

Uchwała Nr XXXIV/193/2005
Rady Gminy w Ustroniu Morskim
z dnia 05 września 2005 r.

w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
miejscowości Ustronie Morskie i Sianożęty.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591; z 2002 r. Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984, Nr 153, poz. 1271, Nr 214, poz. 1806; z 2003 r. Nr 80, poz. 717 i Nr 162, poz. 1568 z 2004 r. Nr 102, poz. 1055, Nr 116, poz. 1203, Nr 167, poz. 1759) oraz art. 20, ust. 1 i art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717; z 2004 r. Nr 6, poz. 41, Nr 141, poz. 1492; z 2005 r. Nr 113, poz. 954, Nr 130, poz. 1087) Rada Gminy uchwała co następuje:

§1.1. Zgodnie z uchwałą Nr XXI/130/2004 Rady Gminy w Ustroniu Morskim z dnia 29 września 2004 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Ustronie Morskie i Sianożęty uchwalonego uchwałą Nr XI/53/2003 Rady Gminy w Ustroniu Morskim z dnia 8 września 2003 r. (Dz. Urz. Woj. Zachodniopomorskiego Nr 79, poz. 1376) i po stwierdzeniu zgodności ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Ustronie Morskie uchwalonego uchwałą Nr XIX/120/2000 Rady Gminy w Ustroniu Morskim z dnia 18 lipca 2000 r., zmienionego uchwałami Nr VIII/46/2003 Rady Gminy w Ustroniu Morskim z dnia 4 czerwca 2003 r. i Nr XI/54/2003 Rady Gminy w Ustroniu Morskim z dnia 8 września 2003 r., uchwała się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Ustronie Morskie i Sianożęty.

2. Opracowanie obejmuje obszary, których granica zewnętrzna przebiega w następujący sposób:

- 1) w części obrębu Sianożęty: od zachodu wzdłuż zachodniej granicy działek o numerach ewidencyjnych: 162/1, 269/1, 167/13, 272/4, 168/4, 168/6, 168/56, 168/31, 168/73, 168/78, 168/87, 168/88, 168/89, 168/90, 168/91, 184, 191, 198/2, po terenie działek ewidencyjnych o numerach: 196, 198/1, 198/2, 203, 204; od południa wzdłuż południowej granicy linii kolejowej, od wschodu wzdłuż granicy obrębu;
- 2) w części obrębu Ustronie Morskie: od zachodu wzdłuż granicy obrębu, od południa wzdłuż południowej granicy linii kolejowej i dalej przez działki o numerach ewidencyjnych 479, 480, 481, 482, od wschodu wzdłuż granicy obrębu;
- 3) w części obrębu Wieniotowo: działki o nr ewidencyjnych 3, 4, 7-21, 2/3, 2/4, 2/5, 2/6, 2/7, 2/8, 2/9, 2/10, 2/11, 2/12, 2/13, 2/14, 2/15, 2/16, 2/17, 2/18, 2/19, 5/1, 5/2, 5/3, 5/4, 5/5, 5/6, 5/7, 5/8, 22, 23, część 300/1.

3. Powierzchnia obszaru objętego zmianą planu wynosi 695 ha.

§ 2. Przedmiotem ustaleń projektowych jest zmiana części zapisów tekstu planu zawartych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego miejscowości Ustronie Morskie i Sianożęty zatwierdzonym uchwałą Nr XI/53/2003 Rady Gminy w Ustroniu Morskim z dnia 8 września 2003 r. (Dz. Urz. Woj. Zachodniopomorskiego Nr 79, poz. 1376) oraz stosownych zmian rysunku planu. Zmiana dotyczy następujących zapisów:

1. Zmiana zapisów ustaleń ogólnych odnoszących się do § § 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 14, 15, 16 i 17 oraz zapisów zawartych w § § 284, 325 i 340 planu.
2. Oprócz zmian wymienionych w ust. 1 zmianę ustaleń ogólnych i szczegółowych dotyczących działek o numerach ewidencyjnych:
 - 1) obręb Sianożęty – działki nr nr 168/81; 168/82; 171/27; 171/28; 175/14, cz. 175/13; cz. 175/12; 45/6; 49/8; 49/9; cz. 231/2; od 168/6 do 168/14; od 168/16 do 168/39; od 168/41 do 168/54; 37/3; 145/9; cz. 145/10; cz. 145/11,
 - 2) obręb Ustronie Morskie – działki nr nr cz. 415; cz. 28/26; 28/27; cz. 190/1; cz. 191; 192/1; cz. 435/5; cz. 436; cz. 439; 463/17; 463/18; cz. 215; 217/1; cz. 217/2; 64/2;

232; 233/1; 234/1; 234/2; 299/5; 258; od 259/2 do 259/34; cz. 261/4; 263/3; cz. 263/5; cz. 718; cz. 713; cz. 397/1; 323/4; 323/5,

3) obręb Wieniotowo – część działki nr 300/1.

§ 3. Integralnymi składnikami uchwały są załączniki:

1. rysunek zmiany planu składający się z 17 części stanowiących załączniki do uchwały, oznaczonych numerami od 1 do 17,
 - 1) załącznik nr 1 opracowany w skali 1: 5 000 określa granice zmiany planu, ustalenia generalne planu odnoszące się do całego obszaru w zakresie obszarów chronionych oraz ilustruje rozmieszczenie zmienianych poszczególnych obszarów elementarnych, a także zawiera legendę dla całego obszaru opracowania,
 - 2) załączniki od nr 2 do nr 17 opracowane na mapie w skali 1: 1 000 określają ustalenia zmiany planu dla poszczególnych obszarów elementarnych,
2. załącznik nr 18 – wyrys studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Ustronie Morskie, miejscowości Ustronie Morskie i Sianożęty,
3. załącznik nr 19 – rozstrzygnięcie Rady Gminy w Ustroniu Morskim w sprawie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Ustronie Morskie i Sianożęty,
4. załącznik nr 20 – rozstrzygnięcie Rady Gminy w Ustroniu Morskim w sprawie sposobu realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasad ich finansowania w zmianie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Ustronie Morskie i Sianożęty.

§ 4. Oznaczenia poniższych rozdziałów, paragrafów, ustępów i punktów odpowiadają stosownym oznaczeniom zawartym w tekście zmienianego planu.

ROZDZIAŁ I

ZMIANY DOKONANE W PRZEPISACH OGÓLNYCH ZGODNIE Z § 2. UST.1 NINIEJSZEJ UCHWAŁY

- 1) w § 5 ust. 3. otrzymuje brzmienie:

„3. pozostały teren znajdujący się w obszarze zmiany planu nie wchodzący w skład jednostek strukturalnych pozostaje w dotychczasowym użytkowaniu.”.
- 2) w § 6:
 - a) ust. 2 otrzymuje brzmienie:

„2. Dopuszcza się rozbudowę obiektów z ewentualną nadbudową do 12,0 m npt licząc od poziomu terenu przy najniżej położonym wejściu do budynku do najwyższego punktu zbiegu połączeń dachowych.”.
 - b) ust. 3 otrzymuje brzmienie:

„3. Dopuszcza się rozbudowę obiektów, o ile powierzchnia zabudowy nie przekroczy 60% powierzchni parceli.”.
- 3) w § 7:
 - a) w ust. 3:

pkt 1 lit. a otrzymuje brzmienie:

„a) budynki mieszkalne – wolnostojące, bliźniacze, szeregowe z dopuszczeniem poddaszy użytkowych,”,

pkt 2 lit. a otrzymuje brzmienie:

