

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

z dnia

.....r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego  
„Ustronie Centrum”.**

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 Nr XXIX/196/2012 z dnia 25 października 2012r. o przystąpieniu do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Ustronie Centrum” w Ustroniu Morskim przyjętego uchwałą Nr XLIV/306/2010 Rady Gminy Ustronie Morskie z dnia 5 listopada 2010 r., zmienionej uchwałą Nr VI/237/2013 z dnia 28 marca 2013r. zmieniającej uchwałę w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Ustronie Centrum”, 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. uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Ustronie Centrum” 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, arkusze od 1 do 3;
- 2) załącznik nr 2 – wyrys ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Ustronie Morskie dla obszarów objętych sporządzeniem planu, arkusze od 1 do 3;
- 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. 1.** Ustalenia tekstu planu składają się z:

- 1) ustaleń wstępnych;
  - 2) ustaleń ogólnych obowiązujących na wszystkich obszarach objętych 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. W tekście i na rysunku planu miejscowego wprowadzone zostały oznaczenia w następujący sposób:
- 1) cyfra przed literą oznacza symbol kolejności terenu funkcjonalnego;
  - 2) duża litera po cyfrze oznacza symbol przeznaczenia terenu funkcjonalnego;
3. W przypadku braku przedmiotu ustaleń nie podaje się nakazów, zakazów lub ograniczeń w tym zakresie;
4. Ustalenia ogólne obowiązują we wszystkich przypadkach, w których inaczej nie stanowią ustalenia szczegółowe dla terenów funkcjonalnych.

- § 4.** Na obszarze objętym planem ustala się następujące funkcje przeznaczenia terenów funkcjonalnych i ich symbole:
- 1) tereny funkcjonalne przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową i usługową:
    - a) UT – teren zabudowy usług turystycznych,
    - b) UTM – teren zabudowy usług turystycznych z możliwością lokalizacji zabudowy mieszkaniowej jedno- lub wielorodzinnej i usługowej.
- § 5.** 1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:
- 1) granica sporządzenia planu;
  - 2) symbole cyfrowo-literowe terenów funkcjonalnych;
  - 3) symbole przeznaczenia;
  - 4) nieprzekraczalne linie zabudowy;
  - 5) granice pasa technicznego brzegu morskiego;
  - 6) granice pasa ochronnego brzegu morskiego;
  - 7) obiektów objętych ochroną konserwatorską;
  - 8) granic strefy „B” ochrony konserwatorskiej;
2. Rysunek planu zawiera oznaczenia informacyjne:
- 1) granice obszaru ochrony siedlisk Natura 2000 „Trzebiatowsko - Kołobrzesci Pas Nadmorski” PLH320017;
  - 2) granice obszaru specjalnej ochrony ptaków Natura 2000 „Zatoka Pomorska” PLB990003;
- § 6.** Ilekroć w uchwale jest mowa o:
- 1) terenie funkcjonalnym - należy przez to rozumieć fragment obszaru planu o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, oznaczony symbolem cyfrowo-literowym;
  - 2) 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;
  - 3) 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;
  - 4) 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;
  - 5) 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;
  - 6) szyldzie – należy przez to rozumieć element informacji wizualnej w postaci zewnętrznego oznaczenia stałego miejsca wykonywania przez przedsiębiorcę działalności gospodarczej.
  - 7) przepisach odrębnych – należy przez to rozumieć inne przepisy poza ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.
- § 7.** Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego.
1. Zabrania się realizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 1000 m<sup>2</sup>.
  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 m<sup>2</sup>;
  3. W zakresie lokalizowania ogrodzeń od strony dróg publicznych, dróg wewnętrznych, ciągów pieszo-jezdných oraz innych terenów publicznych ogólnodostępnych plan ustala:
    - 1) maksymalna wysokość nie przekraczająca 160 cm mierzac od poziomu gruntu rodzimego do najwyższego punktu ogrodzenia;

- 2) 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, nie dotyczy umiejscowienia neonów z nazwą obiektu, na którym się znajduje;
6. Dopuszcza się nośnik reklamy i szyld o łącznej powierzchni dla jednego zamierzenia inwestycyjnego 3 m<sup>2</sup>;
7. Reklama może dotyczyć wyłącznie prowadzonej działalności na terenie działki budowlanej lub zespołu działek.
8. W granicach planu obowiązuje zakaz lokalizacji pól biwakowych karawaningowych i pól namiotowych.

