie występują;
- 6. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - 1) dopuszcza się regulację granicy działek – na poszerzenie pasa drogowego przyległych dróg (poza obszarem opracowania) w uzgodnieniu z zarządcą drogi;
 - 2) Minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych:
 - a) wolnostojącej: 350 m²,
 - b) bliźniaczej i szeregowej – 200m²,z zastrzeżeniem treści §13 uchwały
- 7. Zasady obsługi komunikacyjnej :
 - 1) obsługa komunikacyjna z projektowanej drogi wewnętrznej 1KDW; brak możliwości lokalizacji zjazdu z przyległej drogi krajowej nr 11;
 - 2) minimalna ilość miejsc postojowych - zgodnie z § 14 ustaleń planu.
- 8. Zasady obsługi w infrastrukturę techniczną – zgodnie z warunkami ogólnymi zawartymi w § 15 ustaleń planu.
- 9. Ustalenia wynikające z przepisów odrębnych - teren położony w granicach pasa ochronnego brzegu morskiego - obowiązują zasady określone w §12 uchwały.
- 10. Ustalenia dotyczące stawek procentowych – ustala się stawkę służącą naliczaniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 30%;

Rozdział IV. Przepisy końcowe

- § 18.** Wszystkie inwestycje na terenie objętym ustaleniami planu, które zostały zrealizowane, są w trakcie realizacji lub są rozpoczęte oraz były i są zgodne z obowiązującym w momencie ich rozpoczęcia prawem, zostają uznane za przyjęte.
- §19.** Na obszarze objętym niniejszym planem traci moc miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obręb Ustronie Morskie i części obrębów Wieniotowo i Gwizd (część A) przyjętego uchwałą Rady Gminy Ustronie Morskie Nr XLIV/306/2010 z dnia 5 listopada 2010 r. (Dz. Urz. Woj. Zachodniopomorskiego Nr 135, poz. 2707).
- § 20.** Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Ustronie Morskie.
- § 21.** Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Zachodniopomorskiego.

**Przewodniczący Rady
Gminy Ustronie Morskie**