„a) wysokość zabudowy mieszkalnej 12,0 m npt licząc od poziomu terenu przy najniżej położonym wejściu do budynku do najwyższego punktu zbiegu połączeń dachowych,”,

pkt 2 lit. b otrzymuje brzmienie:

„b) wysokość zabudowy gospodarczej wolnostojącej do 8,0 m npt licząc od poziomu terenu przy najniżej położonym wejściu do budynku do najwyższego punktu zbiegu połączeń dachowych,”,

pkt 2 lit. c otrzymuje brzmienie:

„c) dachy dwu lub wielospadowe o nachyleniu połączeń dachowych od 30 do 45°,”,

b) w ust. 4:

pkt 1 otrzymuje brzmienie:

„1) minimalna powierzchnia działki:

a) dla zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej projektowanej do wydzielenia - 800 m²,

b) dla zabudowy jednorodzinnej bliźniaczej projektowanej do wydzielenia - 600 m²,

c) dla zabudowy jednorodzinnej szeregowej projektowanej do wydzielenia -450 m²;”,

pkt 2 – skreśla się,

pkt 3 otrzymuje brzmienie:

„3) maksymalna powierzchnia zabudowy – 30% powierzchni działki;”,

4) w § 8:

a) w ust. 3;

pkt 1 lit. a otrzymuje brzmienie:

„a) budynki mieszkalne – wolnostojące z dopuszczeniem poddaszy użytkowych;”,

pkt 2 lit. a otrzymuje brzmienie:

„a) wysokość zabudowy mieszkalnej do 12,0 m npt licząc od poziomu terenu przy najniższym położonym wejściu do budynku do najwyższego punktu zbiegu połaci dachowych.”,

pkt 2 lit. b otrzymuje brzmienie:

„b) wysokość zabudowy gospodarczej wolnostojącej do 8,0 m npt licząc od poziomu terenu przy najniższym położonym wejściu do budynku do najwyższego punktu zbiegu połaci dachowych.”,

pkt 2 lit. c otrzymuje brzmienie:

„c) dachy dwu lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych od 30 do 45°;”,

b) w ust. 4:

pkt 1 otrzymuje brzmienie:

„1) minimalna powierzchnia działki projektowanej do wydzielenia 800 m²;”,

pkt 2 – skreśla się,

pkt 3 otrzymuje brzmienie:

„3) maksymalna powierzchnia zabudowy do 35% powierzchni działki;”,

5) w § 9:

a) w ust. 3:

pkt 2 lit. b otrzymuje brzmienie:

„b) wysokość zabudowy gospodarczej wolnostojącej do 8,0 m npt licząc od poziomu terenu przy najniższym położonym wejściu do budynku do najwyższego punktu zbiegu połaci dachowych.”,

pkt 2 lit. c otrzymuje brzmienie:

„c) dachy dwu lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych od 30 do 45°;”,

b) w ust.4:

pkt 1 otrzymuje brzmienie:

„1) minimalna powierzchnia działki projektowanej do wydzielenia - 2 500 m²;”,

pkt 2 otrzymuje brzmienie:

„2) maksymalna powierzchnia zabudowy do 30 % powierzchni działki;”,

6) w § 10:

a) w ust. 3:

pkt 1 otrzymuje brzmienie:

„1) typ zabudowy – budynki wolnostojące z dopuszczeniem poddaszy użytkowych;”,

b) w ust. 3:

pkt 2 lit. b otrzymuje brzmienie:

„b) dachy dwu lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych od 30 do 45°.”,

c) w ust. 4:

pkt 1 otrzymuje brzmienie:

„1) minimalna powierzchnia działki projektowanej do wydzielenia - 450 m²,

2) maksymalna powierzchnia zabudowy – 25% powierzchni działki;”,

7) w § 11:

a) w ust. 3:

pkt 2 lit. d otrzymuje brzmienie:

„d) dachy dwu lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych od 30 do 45°.”,

b) w ust. 4:

pkt 1 otrzymuje brzmienie:

„1) minimalna powierzchnia działki projektowanej do wydzielenia: - 3500 m².”,

pkt 2 otrzymuje brzmienie:

„2) maksymalna ilość turystów – 250 osób/ha;”.

pkt 3 otrzymuje brzmienie:

„3) maksymalna powierzchnia zabudowy do 30 % powierzchni działki,”,

8) w § 12:

a) ust. 1 otrzymuje brzmienie:

„1. Funkcje: zabudowa usług komercyjnych: handlu, gastronomii, bytowych, administracji, bankowości i zdrowia z dopuszczeniem realizacji mieszkania właściciela.”.

b) w ust. 2:

pkt 2 otrzymuje brzmienie:

„2) dopuszcza się lokalizację budynku gospodarczego związanego z funkcją mieszkalną ”,

c) w ust. 3:

pkt 2 lit. a otrzymuje brzmienie:

„a) dla zabudowy usługowej wysokość – do 12,0 m npt, a dla zabudowy budynków gospodarczych do 8 m npt licząc od poziomego terenu przy najniższym położonym wejściu do budynku do najwyższego punktu zbiegu połaci dachowych.”,

pkt 2 lit. b otrzymuje brzmienie:

„b) dachy o nachyleniu połaci dachowych od 30 do 45°.”,

d) w ust. 4 pkt 2 otrzymuje brzmienie:

„2) minimalna powierzchnia działki projektowanej do wydzielenia:

a) z mieszkaniem właściciela – 800 m kw.,

b) bez mieszkania właściciela – 300 m kw.”,

9) w § 14:

a) w ust. 3:

pkt 2 lit. a otrzymuje brzmienie:

„a) wysokość budynku mieszkalnego do 12,00 m, a budynku gospodarczego do 8,0 m licząc od poziomego terenu przy najniższym położonym wejściu do budynku do najwyższego punktu zbiegu połaci dachowych.”,

pkt 2 lit. b otrzymuje brzmienie:

„b) dachy dwu lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych od 30 do 45°.”,

b) w ust. 4:

pkt 1 otrzymuje brzmienie:

„1) minimalna powierzchnia działki projektowanej do wydzielenia: – 2000 m².”,

pkt 2 otrzymuje brzmienie:

„2) maksymalna powierzchnia zabudowy do 30% powierzchni parceli;”,

10) w § 15 ust. 3:

a) pkt 2 lit. a otrzymuje brzmienie:

„a) wysokość – do 15,0 m licząc od poziomego terenu przy najniższym położonym wejściu do budynku do najwyższego punktu zbiegu połaci dachowych.”,

b) pkt 2 lit. b otrzymuje brzmienie:

„b) dachy o nachyleniu połaci dachowych od 30 do 45°.”.

11) w § 16 ust. 3 pkt 2 otrzymuje brzmienie:

„2) forma zabudowy – wysokość obiektów do 15,0 m od poziomego terenu do najwyższego punktu zbiegu połaci dachowych.”.

12) w § 17:

a) ust. 3 pkt 2 lit. a otrzymuje brzmienie:

- „a) wysokość – do 10,0 m od poziomu terenu do najwyższego punktu zbiegu połączeń dachowych.”,
- b) ust. 4 pkt 1 otrzymuje brzmienie:
 - „1) maksymalna powierzchnia zabudowy do 60% powierzchni terenu;”.

ROZDZIAŁ II
ZMIANY DOKONANE DLA DZIAŁEK ZGODNIE Z § 2 UST. 2 PKT 1 NINIEJSZEJ
UCHWAŁY- obręb Sianożęty

13) Ustalenia dla działki nr 37/3 o pow. 0,17 ha, oznaczenie pkt 13 UT.