#### **§ 8. 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. W granicach 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) w granicach planu miejscowego obowiązuje zakaz przekraczania standardów i norm jakości środowiska poza granice działki budowlanej objętej inwestycją.
3. W obrębie poszczególnych terenów funkcjonalnych ustanawia się obowiązek zachowania powierzchni biologicznie czynnych zgodnie z zapisami niniejszego planu. Na działkach budowlanych, na których istnieje zabudowa lub zabudowa podlega przebudowie nie wolno zmniejszać istniejących wielkości.
4. W granicach 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 z niemożności innej lokalizacji zabudowy.
5. Teren objęty planem znajduje się w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu „Koszaliński Pas Nadmorski”, dla którego dla którego mają zastosowanie przepisy i zakazy zawarte w przepisach odrębnych.

#### **§ 9. Ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej**

1. Ustala się objęcie ochroną ustaleniami planu budynków zabytkowych wyszczególnionych w poniższym wykazie:
  - a) budynek przy ul. Chrobrego 53 - dawny pensjonat „Haus Otto Gotzke”,
  - b) budynek przy ul. Chrobrego 59 - dawny komisariat policji;
  - b) budynek przy ul. Spokojnej 5 - dawny pensjonat;
2. Dla ww. obiektów chronionych ustaleniami planu, wymienionych w ust. 1 ustala się następujące zasady ochrony:
  - 1) zakazuje się przebudowy, nadbudowy i rozbudowy obiektów od frontu działki;
  - 2) w przypadku przebudowy, nadbudowy i rozbudowy obiektów, z uwzględnieniem pkt. 1) obowiązuje:
    - a) realizacja dachów o geometrii dachu budynku chronionego ustaleniami planu,
    - b) utrzymania tej samej wysokości górnej krawędzi elewacji rozbudowy jak w części istniejącej rozbudowywanego obiektu;
    - c) zakaz wprowadzania wyższych kalenic od najwyższej położonej kalenicy części istniejącej rozbudowywanego obiektu;
    - d) przy rozbudowie bocznej zachować symetrię bryły budynku;
    - e) dostosowanie nowych elementów wystroju architektonicznego do historycznej kompozycji elewacji budynku chronionego ustaleniami planu;
  - 3) odtworzenie i ujednoczenie kolorystyki elewacji w obrębie całego budynku;
  - 4) obowiązuje zakaz zmiany historycznej geometrii dachów budynków oraz lokalizowania lukarn;
  - 5) stosować historyczny materiał pokrycia dachowego,
  - 6) obowiązuje zachowanie i odtworzenie detali architektonicznych elewacji;
  - 7) dopuszcza się wprowadzenie okien połączeniowych;
  - 8) w przypadku wymiany okien obowiązuje przywrócenie historycznych proporcji, podziałów, wielkości i profili okien.