1. Funkcje: zabudowa usług turystycznych wczasowych, hotelarskich w tym usługi związane z kategorią obiektu – zgodnie z ustawą o usługach turystycznych – za wyjątkiem pensjonatów; funkcja dopuszczalna – uzupełniająca: mieszkania służbowe do obsługi turystów.
2. Obiekty i urządzenia towarzyszące:
 - 1) rekreacyjne urządzenia terenowe, zieleń niska i wysoka z małą architekturą,
 - 2) parking dla turystów.
3. Zasady kształtowania zabudowy:
 - 1) typ zabudowy:
 - a) do 2 budynków z zapleczem obsługi,
 - b) w obiektach należy zlokalizować wszystkie funkcje związanej z działaniem całego terenu;
 - 2) forma zabudowy:
 - a) wysokość projektowanego budynku z poddaszem użytkowym do 12,5 m licząc od poziomu terenu przy najniższym położonym wejściu do budynku do najwyższego punktu zbiegu połączeń dachowych,
 - b) dach dwu lub wielospadowy o nachyleniu połączeń dachowych od 30 do 45°.
4. Zasady zagospodarowania terenu, wskaźniki:
 - 1) maksymalna liczba miejsc sypialnych – 60;
 - 2) maksymalna powierzchnia zabudowy działki 30 %;
 - 3) powierzchnia terenu biologicznie czynna min. 50% pow. działki;
 - 4) minimalna liczba miejsc parkowania – 1 miejsca na 2 pokoje;
 - 5) nieprzekraczalna linia zabudowy 10,0 m od linii rozgraniczającej z drogą 12 Kd,
 - 6) powierzchnie utwardzone powinny być w 65 % ażurowe,
 - 7) dopuszcza się dotychczasowe użytkowanie terenu do 2008 r.
5. Ustalenia dotyczące ochrony i kształtowania środowiska przyrodniczego - teren znajduje się w obszarze chronionego krajobrazu „Koszaliński Pas Nadmorski” i w obszarze ochrony uzdrowiskowej „C” w związku z czym należy uwzględnić uwarunkowania zawarte w pkt 54 i 57 niniejszej zmiany planu.
6. Obsługa komunikacyjna: dojazd od przyległej drogi oznaczonej symbolem 12 Kd.
7. Obsługa inżynierska: podłączenie zabudowy do sieci infrastruktury technicznej w przyległej ulicy.

14) Ustalenia dla działek o numerach: 145/9 o pow. 0,0526 ha; część 145/10 o pow. 0,1456 ha; cz. 145/11 o pow. 0,054 ha, oznaczenie pkt 14 ZP.

1. Funkcje: zieleń parkowa.
2. Obiekty i urządzenia towarzyszące:
 - 1) alejki spacerowe z miejscami odpoczynku,
 - 2) mała architektura, terenowe urządzenia rekreacyjne.
3. Zasady zagospodarowania terenu, wskaźniki:
 - 1) zadrzewienie z zastosowaniem zieleni o zróżnicowaniu gatunkowym, w tym gatunki zimozielone;
 - 2) maksymalna powierzchnia zainwestowania 10% pow. działki,

- 3) powierzchnia zieleni biologicznie czynnej – min. 75% pow. działki;
4. Teren znajduje się w obszarze chronionego krajobrazu „Koszaliński Pas Nadmorski” i w obszarze ochrony uzdrowskiej „C” w związku z czym należy uwzględnić uwarunkowania zawarte w pkt 54 i 57 niniejszej zmiany planu.
5. Obsługa inżynierska: podłączenie do sieci infrastruktury technicznej w przyległej ulicy.

15) Ustalenia dla działek od nr 168/6 do 168/14, od 168/16 do 168/39, od 168/41 do 168/49 i od 168/51 do 168/54 o pow. 1,924 ha, oznaczenie pkt 15 ML.

1. Funkcja: zabudowa rekreacji indywidualnej.
2. Obiekty i urządzenia towarzyszące:
 - 1) miejsce parkowania zlokalizowane na własnej działce,
 - 2) zadania urządzeń rekreacji, mała architektura.
3. Zasady kształtowania zabudowy:
 - 1) typ zabudowy – budynki wolnostojące, garaże dobudowane lub wbudowane,
 - 2) forma zabudowy:
 - a) wysokość zabudowy do 8,0 m licząc od poziomu terenu przy najniższym położonym wejściu do budynku do kalenicy,
 - b) kalenica równoległa do drogi, dachy dwu lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych od 30 do 45°,
 - c) w połaciach dachowych dopuszcza się okna połaciowe.
4. Zasady zagospodarowania terenu, wskaźniki:
 - 1) minimalna powierzchnia działki 300 m², zgodnie z istniejącym podziałem,
 - 2) maksymalna powierzchnia zabudowy 30 % pow. działki,
 - 3) liczba miejsc parkowania: 2 miejsca (w tym garaż) dla 1 domu,
 - 4) linie zabudowy: obowiązująca – 5,0 m od linii rozgraniczającej z drogą oznaczoną 05KD o przebiegu zachód-wschód, nieprzekraczalna: 3,0 m od linii rozgraniczającej ciągów pieszych i od wsch. granicy dz. 168/30, 4,0 m od granicy zachodniej dz. 168/6 i 168/31,
 - 5) dopuszcza się dotychczasowe użytkowanie terenu do 2010 r.
5. Ustalenia dotyczące ochrony i kształtowania środowiska przyrodniczego:
 - 1) zastosowanie zieleni o zróżnicowaniu gatunkowym, w tym gatunki zimozielone,
 - 2) powierzchnia terenu biologicznie czynna min. 60% pow. działki,
 - 3) teren znajduje się w obszarze chronionego krajobrazu „Koszaliński Pas Nadmorski” i w obszarze ochrony uzdrowskiej „C” w związku z czym należy uwzględnić uwarunkowania zawarte w pkt 54 i 57 niniejszej zmiany planu.
6. Obsługa komunikacyjna: dojazd od ulicy Wczasowej.
7. Obsługa inżynierska: podłączenie zabudowy do sieci infrastruktury technicznej w przyległej ulicy.

16) Ustalenia dla działki nr 168/50 (obecnie dz. 168/98, 168/97) o pow. 0,03 ha, oznaczenie pkt 16 ZP.

1. Funkcja: zieleni parkowa.
2. Obiekty i urządzenia towarzyszące:
 - 1) alejki spacerowe z miejscami odpoczynku,
 - 2) mała architektura, urządzenia rekreacyjne,
 - 3) urządzenia infrastruktury technicznej.
3. Zasady zagospodarowania terenu, wskaźniki:
 - 1) zadrzewienie z zastosowaniem zieleni o zróżnicowaniu gatunkowym, w tym gatunki zimozielone,
 - 2) maksymalna powierzchnia zabudowy 10 % pow. działki,
 - 3) powierzchnia terenu biologicznie czynnego min. 75% pow. działki;
 - 4) dopuszcza się dotychczasowe użytkowanie terenu do 2010 r.

4. Teren znajduje się w obszarze chronionego krajobrazu „Koszaliński Pas Nadmorski” i w obszarze ochrony uzdrowiskowej „C” w związku z czym należy uwzględnić uwarunkowania zawarte w pkt 54 i 57 niniejszej zmiany planu.
5. Obsługa inżynierska: podłączenie terenu do sieci infrastruktury technicznej w przyległej ulicy.