- 9) w elewacjach frontowych budynków wprowadza się:
    - a) zakaz budowy balkonów, loggii, tarasów i wykuszy,
    - b) zakaz wykonywania nowych otworów okiennych i drzwiowych oraz likwidacji istniejących, z dopuszczeniem odtworzenia otworów okiennych lub drzwiowych w oparciu o dokumentację ikonograficzną,
    - c) zakaz zamiany istniejących otworów okiennych na drzwiowe i odwrotnie,
    - d) nakaz ujednolicenia architektonicznego i materiałowego – forma okien i drzwi, kolorystyka, rytm i podziały,
    - e) zakaz przebudowy elewacji frontowej;
    - f) zakaz wykonywania lukarn w elewacji frontowej;
  - 10) zakazuje się lokalizacji nośników reklamy i szyldów przesłaniających elewacje,
  - 11) zakazuje się ocieplenia elewacji frontowej od strony zewnętrznej;
  - 12) nakazuje się stosowanie kolorystyki elewacji nawiązującej do kolorystyki historycznej.
  - 13) dopuszcza się rozbiórkę zabytku wyłącznie ze względu na jego zły stan techniczny udokumentowany zgodnie z przepisami odrębnymi. W przypadku rozbiórki zabytku, przy nowej zabudowie, nakazuje się odtworzenie elewacji frontowej budynku.
3. Plan znajduje się w strefie „B” ochrony konserwatorskiej obejmującej ochroną obszar uzdrowskiego układu przestrzennego miejscowości, w granicach której ustala się następujące zasady:
- 1) zachowanie zabudowy chronionej ustaleniami planu,
  - 2) nakaz dostosowania zabudowy noworealizowanej oraz zabudowy bez wartości kulturowych do historycznej kompozycji urbanistycznej i architektonicznej zespołu budowlanego objętego strefą, w granicach której jest lub będzie lokalizowana, w szczególności w zakresie: sytuowania obiektów, linii zabudowy, wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki, gabarytów i wysokości budynków oraz formy architektonicznej,
  - 3) nakaz dostosowania istniejących i projektowanych elementów zagospodarowania terenu innych niż oryginalne do wartości zabytkowych zespołu i poszczególnych obiektów zabytkowych,
  - 4) dopuszcza się lokalizację budynków garażowych i gospodarczych przy granicach działek budowlanych (bocznych i/lub tylnych), przy czym budynki realizowane na jednej działce budowlanej lub różnych działkach przy ich wspólnych granicach, winny mieć jednakowe względem siebie parametry zabudowy (wysokość kalenicy, okapu, geometria dachu, rozwiązania materiałowe),
  - 5) nowe budynki garażowe, gospodarcze oraz inne budynki towarzyszące lokalizować w odległości nie mniejszej niż 5 m od budynków wymienionych w ust. 1;
  - 6) zachowanie oraz utrzymanie we właściwym stanie technicznym istniejącej zabudowy objętej ochroną ustaleniami planu;

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

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

1. Plan znajduje się w granicach pasa ochronnego brzegu morskiego, obowiązują zasady określone właściwymi przepisami odrębnymi.
2. Na terenie planu nie występują tereny górnicze oraz obszary osuwania się mas ziemnych.

**§ 12.** Szczegółowe zasady i warunki podziału i scalania terenu:

- 1) w granicach planu podział terenów funkcjonalnych na działki budowlane powinien spełniać warunki określone dla działki budowlanej przepisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 2) plan w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów funkcjonalnych określa minimalne powierzchnie działek budowlanych;
- 3) ustalenia minimalnych powierzchni działek budowlanych 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 funkcjonalnego, nie stanowi to naruszenia ustaleń planu;
- 5) w granicach planu nie ustala się obowiązku dokonania scaleń nieruchomości.

**§ 13.** Ustalenia zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

1. Drogi i ciągi komunikacyjne obsługujące teren – poza granicami planu.
2. Miejsca postojowe należy lokalizować w granicach działek budowlanych wg niżej ustalonych minimalnych wskaźników miejsc postojowych:
  - 1) budynki mieszkalne jednorodzinne: 2 miejsca postojowe (w tym garaż) dla 1 budynku;
  - 2) budynki wielorodzinne: 1 miejsce postojowe na 1 mieszkanie
  - 3) restauracje, kawiarnie, bary: 1 miejsce postojowe na każde 4 miejsca konsumpcyjne;
  - 4) hotele, pensjonaty i obiekty turystyczne: 1 miejsca postojowe na 1 jednostkę mieszkalną;
  - 5) handel, biura, obiekty sportowe – 1 miejsce postojowe na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej;
3. W granicach planu na terenach funkcjonalnych zezwala się na realizację parkingów podziemnych, zgodnie z przepisami odrębnymi.
4. Co najmniej 3% ogólnej liczby miejsc postojowych w zabudowie usługowej musi być dostosowane do korzystania przez osoby niepełnosprawne, nie mniej niż jedno miejsce postojowe;