17) Ustalenia dla działek o numerach: 168/81 o pow. 0,0602 ha i 168/82 o pow. 0,0598 ha, oznaczenie pkt 17 MN.

1. Funkcja: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.
2. Obiekty i urządzenia towarzyszące: garaż i budynek gospodarczy.
3. Zasady kształtowania zabudowy:
 - 1) typ zabudowy:
 - a) na każdej działce jeden budynek mieszkalny, wolnostojący, parterowy z dopuszczeniem poddaszy użytkowych,
 - b) garaże – dobudowane, wbudowane, wolnostojące,
 - c) budynki gospodarcze wolnostojące lub dobudowane,
 - 2) forma zabudowy:
 - a) wysokość zabudowy mieszkalnej do 12,0 m licząc od poziomu terenu przy najniższym położonym wejściu do budynku do kalenicy,
 - b) wysokość zabudowy gospodarczej wolnostojącej – do 8,0 m licząc od poziomu terenu przy najniższym położonym wejściu do budynku do kalenicy,
 - c) wysokość garaży do 5,0 m licząc od poziomu terenu przy najniższym położonym wejściu do budynku do kalenicy,
 - d) dachy budynków mieszkalnych dwu lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych od 30 do 45°, budynków gospodarczych i garaży od 20 do 30°, w budynku mieszkalnym dopuszcza się okna połaciowe i lukarny od strony ogrodu,
 - e) zastosować materiały tradycyjne lub współczesne technologie i materiały o wyglądzie zbliżonym do tradycyjnych.
4. Zasady zagospodarowania terenu, wskaźniki:
 - 1) minimalna powierzchnia działki - 550 m², zgodnie z istniejącym podziałem,
 - 2) maksymalna powierzchnia zabudowy działki 30 % pow. działki,
 - 3) liczba miejsc parkowania na terenie posesji w przypadku prowadzenia wynajmu kwater – co najmniej 1 stanowisko postojowe na 2 wynajmowane pokoje,
 - 4) nieprzekraczalne linie zabudowy: 5,0 m od linii rozgraniczających drogi 07 Kd i drogi wewnętrznej,
 - 5) dopuszcza się dotychczasowe użytkowanie terenu do 2010 r.
5. Ustalenia dotyczące ochrony i kształtowania środowiska przyrodniczego:
 - 1) zastosowanie zieleni o zróżnicowaniu gatunkowym, w tym gatunki zimozielone,
 - 2) powierzchnia terenu biologicznie czynnego min. 50% pow. działki,
 - 3) teren znajduje się w obszarze chronionego krajobrazu „Koszaliński Pas Nadmorski” i w obszarze ochrony uzdrowiskowej „C” w związku z czym należy uwzględnić uwarunkowania zawarte w pkt 54 i 57 niniejszej zmiany planu.
6. Obsługa komunikacyjna - wjazdy na działki z drogi wewnętrznej, o numerze ewidencyjnym 168/80.
7. Obsługa inżynierska: podłączenie terenu do sieci infrastruktury technicznej w przyległej drogi.

18) Ustalenia dla działek o numerach: 171/27 o pow. 0,046 ha i 171/28 o pow. 0,0545 ha, oznaczenie pkt 18 ML.

1. Funkcja: zabudowa rekreacji indywidualnej.
2. Obiekty i urządzenia towarzyszące:
 - 1) miejsce parkowania zlokalizowane na własnej działce,
 - 2) zadania urządzeń rekreacji, mała architektura.
3. Zasady kształtowania zabudowy:

- 1) typ zabudowy – budynki wolnostojące, garaże dobudowane lub wbudowane,
- 2) forma zabudowy:
 - a) wysokość zabudowy do 8,0 m licząc od poziomu terenu przy najniższym położonym wejściu do budynku do kalenicy,
 - b) kalenica równoległa do drogi, dachy dwu lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych od 30 do 45°,
 - c) w połaciach dachowych dopuszcza się okna połaciowe.
4. Zasady zagospodarowania terenu, wskaźniki:
 - 1) utrzymuje się istniejący podział terenu bez prawa wtórnych podziałów,
 - 2) maksymalna powierzchnia zabudowy do 25% powierzchni działki,
 - 3) liczba miejsc parkowania: 2 miejsca (w tym garaż) dla 1 domu,
 - 4) nieprzekraczalna linia zabudowy 5,0 m od linii rozgraniczającej z przyległą drogą,
 - 5) dopuszcza się dotychczasowe użytkowanie terenu do 2010 r.
5. Ustalenia dotyczące ochrony i kształtowania środowiska przyrodniczego:
 - 1) powierzchnia terenu biologicznie czynna – min. 60 % powierzchni działki;
 - 2) zastosować zieleń o zróżnicowaniu gatunkowym, w tym gatunki zimozielone,
 - 3) teren znajduje się w obszarze chronionego krajobrazu „Koszaliński Pas Nadmorski” i w obszarze ochrony uzdrowiskowej „C” w związku z czym należy uwzględnić uwarunkowania zawarte w pkt 54 i 57 zmiany planu.
6. Obsługa komunikacyjna: dojazd od przyległej drogi wewnętrznej oznaczonej numerem ewidencyjnym 271/2.
7. Obsługa inżynierska: podłączenie terenu do sieci infrastruktury technicznej w przyległej ulicy.

19) Ustalenia dla działek o numerach: cz. dz. 175/12 o pow. 0,02 ha, cz. 175/13 o pow. 0,0075 ha, 175/14 o pow. 0,1448 ha, oznaczenie pkt 19 MN.

1. Funkcja: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.
2. Obiekty i urządzenia towarzyszące:
 - 1) miejsca parkowania zlokalizowane na własnej działce;
 - 2) garaż i budynek gospodarczy związany z funkcją mieszkalną.
3. Zasady kształtowania zabudowy:
 - 1) typ zabudowy:
 - a) budynek mieszkalny – wolnostojący, parterowy z dopuszczeniem poddaszy użytkowych,
 - b) budynek gospodarczy wolnostojący lub dobudowany,
 - c) garaż – dobudowany lub wbudowany,
 - 2) forma zabudowy:
 - a) wysokość zabudowy mieszkalnej do 12,0 m licząc od poziomu terenu przy najniższym położonym wejściu do budynku do kalenicy,
 - b) wysokość zabudowy gospodarczej wolnostojącej – do 8,0 m licząc od poziomu terenu przy najniższym położonym wejściu do budynku do kalenicy,
 - c) wysokość garaży do 5,0 m licząc od poziomu terenu przy najniższym położonym wejściu do budynku do kalenicy,
 - d) dachy budynków mieszkalnych dwu lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych od 30 do 45°, budynków gospodarczych i garaży od 20 do 30°.
 - e) zastosować materiały tradycyjne lub współczesne technologie i materiały o wyglądzie zbliżonym do tradycyjnych.
4. Zasady zagospodarowania terenu, wskaźniki:
 - 1) maksymalna powierzchnia zabudowy – 35% powierzchni działki,
 - 2) nieprzekraczalne linie zabudowy: 5,0 m od linii rozgraniczającej działki od strony północnej i wschodniej i 10,0 m od linii rozgraniczającej od strony południowej;
 - 3) liczba miejsc parkowania:
 - a) 1 miejsce (w tym garaż) dla 1 domu (mieszkania),
 - b) 1 miejsce na 40 m² pow. użytkowej usług;

- 4) dopuszcza się dotychczasowe użytkowanie terenu do 2010 r.
5. Ustalenia dotyczące ochrony i kształtowania środowiska przyrodniczego:
 - 1) powierzchnia biologicznie czynna min. 50 % powierzchni działki,
 - 2) zastosowanie zieleni o zróżnicowaniu gatunkowym, w tym gatunki zimozielone,
 - 3) teren znajduje się w obszarze chronionego krajobrazu „Koszaliński Pas Nadmorski” i w obszarze ochrony uzdrowiskowej „C” w związku z czym należy uwzględnić uwarunkowania zawarte w pkt 54 i 57 zmiany planu.
6. Obsługa komunikacyjna: dojazd od aktualnie wyznaczonej drogi oznaczonej numerem ewidencyjnym 175/13.
7. Obsługa inżynierska: podłączenie terenu do sieci infrastruktury technicznej w przyległej drodze.