**§ 14.** Ustalenia zasad modernizacji, rozbudowy i budowy 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 funkcjonalnych ustalonych w planie.
2. Przy zachowaniu przepisów odrębnych, sieci infrastruktury technicznej można prowadzić na każdym terenie funkcjonalnym.
3. Dla każdej z działek budowlanych przeznaczonych pod zabudowę budynkami przeznaczonymi na pobyt ludzi nakazuje się zapewnienie możliwości przyłączenia uzbrojenia działki budowlanej lub bezpośrednio budynku do zewnętrznych sieci: wodociągowej, kanalizacji sanitarnej, i elektroenergetycznej;
4. Zaopatrzenie w wodę, energię, gaz, telekomunikację oraz odprowadzenie ścieków realizować poprzez istniejące i projektowane sieci uzbrojenia terenu, w powiązaniu z istniejącymi i projektowanymi sieciami na terenach bezpośrednio graniczących z obszarem planu;
5. Przy realizacji nowych sieci i urządzeń elektroenergetycznych SN i przyłączy elektroenergetycznych należy stosować linie kablowe;
6. W przypadku wystąpienia kolizji projektowanych obiektów z istniejącymi urządzeniami elektroenergetycznymi nakazuje się je przebudować w zakresie kolidującym z projektowanym zagospodarowaniem terenu;
7. W przypadku prowadzenia sieci i urządzeń infrastruktury gazowej nakazuje się ich lokalizację z zachowaniem normatywnych odległości zgodnych z właściwymi przepisami odrębnymi;
8. Zaopatrzenie w ciepło budynków nakazuje się zapewnić z indywidualnych źródeł ciepła;
9. Zaopatrzenie w wodę z wodociągu gminnego, dowiązanego do istniejącego wodociągu zlokalizowanego poza granicami planu.
10. Dla projektowanej sieci wodociągowej ustala się następujące parametry:
  - 1) dla magistralnej sieci wodociągowej DN<sub>≥</sub>300mm
  - 2) dla rozdzielczej sieci wodociągowej DN80-300mm
10. Odprowadzanie ścieków komunalnych, poprzez system kanalizacji w układzie grawitacyjno-ciśnieniowym, do istniejących i projektowanych, gminnych systemów kanalizacji sanitarnej (poza granicami planu);
11. Dla projektowanej sieci kanalizacyjnej ustala się następujące parametry:
  - 1) dla kolektorów głównych DN<sub>≥</sub>300mm
  - 2) dla zbiorczej sieci kanalizacyjnej DN 150-300mm
12. Odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z 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. 1. Usuwanie odpadów stałych - zgodnie z przepisami odrębnymi.
2. Zakaz zrzutu ścieków bytowych i innych do gruntu;
3. Obowiązek segregacji odpadów według grup asortymentowych i zbierania ich w miejscu powstawania na obszarze działki lub jednego przedsięwzięcia inwestycyjnego w pojemnikach do czasowego gromadzenia z wywozem na składowisko odpadów;
4. Wymóg składowania, zagospodarowania lub utylizacji odpadów, stosownie do ich charakteru;
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

**§ 15.** Dla terenu funkcjonalnego oznaczonego na rysunku planu symbolem **1 UTM** obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu - teren zabudowy usług turystycznych z możliwością lokalizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Na każdej z działek budowlanych dopuszcza się realizację budynków: usług turystycznych, mieszkalnych jednorodzinnych, usług turystycznych z lokalem mieszkalnym;
2. Zasady zagospodarowania terenu:
  - 1) budynki w zabudowie wolnostojącej;
  - 2) w przypadku sytuowania na działce budynków usług turystycznych z lokalem mieszkalnym - mieszkanie może stanowić do 30% powierzchni użytkowej budynku;
  - 3) dopuszcza się lokalizację urządzeń rekreacyjno-sportowych typu: plac zabaw, boisko, basen.
3. Zasady kształtowania zabudowy:
  - 1) Dla istniejącej zabudowy zezwala się na rozbiórkę, odbudowę, remont, rozbudowę, nadbudowę, przebudowę w rozumieniu właściwych przepisów budowlanych, z zastrzeżeniem §9 uchwały.
  - 2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
    - a) linie zabudowy – nieprzekraczalne - zgodnie z rysunkiem planu; odległość zabudowy od pozostałych granic działki budowlanej - zgodnie z przepisami odrębnymi;
    - b) maksymalna powierzchnia zabudowy (istniejącej i projektowanej) w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 60%;
    - c) wskaźnik intensywności zabudowy w obrębie działki budowlanej: od 0,2 do 2,0;
    - d) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego: 15% powierzchni działki budowlanej;
    - e) wysokość zabudowy: do 14,0m, z zastrzeżeniem §9 uchwały;
    - f) geometria dachu:
      - dach dwuspadowy lub wielospadowy o jednakowym pochyleniu połaci dachowych, o kącie nachylenia do 45°; dopuszcza się dachy płaskie, z zastrzeżeniem §9 uchwały;
      - dopuszcza się okna połaciowe i lukarny;
4. Zasady ochrony środowiska – teren położony w granicach OChK „Koszaliński Pas Nadmorski” - obowiązują zasady określone w § 8 uchwały;
5. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:
  - 1) Dla obiektu przy ul. Chrobrego 59 ustala się możliwość wykonywania inwestycji, przy zastosowaniu odpowiednich ustaleń określonych w §9 uchwały
  - 2) teren znajduje się w strefie ochrony konserwatorskiej "B" obejmującej ochroną obszar uzdrowskiego układu przestrzennego miejscowości - obowiązują ustalenia zawarte w §9 uchwały.
6. Zasady i warunki scaleń i podziału terenu :
  - 1) dopuszcza się regulację granicy działek – na poszerzenie pasa drogowego przyległych dróg (poza obszarem opracowania); obowiązują ustalenia zawarte w § 12 ustaleń planu.
  - 2) Minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych: dopuszcza się podział na dwie działki budowlane, każda o powierzchni minimalnej 500m<sup>2</sup>, z zastrzeżeniem treści §12 uchwały.
7. Zasady obsługi komunikacyjnej :
  - 1) obsługa komunikacyjna poprzez przyległe drogi (poza obszarem opracowania);
  - 2) minimalna ilość miejsc postojowych - zgodnie z § 13 ustaleń planu.
8. Zasady obsługi w infrastrukturę techniczną – zgodnie z warunkami ogólnymi zawartymi w § 14 ustaleń planu.
9. Ustalenia wynikające z przepisów odrębnych - teren położony w granicach pasa ochronnego brzegu morskiego - obowiązują zasady określone w §11 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%;