20) Ustalenia dla działki nr 45/6 (obecnie 45/8, 45/9) o pow. 0,165 ha i cz. dz. nr 231/2 (obecnie 231/3) o pow. 0,0064 ha, oznaczenie pkt 20 MN.

1. Funkcja: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.
2. Obiekty i urządzenia towarzyszące:
 - 1) miejsca parkowania zlokalizowane na własnej działce,
 - 2) garaż i budynek gospodarczy związany z funkcją mieszkalną.
3. Zasady kształtowania zabudowy:
 - 1) typ zabudowy:
 - a) budynek mieszkalny – wolnostojący, parterowy z dopuszczeniem poddaszy użytkowych,
 - b) budynek gospodarczy wolnostojący lub dobudowany,
 - c) garaż – dobudowany lub wbudowany,
 - 2) forma zabudowy:
 - a) wysokość zabudowy mieszkalnej do 12,0 m licząc od poziomu terenu przy najniższym położonym wejściu do budynku do kalenicy,
 - b) wysokość zabudowy gospodarczej wolnostojącej – do 8,0 m licząc od poziomu terenu przy najniższym położonym wejściu do budynku do kalenicy,
 - c) wysokość garaży do 5,0 m licząc od poziomu terenu przy najniższym położonym wejściu do budynku do kalenicy,
 - d) dachy budynków mieszkalnych dwu lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych od 30 do 45°, budynków gospodarczych i garaży od 20 do 30°
 - e) zastosować materiały tradycyjne lub współczesne technologie i materiały o wyglądzie zbliżonym do tradycyjnych.
4. Zasady zagospodarowania terenu, wskaźniki:
 - 1) powierzchnia działki zgodnie ze stanem istniejącym,
 - 2) maksymalna powierzchnia zabudowy – 35% powierzchni działki,
 - 3) linie zabudowy nieprzekraczalne 8,0 i 5,0 m od linii rozgraniczającej przyległej ulicy oraz 4,0 m od strony zachodniej.
5. Ustalenia dotyczące ochrony i kształtowania środowiska przyrodniczego:
 - 1) powierzchnia terenu biologicznie czynna – min. 60 % powierzchni działki,
 - 2) zastosowanie zieleni o zróżnicowaniu gatunkowym, w tym gatunki zimozielone,
 - 3) teren znajduje się w obszarze chronionego krajobrazu „Koszaliński Pas Nadmorski” i w obszarze ochrony uzdrowiskowej „C” w związku z czym należy uwzględnić uwarunkowania zawarte w pkt 54 i 57 niniejszej zmiany planu.
6. Obsługa komunikacyjna: dojazd od przyległej drogi.
7. Obsługa inżynierska: podłączenie terenu do sieci infrastruktury technicznej w przyległej drodze.

21) Ustalenia dla działek o numerach: 49/9 o pow. 0,07 ha, oznaczenie pkt 21 MN.

1. Funkcja: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.
2. Obiekty i urządzenia towarzyszące:
 - 1) miejsca parkowania zlokalizowane na własnej działce;

- 2) garaż i budynek gospodarczy związany z funkcją mieszkalną.
3. Zasady kształtowania zabudowy:
- 1) typ zabudowy:
 - a) budynek mieszkalny – wolnostojący. parterowy z dopuszczeniem poddasza użytkowego,
 - b) garaż – wolnostojący, dobudowany lub wbudowany,
 - c) budynek gospodarczy - wolnostojący lub dobudowany;
 - 2) forma zabudowy:
 - a) wysokość zabudowy mieszkalnej do 12,0 m licząc od poziomu terenu przy najniższym położonym wejściu do budynku do kalenicy,
 - b) wysokość zabudowy gospodarczej wolnostojącej – do 8,0 m licząc od poziomu terenu przy najniższym położonym wejściu do budynku do kalenicy,
 - c) wysokość garaży do 5,0 m licząc od poziomu terenu przy najniższym położonym wejściu do budynku do kalenicy,
 - d) dachy budynków mieszkalnych dwu lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych od 30 do 45°, budynków gospodarczych i garaży od 20 do 30°.
 - e) zastosować materiały tradycyjne lub współczesne technologie i materiały o wyglądzie zbliżonym do tradycyjnych.
4. Zasady zagospodarowania terenu, wskaźniki:
- 1) powierzchnia działki zgodnie ze stanem istniejącym, zakaz wtórnych podziałów;
 - 2) maksymalna powierzchnia zabudowy – 35% pow. działki,
 - 3) liczba miejsc parkowania:
 - a) 2 miejsca (w tym garaż) dla 1 domu (mieszkania),
 - b) 1 miejsce na 40 m² pow. użytkowej usług,
 - 4) linie zabudowy nieprzekraczalne 8,0 i 5,0 m od linii rozgraniczającej z drogą i 20,0 m od strony południowej zgodnie z rysunkiem planu.
5. Ustalenia dotyczące ochrony i kształtowania środowiska przyrodniczego:
- 1) powierzchnia terenu biologicznie czynna – min. 60 % pow. działki,
 - 2) zastosowanie zieleni o różnicowaniu gatunkowym, w tym gatunki zimozielone,
 - 3) teren znajduje się w obszarze chronionego krajobrazu „Koszaliński Pas Nadmorski” i w obszarze ochrony uzdrowiskowej „C” w związku z czym należy uwzględnić uwarunkowania zawarte w pkt 54 i 57 niniejszej zmiany planu.
6. Obsługa komunikacyjna: dojazd od przyległej drogi.
7. Obsługa inżynierska: podłączenie terenu do sieci infrastruktury technicznej w przyległej drodze.

21a) Ustalenia dla działek numerach: cz. dz. 45/6 (obecnie 45/7), cz. dz. 231/2 (obecnie cz. dz. 231/4), oznaczenie pkt 21a KL.

Teren objęty powyższymi działkami przeznacza się pod poszerzenie przebiegającej przez te działki drogi gminnej, klasy lokalna. Szerokość poszerzonego pasa drogowego od 6,0 do 10,0 m.

ROZDZIAŁ III
ZMIANY DOKONANE DLA DZIAŁEK ZGODNIE Z § 2 UST. 2 PKT 2 NINIEJSZEJ
UCHWAŁY - obręb Ustronie Morskie

22) Ustalenia dla części działki numer 28/26 o pow. 0, 42 ha, oznaczenie pkt 22 UA.