§ 16. Dla terenu funkcjonalnego oznaczonego na rysunku planu symbolem **2 UT** obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu – teren zabudowy usług turystycznych z możliwością lokalizacji usług gastronomii, handlu, sportu i rekreacji, rehabilitacyjnych, zdrowotnych i in.;
2. Zasady zagospodarowania terenu:
  - 1) budynki w zabudowie wolnostojącej lub pierzejowej;
  - 2) dopuszcza się lokalizację urządzeń rekreacyjno-sportowych typu: plac zabaw, boisko, basen;
3. Zasady kształtowania zabudowy:
  - 1) Dla istniejącej zabudowy zezwala się na rozbiórkę, odbudowę, remont, rozbudowę, nadbudowę, przebudowę w rozumieniu właściwych przepisów budowlanych, z zastrzeżeniem §9 uchwały.
  - 2) Na każdej z działek budowlanych zezwala się na lokalizację:
    - a) budynków usług turystycznych,
    - b) lokalu mieszkalnego w budynku usługowym.
  - 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
    - a) linie zabudowy – nieprzekraczalne - zgodnie z rysunkiem planu – wzdłuż ściany frontowej budynku od ul. Chrobrego, na granicy z ul. T. Kościuszki i z ul. Bałtycką; odległość zabudowy od pozostałych granic działki budowlanej - zgodnie z przepisami odrębnymi;
    - b) maksymalna powierzchnia zabudowy (istniejącej i projektowanej) w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 60%;
    - c) wskaźnik intensywności zabudowy w obrębie działki budowlanej: od 0,2 do 2,0;
    - d) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego: 15% powierzchni działki budowlanej;
    - e) wysokość zabudowy: do 14,0m, z zastrzeżeniem ustaleń §9 uchwały;
    - f) geometria dachu:
      - dach dwuspadowy lub wielospadowy o jednakowym pochyleniu połaci dachowych, o kącie nachylenia do 45°, dopuszcza się dachy płaskie, z zastrzeżeniem ustaleń §9 uchwały;
      - dopuszcza się okna połaciowe i lukarny;
4. Zasady ochrony środowiska – teren położony w granicach OChK „Koszaliński Pas Nadmorski” - obowiązują zasady określone w § 8 uchwały;
5. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:
  - 1) Dla obiektu przy ul. Chrobrego 53 ustala się możliwość wykonywania inwestycji, przy zastosowaniu odpowiednich ustaleń określonych w §9 uchwały.
  - 2) Teren znajduje się w strefie ochrony konserwatorskiej "B" obejmującej ochroną obszar uzdrowskiemu układu przestrzennego miejscowości - obowiązują ustalenia zawarte w §9 uchwały.
6. Zasady i warunki scaleń i podziału terenu :
  - 1) dopuszcza się regulację granicy działek – na poszerzenie pasa drogowego przyległych dróg (poza obszarem opracowania); obowiązują ustalenia zawarte w § 12 ustaleń planu.
  - 2) minimalna powierzchnia nowowydzielanych działek budowlanych 800 m<sup>2</sup>, z zastrzeżeniem treści §12 uchwały;
7. Zasady obsługi komunikacyjnej :
  - 1) obsługa komunikacyjna poprzez przyległe drogi (poza obszarem opracowania);
  - 2) minimalna ilość miejsc postojowych - zgodnie z § 13 ustaleń planu.
8. Zasady obsługi w infrastrukturę techniczną – zgodnie z warunkami ogólnymi zawartymi w § 14 ustaleń planu.
9. Ustalenia wynikające z przepisów odrębnych - teren położony w granicach pasa ochronnego brzegu morskiego obowiązują zasady określone w §11 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 **3 UTM** obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu – teren zabudowy usług turystycznych z możliwością lokalizacji zabudowy mieszkaniowej jedno- lub wielorodzinnej i usługowej. Na każdej z działek budowlanych dopuszcza się realizację budynków: usług turystycznych, usług turystycznych z lokalem mieszkalnym, mieszkalnych wielorodzinnych z usługami w parterze budynku;
2. Zasady zagospodarowania terenu:
  - 1) budynki w zabudowie wolnostojącej lub pierzejowej;
  - 2) w przypadku sytuowania na działce budowlanej budynków usług turystycznych z lokalem mieszkalnym - mieszkanie może stanowić do 50% powierzchni użytkowej budynku;
  - 3) dopuszcza się lokalizację urządzeń rekreacyjno-sportowych typu: plac zabaw, boisko, basen;
3. Zasady kształtowania zabudowy - parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
  - 1) linie zabudowy – nieprzekraczalne - zgodnie z rysunkiem planu – na granicy terenu od strony północnej i wschodniej; odległość zabudowy od pozostałych granic działki budowlanej - zgodnie z przepisami odrębnymi; lokalizacja budynku 1,5 m od granicy ul. Wąskiej;
  - 2) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 80%;
  - 3) wskaźnik intensywności zabudowy w obrębie działki budowlanej: od 0,2 do 2,5;
  - 4) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego: 15% powierzchni działki budowlanej;
  - 5) wysokość zabudowy: do 14,0m;
  - 6) geometria dachu:
    - a) dach dwuspadowy lub wielospadowy o jednakowym pochyleniu połaci dachowych, o kącie nachylenia do 45°, dopuszcza się dachy płaskie;
    - b) dopuszcza się okna połaciowe i lukarny;
4. Zasady ochrony środowiska – teren położony w granicach OChK „Koszaliński Pas Nadmorski” - obowiązują zasady określone w § 8 uchwały;
5. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: Teren znajduje się w strefie ochrony konserwatorskiej "B" obejmującej ochroną obszar uzdrowskiego układu przestrzennego miejscowości - obowiązują ustalenia zawarte w §9 uchwały.
6. Zasady i warunki scaleń i podziału terenu :
  - 1) dopuszcza się regulację granicy działek– na poszerzenie pasa drogowego przyległych dróg (poza obszarem opracowania); obowiązują ustalenia zawarte w § 12 ustaleń planu.
  - 2) zakaz wtórnych podziałów;
7. Zasady obsługi komunikacyjnej :
  - 1) obsługa komunikacyjna poprzez przyległe drogi (poza obszarem opracowania);
  - 2) minimalna ilość miejsc postojowych - zgodnie z § 13 ustaleń planu..
8. Zasady obsługi w infrastrukturę techniczną – zgodnie z warunkami ogólnymi zawartymi w § 14 ustaleń planu.
9. Ustalenia wynikające z przepisów odrębnych - teren położony w granicach pasa ochronnego brzegu morskiego - obowiązują zasady określone w §11 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%;

**§ 18.** Dla terenu funkcjonalnego oznaczonego na rysunku planu symbolem **4 UT** obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu – teren zabudowy usług turystycznych z możliwością lokalizacji lokalu mieszkalnego w budynku usługowym;
2. Zasady zagospodarowania terenu:
  - 1) budynki w zabudowie wolnostojącej;
  - 2) dopuszcza się lokalizację urządzeń rekreacyjno-sportowych typu: plac zabaw, boisko, basen;
3. Zasady kształtowania zabudowy:

- 1) Dla istniejącej zabudowy zezwala się na rozbiórkę, odbudowę, remont, rozbudowę, nadbudowę, przebudowę w rozumieniu właściwych przepisów budowlanych, z zastrzeżeniem §10 uchwały.
- 2) Zezwala się na lokalizację budynków usług turystycznych wraz z budynkami garażowymi, gospodarczymi i towarzyszącymi zabudowie usług turystycznych oraz obiektów małej architektury.
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
  - a) linie zabudowy – nieprzekraczalne - zgodnie z rysunkiem planu – w odległości 6,0m od granicy z ul. Chrobrego oraz ul. Okrzei, w odległości 10,0m od granicy z ul. Wojska Polskiego; odległość zabudowy od pozostałych granic działki budowlanej - zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - b) maksymalna powierzchnia zabudowy (istniejącej i projektowanej) w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 40%;
  - c) wskaźnik intensywności zabudowy w obrębie działki budowlanej: od 0,2 do 2,0;
  - d) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego: 30% powierzchni działki budowlanej;
  - e) wysokość zabudowy
    - dla budynków usług turystycznych do 16,0m,
    - dla pozostałych budynków do 7,0m;
  - f) geometria dachu:
    - dach dwuspadowy lub wielospadowy o jednakowym pochyleniu połaci dachowych, o kącie nachylenia do 45°, dopuszcza się dachy płaskie;
    - dopuszcza się okna połaciowe i lukarny;
4. Zasady ochrony środowiska – teren położony w granicach OChK „Koszaliński Pas Nadmorski” - obowiązują zasady określone w § 8 uchwały;
5. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: teren znajduje się w strefie ochrony konserwatorskiej "B" obejmującej ochroną obszar uzdrowskiego układu przestrzennego miejscowości - obowiązują ustalenia zawarte w §9 uchwały.
6. Zasady i warunki scaleń i podziału terenu:
  - 1) dopuszcza się regulację granicy działek– na poszerzenie pasa drogowego przyległych dróg (poza obszarem opracowania); obowiązują ustalenia zawarte w § 12 ustaleń planu.
  - 2) zakaz wtórnych podziałów;
7. Zasady obsługi komunikacyjnej :
  - 1) obsługa komunikacyjna poprzez przyległą drogę powiatową oraz drogi gminne (poza obszarem opracowania);
  - 2) minimalna ilość miejsc postojowych - zgodnie z § 13 ustaleń planu..
8. Zasady obsługi w infrastrukturę techniczną – zgodnie z warunkami ogólnymi zawartymi w § 14 ustaleń planu.
9. Ustalenia wynikające z przepisów odrębnych - teren położony w granicach pasa ochronnego brzegu morskiego - obowiązują zasady określone w §11 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%;

**§ 19.** Dla terenu funkcjonalnego oznaczonego na rysunku planu symbolem **5UTM** obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu – teren zabudowy usług turystycznych z możliwością lokalizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Na każdej z działek budowlanych dopuszcza się realizację budynków: usług turystycznych, mieszkalnych jednorodzinnych, usług turystycznych z lokalem mieszkalnym;
2. Zasady zagospodarowania terenu:
  - 1) budynki w zabudowie wolnostojącej;
  - 2) w przypadku sytuowania na działce budowlanej budynków usług turystycznych z lokalem mieszkalnym - mieszkanie może stanowić do 50% powierzchni użytkowej budynku;
  - 3) dopuszcza się lokalizację urządzeń rekreacyjno-sportowych typu: plac zabaw, boisko, basen.
3. Zasady kształtowania zabudowy:
  - 1) Dla istniejącej zabudowy zezwala się na rozbiórkę, odbudowę, remont, rozbudowę, nadbudowę,

przebudowę w rozumieniu właściwych przepisów budowlanych, z zastrzeżeniem §9 uchwały.