1. Funkcja: usługi administracji.
2. Zasady kształtowania zabudowy:
 - 1) typ zabudowy:
 - a) adaptacja budynku głównego, położonego w centralnej części działki na funkcję administracyjną z zachowaniem architektury, elewacji i detali architektonicznych,

- b) adaptacja obu budynków gospodarczych położonych po obu stronach podwórza na funkcje zaplecza administracji i obsługi użytkowników budynku i turystów,
- 2) forma zabudowy budynków:
 - a) możliwość nadbudowy poddasza użytkowego nad obu budynkami gospodarczymi, wysokość do 7,5 m licząc od poziomu terenu przy najniższej położonym wejściu do budynku do kalenicy,
 - b) dachy dwuspadowe o nachyleniu połaci dachowych od 30 do 40°,
 - c) pokrycie dachu dachówka, blachodachówka lub gont bitumiczny w kolorze dachu budynku administracyjnego,
 - d) wskazane skrócenie długości budynków od strony ulicy o 5,0 m.
- 3. Zasady zagospodarowania terenu, wskaźniki:
 - 1) zachować istniejący układ przestrzenny zabudowy polegający na centralnym usytuowaniu budynku głównego z centralnym podwórzem i dwóch budynkach zaplecza usytuowanych po obu stronach podwórza,
 - 2) w obrębie podwórza parking,
 - 3) liczba miejsc parkowania - min. 30 miejsc postojowych dla samochodów osobowych w tym 2 miejsca dla osób niepełnosprawnych,
- 4. Ustalenia dotyczące ochrony i kształtowania środowiska przyrodniczego i kulturowego:
 - 1) od strony północnej należy zachować istniejący układ zieleni, w obrębie podwórza wprowadzić kępy zieleni wysokiej nie przesłaniające od ulicy elewacji budynku głównego,
 - 2) budynek główny znajduje się w ewidencji Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków i podlega ochronie zgodnie z ustaleniami pkt 56 niniejszej zmiany planu,
 - 3) teren znajduje się w obszarze chronionego krajobrazu „Koszaliński Pas Nadmorski” i w obszarze ochrony uzdrowskiej „C” w związku z czym należy uwzględnić uwarunkowania zawarte w pkt 54 i 57 niniejszej zmiany planu.
- 5. Obsługa komunikacyjna: dojazd od przyległej drogi oznaczonej symbolem 04Kz, od strony płn – zach. wewnętrzny ciąg pieszy o szerokości 3,0 m o przebiegu płn-płd.
- 6. Obsługa inżynierska w zakresie infrastruktury technicznej - istniejąca sieć.

23) Ustalenia dla części działki numer 28/26 o pow. 0,29 ha, oznaczenie pkt 23 UC.

- 1. Funkcje: usługi komercyjne gastronomii, handlu, usługi bytowe z dopuszczeniem mieszkania właściciela powyżej parteru.
- 2. Zasady kształtowania zabudowy:
 - 1) typ zabudowy - budynki wolnostojące lub szeregowe,
 - 2) forma zabudowy budynków:
 - a) budynek 1 kond. z poddaszem użytkowym, wysokość – do 8,5 m licząc od poziomu terenu przy najniższej położonym wejściu do budynku do kalenicy,
 - b) dachy dwu lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych od 25 do 45°,
 - c) pokrycie dachu dachówka, blachodachówka lub gont bitumiczny w kolorze brązu lub ciemnej zieleni.
- 3. Zasady zagospodarowania terenu, wskaźniki:
 - 1) zabudowa składająca się z zespołów przestrzennie wydzielonych, oddzielonych od siebie terenami zieleni i rekreacji, od strony wschodniej wewnętrzny ciąg pieszy szerokości zmiennej 3,0 – 5,0 m,
 - 2) zaplecze gospodarcze i dojazdy do zabudowy od strony przyległej ulicy, wejścia do budynków od strony ciągu pieszego,
 - 3) parking poza terenem usług w obrębie terenów przyległych oznaczonych pkt 26 KSp, pkt 27 KSp i pkt 28a KSp,
 - 4) maksymalna powierzchnia zabudowy - 30 % pow. działki,
 - 5) powierzchnia terenu biologicznie czynnego min. 30 % pow. działki,
 - 6) nieprzekraczalne linie zabudowy min. 5,0 m od linii rozgraniczających i zgodnie z rysunkiem planu.
- 4. Ustalenia dotyczące ochrony i kształtowania środowiska przyrodniczego:

- 1) należy zachować istniejący układ zieleni i drzewostan,
 - 2) teren znajduje się w obszarze chronionego krajobrazu „Koszaliński Pas Nadmorski” i w obszarze ochrony uzdrowiskowej „C” w związku z czym należy uwzględnić uwarunkowania zawarte w pkt 54 i 57 niniejszej zmiany planu.
5. Obsługa komunikacyjna: dojazd od przyległej drogi.
6. Obsługa inżynierska: podłączenie terenu do sieci infrastruktury technicznej w przyległej drodze.

24) Ustalenia dla części działki numer 28/26 o pow. 0, 95 ha, oznaczenie pkt 24 UT.

1. Funkcja: usługi turystyczne z działalnością leczniczą.
2. Obiekty i urządzenia towarzyszące:
 - 1) terenowe urządzenia rekreacyjne, zieleń niska i wysoka z „małą architekturą”, zachować wewnętrzny ciąg pieszy,
 - 2) parking dla gości.
3. Zasady kształtowania zabudowy:
 - 1) typ zabudowy:
 - a) do 3 budynków usługowych,
 - b) dopuszcza się lokalizację 1 budynku dla personelu obsługi,
 - 2) forma zabudowy:
 - a) wysokość zabudowy usługowej – do 4 kond. i do 14,0 m licząc od poziomu terenu przy najniższym położonym wejściu do budynku do kalenicy,
 - b) wysokość budynku obsługi – do 3 kond. i do 10,5 m licząc od poziomu terenu przy najniższym położonym wejściu do budynku do kalenicy,
 - c) dachy dwu lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych od 25 do 45°.
4. Zasady zagospodarowania terenu, wskaźniki:
 - 1) maksymalna liczba miejsc pobytowych – 250,
 - 2) maksymalna powierzchnia zabudowy - 35 % pow. działki,
 - 3) powierzchnia terenu biologicznie czynna – min. 45 % pow. działki,
 - 4) minimalna liczba miejsc parkowania – 2 miejsca na 3 pokoje,
 - 5) nieprzekraczalne linie zabudowy – 10,0 m od linii rozgraniczających działkę,
 - 6) powierzchnie utwardzone powinny być w 65 % ażurowe.
5. Ustalenia dotyczące ochrony i kształtowania środowiska przyrodniczego:
 - 1) teren znajduje się w obszarze chronionego krajobrazu „Koszaliński Pas Nadmorski” i w obszarze ochrony uzdrowiskowej „C” w związku z czym należy uwzględnić uwarunkowania zawarte w pkt 54 i 57 niniejszej zmiany planu.
 - 2) zachować wartościowy drzewostan i utrzymać ciąg pieszy szerokości zmiennej 3,0 – 5,0 m prowadzący w kierunku morza.
6. Obsługa komunikacyjna: dojazd od drogi gminnej, wewnętrznej, oznaczonej pkt 28a Kw.
7. Obsługa inżynierska: podłączenie terenu do sieci infrastruktury technicznej w przyległej drodze.

25) Ustalenia dla działki numer 28/27 o pow. 0, 15 ha, oznaczenie pkt 25 MW.