- 2) Na każdej z działek budowlanych zezwala się na lokalizację:
  - a) budynków wolnostojących lub zespołu budynków usług turystycznych wraz z budynkami garażowymi, gospodarczymi i towarzyszącymi zabudowie usług turystycznych;
  - b) budynków usługowych wraz z budynkami garażowymi i gospodarczymi;
  - c) budynków mieszkalno - usługowych wraz z budynkami garażowymi (gospodarczymi);
  - d) budynków mieszkalnych jednorodzinnych wraz z budynkami garażowymi i gospodarczymi;
  - e) budynków mieszkalnych wielorodzinnych wraz z budynkami garażowymi i gospodarczymi;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
  - a) linie zabudowy – nieprzekraczalne - zgodnie z rysunkiem planu; 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 w obrębie działki budowlanej: od 0,2 do 2,0;
  - d) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego: 30% powierzchni działki budowlanej;
  - e) wysokość zabudowy: do 15,0m z zastrzeżeniem §9 uchwały;
  - f) geometria dachu:
    - dach dwuspadowy lub wielospadowy o jednakowym pochyleniu połaci dachowych, o kącie nachylenia od 15° do 45°, z zastrzeżeniem §9 uchwały;
    - dopuszcza się okna połaciowe;
4. Zasady ochrony środowiska:
  - 1) teren położony w granicach OChK „Koszaliński Pas Nadmorski” - obowiązują zasady określone w § 8 uchwały;
  - 2) nakazuje się pozostawienie istniejącej zieleni o charakterze leśno-parkowym w ramach powierzchni zieleni biologicznie czynnej;
  - 3) ustala się obowiązek zachowania cennych przyrodniczo i krajobrazowo drzew, w wieku powyżej 50 lat z wyjątkiem przypadków wynikających z konieczności sytuowania infrastruktury technicznej i złego stanu zdrowotnego drzewa;
  - 4) prace budowlane prowadzić z uwzględnieniem przepisów dotyczących ochrony gatunkowej roślin i zwierząt;
  - 5) zakazuje się wykonywania czynności mogących powodować płoszenie chronionych gatunków zwierząt, bądź niszczenie ich siedlisk, wycinkę drzew i krzewów wykonywać należy poza okresem lęgowym ptaków oraz okresem rozrodu chronionych gatunków zwierząt,
  - 6) dopuszcza się wycinkę drzew i krzewów, z uwzględnieniem pkt. 3), pod warunkiem odtworzenia ich składu gatunkowego i ilościowego w granicach terenu, nową roślinnością oraz przy zachowaniu niezbędnych procedur związanych z wycinką drzew, wynikających z przepisów odrębnych.
5. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:
  - 1) Dla obiektu przy ul. Spokojnej 5 ustala się możliwość wykonywania inwestycji, przy zastosowaniu odpowiednich ustaleń określonych w §9 uchwały.
  - 2) Teren znajduje się w strefie ochrony konserwatorskiej "B" obejmującej ochroną obszar uzdrowiskowego układu przestrzennego miejscowości - obowiązują ustalenia zawarte w §9 uchwały.
6. Zasady i warunki scaleń i podziału terenu :
  - 1) dopuszcza się regulację granicy działek– na poszerzenie pasa drogowego przyległych dróg (poza obszarem opracowania); obowiązują ustalenia zawarte w § 12 ustaleń planu.
  - 2) Minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych - 2500 m<sup>2</sup>, z zastrzeżeniem treści §12 uchwały;
7. Zasady obsługi komunikacyjnej :
  - 1) obsługa komunikacyjna poprzez przyległą drogę (poza obszarem opracowania);
  - 2) minimalna ilość miejsc postojowych - zgodnie z § 13 ustaleń planu.
8. Zasady obsługi w infrastrukturę techniczną – zgodnie z warunkami ogólnymi zawartymi w § 14 ustaleń planu.

9. Ustalenia wynikające z przepisów odrębnych - teren położony w granicach pasa ochronnego brzegu morskiego - obowiązują zasady określone w §11 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**

- § 20.** 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.
- §21.** Na obszarze objętym niniejszym planem traci moc miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obrębu 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).
- § 22.** Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Ustronie Morskie.
- § 23.** Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Zachodniopomorskiego.

**Przewodniczący Rady Gminy  
Ustronie Morskie**