1. Funkcja: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna.
2. Obiekty i urządzenia towarzyszące:
 - 1) rekreacyjne urządzenia terenowe, zieleń niska i wysoka z „małą architekturą”,
 - 2) parking dla mieszkańców domu w obrębie działki.
3. Zasady kształtowania zabudowy:
 - 1) typ zabudowy:
 - a) istniejąca zabudowa mieszkaniowa z dopuszczeniem nadbudowy poddasza użytkowego; dach wielospadowy nawiązującego kształtem do podstawowych parametrów budynku administracyjnego na sąsiedniej działce, (pkt 22),
 - b) dopuszcza się rozbudowę budynku stanowiącego wspólną bryłę z budynkiem gospodarczym na dz. 28/26 zgodnie z ustaleniami zawartymi w pkt 22, ust. 2, pkt 2.

4. Zasady zagospodarowania terenu, wskaźniki: utrzymuje się istniejącą powierzchnię zabudowy działki i powierzchnię terenu biologicznie czynnego.
5. Ustalenia dotyczące ochrony i kształtowania środowiska przyrodniczego - teren znajduje się w obszarze chronionego krajobrazu „Koszaliński Pas Nadmorski” i w obszarze ochrony uzdrowiskowej „C” w związku z czym należy uwzględnić uwarunkowania zawarte w pkt 54 i 57 niniejszej zmiany planu.
6. Obsługa komunikacyjna: dojazd od przyległej drogi oznaczonej symbolem 04 Kz.
7. Obsługa inżynierska: podłączenie terenu do sieci infrastruktury technicznej w przyległej drodze.

26) Ustalenia dla części działki numer 28/26 o pow. 0, 15 ha, oznaczenie pkt 26 KSp.

1. Funkcja: parking dla samochodów osobowych.
2. Zasady zagospodarowania terenu:
 - 1) parking o podłożu ażurowym, bez zabudowy,
 - 2) do 50 miejsc postojowych w tym 2 dla osób niepełnosprawnych,
 - 3) w obrębie parkingu zieleń niska i wysoka,
 - 4) odwodnienie parkingu do sieci deszczowej po podczyszczeniu,
 - 5) oświetlenie przy pomocy lamp parkowych.
3. Ustalenia dotyczące ochrony i kształtowania środowiska przyrodniczego - teren znajduje się w obszarze chronionego krajobrazu „Koszaliński Pas Nadmorski” i w obszarze ochrony uzdrowiskowej „C” w związku z czym należy uwzględnić uwarunkowania zawarte w pkt 54 i 57 niniejszej zmiany planu.
4. Obsługa inżynierska: podłączenie terenu do sieci infrastruktury technicznej w przyległej drodze.

27) Ustalenia dla części działki numer 28/26 o pow. 0,06 ha, oznaczenie pkt 27 KSp.

1. Funkcja: parking dla samochodów osobowych.
2. Zasady zagospodarowania terenu:
 - 1) parking o podłożu ażurowym, bez zabudowy,
 - 2) 20 miejsc postojowych w tym 1 dla osoby niepełnosprawnej,
 - 3) w obrębie parkingu zieleń niska i wysoka,
 - 4) odwodnienie parkingu do sieci deszczowej po podczyszczeniu,
 - 5) oświetlenie przy pomocy lamp parkowych.
3. Ustalenia dotyczące ochrony i kształtowania środowiska przyrodniczego - teren znajduje się w obszarze chronionego krajobrazu „Koszaliński Pas Nadmorski” i w obszarze ochrony uzdrowiskowej „C” w związku z czym należy uwzględnić uwarunkowania zawarte w pkt 54 i 57 niniejszej zmiany planu.
4. Obsługa inżynierska: wjazd i podłączenie terenu do sieci infrastruktury technicznej z przyległych dróg.

28) Ustalenia dla części działki numer 28/26 o pow. 0,06 ha, oznaczenie pkt 28 MN.

1. Ustalenie funkcjonalno-przestrzenne: powiększenie terenu przyległej działki 28/13 pod funkcję mieszkaniową znajdującą się na tej działce, bez zabudowy.
2. Ustalenia dotyczące ochrony i kształtowania środowiska przyrodniczego - teren znajduje się w obszarze chronionego krajobrazu „Koszaliński Pas Nadmorski” i w obszarze ochrony uzdrowiskowej „C” w związku z czym należy uwzględnić uwarunkowania zawarte w pkt 54 i 57 niniejszej zmiany planu.

28a) Ustalenia dla części działki numer 28/26 o pow. 0,075 ha, oznaczenie pkt 28a Kw.

Teren wskazany na rysunku planu przeznaczony jest pod poszerzenie istniejącej drogi gminnej, wewnętrznej do szerokości pasa drogowego 10,0-13,0 m.

29) Ustalenia dla działki numer 64/2 o pow. 0,1724 ha, oznaczenie pkt 29 UT.

1. Funkcja: usługi turystyki – usługi hotelarskie.
2. Obiekty i urządzenia towarzyszące:
 - 1) rekreacyjne urządzenia terenowe, zieleń niska i wysoka z „małą architekturą”,
 - 2) parking dla turystów.
3. Zasady kształtowania zabudowy:
 - 1) typ zabudowy:
 - a) zabudowa – do 3 budynków,
 - b) w rejonie rozebranego budynku od strony ulicy należy zlokalizować nowy budynek nawiązujący głównymi parametrami architektonicznymi do rozebranego budynku i do wartościowej starej zabudowy miejscowości,
 - 2) forma zabudowy:
 - a) wysokość projektowanej zabudowy zróżnicować, dopuszcza się wysokość do 12,5 m licząc od poziomu terenu przy najniższym położonym wejściu do budynku do kalenicy,
 - b) dachy dwu lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych od 30 do 45°, pokrycie dachu dachówka lub blachodachówka w kolorze brązowym lub wiśniowym.
4. Zasady zagospodarowania terenu, wskaźniki:
 - 1) maksymalna liczba miejsc sypialnych – 50,
 - 2) maksymalna powierzchnia zabudowy działki - 35 % pow. działki,
 - 3) powierzchnia terenu biologicznie czynna – min. 50% pow. działki,
 - 4) minimalna liczba miejsc parkowania – 1 miejsce na 3 pokoje,
 - 5) powierzchnie utwardzone powinny być w 65 % wykonane z materiałów ażurowych.
5. Ustalenia dotyczące ochrony i kształtowania środowiska przyrodniczego i kulturowego:
 - 1) nie dopuszcza się wycinki drzew nie wynikających z uwarunkowań naturalnych,
 - 2) nową zabudowę od strony północnej oddalić na bezpieczną odległość od systemu korzeniowego i koron drzew,
 - 3) teren znajduje się w obszarze chronionego krajobrazu „Koszaliński Pas Nadmorski” i w obszarze ochrony uzdrowiskowej „C” w związku z czym należy uwzględnić uwarunkowania zawarte w pkt 54 i 57 niniejszej zmiany planu,
 - 4) teren znajduje się w strefę „B” ochrony konserwatorskiej w związku z tym należy uwzględnić uwarunkowania zawarte w pkt 56 ust.3 niniejszej zmiany planu,
6. Obsługa komunikacyjna: dojazd od przyległej ul. B. Chrobrego.
7. Obsługa inżynierska: podłączenie terenu do sieci infrastruktury technicznej przyległej ul. B. Chrobrego.

30) Ustalenia dla działki numer 232 o pow. 0,1325 ha, oznaczenie pkt 30 UC, MW.

1. Funkcje: zabudowa usług komercyjnych z dopuszczeniem funkcji mieszkaniowej jako uzupełniającej.
2. Obiekty i urządzenia towarzyszące: mała architektura, zieleń niska.
3. Zasady kształtowania zabudowy:
 - 1) typ zabudowy: modernizacja i rozbudowa budynku,
 - 2) forma zabudowy - utrzymuje się istniejącą ilość kondygnacji z dopuszczeniem wykonania dodatkowej kondygnacji nad istniejącym płaskim dachem z funkcją rekreacyjną o wysokości do najwyższego punktu zbiegu połaci dachowych 4,5 m powyżej istniejącego poziomu dachu. Linia zabudowy nadbudowanej kondygnacji w odległości min. 2,0 m od lica budynku z każdej strony. Architektura nadbudowy współczesna, dach o kącie pochylenia do 10°.
4. Zasady zagospodarowania terenu, wskaźniki:
 - 1) powierzchnia terenu biologicznie czynna – min. 40% niezabudowanej pow. działki,
 - 2) należy utrzymać istniejącą powierzchnię zabudowy.
5. Ustalenia dotyczące ochrony i kształtowania środowiska przyrodniczego i kulturowego:

- 1) teren znajduje się w obszarze chronionego krajobrazu „Koszaliński Pas Nadmorski” i w obszarze ochrony uzdrowiskowej „C” w związku z czym należy uwzględnić uwarunkowania zawarte w pkt 54 i 57 niniejszej zmiany planu,
 - 2) teren znajduje się w strefę „B” ochrony konserwatorskiej, a budynek znajduje się w ewidencji konserwatorskiej i projektowany jest do wpisu do rejestru zabytków w związku z czym należy uwzględnić uwarunkowania zawarte w pkt 56, w ust. 3 niniejszej zmiany planu.
6. Obsługa komunikacyjna: dojazd od przyległych ulic.
 7. Obsługa inżynierska: podłączenia terenu do sieci infrastruktury technicznej znajdujących się w przyległych ulicach.
 8. Inne:
 - 1) Odpowiedzialność i skutki finansowe awarii lub katastrofy budowlanej wynikające z utraty stabilności klifu na skutek zakłócenia warunków gruntowo-wodnych poniesie inwestor.

31) Ustalenia dla działki numer 233/1 o pow. 0,0981 ha, oznaczenie pkt 31 UT.

1. Funkcja: zabudowa usług turystycznych – hotelarskich.
2. Obiekty i urządzenia towarzyszące - rekreacyjne urządzenia terenowe, zieleń niska i wysoka z małą architekturą, dopuszcza się mieszkanie właściciela.
3. Zasady kształtowania zabudowy:
 - 1) typ zabudowy - budynek hotelowy z usługami w parterze,
 - 2) forma zabudowy:
 - a) jeden budynek do 2 kond. z dopuszczeniem poddasza użytkowego w oparciu o ściankę kolankową o wys. do 0,9 m,
 - b) wysokość zabudowy - do 10,5 m licząc od poziomu terenu przy najniższej położonym wejściu do budynku do kalenicy,
 - c) architektura budynku współczesna lub nawiązująca do najcenniejszych elementów architektury miejscowości.
4. Zasady zagospodarowania terenu, wskaźniki:
 - 1) maksymalna powierzchnia zabudowy - 60 % pow. działki,
 - 2) powierzchnia terenu biologicznie czynnego – min. 10% pow. działki,
 - 3) nieprzekraczalne linie zabudowy od linii rozgraniczających: ul. Kościuszki 2,0 m i 5,0 m od krawędzi jezdni, istniejącego od strony północnej ciągu pieszego 5,0 m, wschodniej granicy działki 3,0 m i od strony zachodniej zgodnie z rysunkiem planu,
 - 4) pozostawia się starą zabudowę jako zabudowę wolnostojącą, którą należy wkomponować w projektowane zagospodarowanie i która znajduje się w ewidencji konserwatorskiej oraz projektowana jest do wpisu do rejestru zabytków.
5. Ustalenia dotyczące ochrony i kształtowania środowiska przyrodniczego i kulturowego:
 - 1) teren znajduje się w obszarze chronionego krajobrazu „Koszaliński Pas Nadmorski” i w obszarze ochrony uzdrowiskowej „C” w związku z czym należy uwzględnić uwarunkowania zawarte w pkt 54 i 57 niniejszej zmiany planu,
 - 2) teren znajduje się w strefę „B” ochrony konserwatorskiej, a budynek znajduje się w ewidencji konserwatorskiej i podlegają ochronie w związku z czym należy uwzględnić uwarunkowania zawarte w pkt 56, w ust. 3 niniejszej zmiany planu,
 - 3) ochronie podlega cenny drzewostan w obrębie działki.
6. Obsługa komunikacyjna: dojazd od ulicy Kościuszki, parking wewnątrz działki na min. 10 stanowisk.
7. Obsługa inżynierska: podłączenie terenu do sieci infrastruktury technicznej w przyległej ul. Kościuszki.
8. Inne, wynikające z indywidualnych cech terenu:
 - 1) ze względu na położenie działki w strefie klifowej, w pracach projektowych i realizacyjnych należy w pełni stosować uwarunkowania i technologie fundamentowania, uzależnione od ekspertyz hydrogeotechnicznych, które muszą zostać określone w dokumentacjach sporządzonych przez biegłych z zakresu

- hydrogeotechniki przed przystąpieniem do opracowania dokumentacji projektowej. Projekt budowlany musi zostać uzgodniony z Urzędem Morskim w Słupsku,
- 2) odpowiedzialność i skutki finansowe awarii lub katastrofy budowlanej wynikające z utraty stabilności klifu na skutek zakłócenia warunków gruntowo-wodnych poniesie inwestor.

32) Ustalenia dla części działki o numerze 234/1 o pow. 0,10 ha, oznaczenie pkt 32 UC, UT.

1. Funkcje: usługi komercyjnych handlu i gastronomii z dopuszczeniem funkcji turystycznej.
2. Obiekty i urządzenia towarzyszące: zieleń niska i wysoka.
3. Zasady kształtowania zabudowy:
 - 1) typ zabudowy: gniazdowa zabudowa wolnostojąca lub szeregowa, porozdzielana pasmami istniejącej, wartościowej przyrodniczo zieleni,
 - 2) w parterze usługi handlu i gastronomii, w wyższych kondygnacjach usługi pensjonatowe,
 - 3) forma zabudowy:
 - a) wysokość – do 10,5 m licząc od poziomu terenu przy najniższym położonym wejściu do budynku do kalenicy, 2 kond. plus poddasze użytkowe, wyklucza się realizację kondygnacji podziemnej,
 - b) dachy dwu lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych od 30 do 45°,
 - c) w połaciach dachowych możliwość lokalizacji lukarn i okien połaciowych,
 - d) min. 30 % elewacji budynków od strony ulicy i morza musi być tak przeszklone, w parterze, ażeby było widoczne morze od strony ulicy,
 - 4) pod zabudowę przeznaczyć tereny niezadrzewione i zadrzewione ale o najmniejszej wartości przyrodniczej drzewostanu,
 - 5) rozwiązanie konstrukcyjne lekkie, wynikające z ekspertyzy uwzględniającej warunki geotechniczne terenu oraz położenie obiektów w bezpośrednim sąsiedztwie klifu.
4. Zasady zagospodarowania terenu, wskaźniki:
 - 1) maksymalna powierzchnia zabudowy - 60 % pow. działki,
 - 2) powierzchnia terenu biologicznie czynna – min. 35% pow. działki,
 - 3) nieprzekraczalne linie zabudowy: 0,5 m od granicy z chodnikiem od strony północnej, od strony zachodniej i wschodniej 4 m od linii rozgraniczającej z ciągami pieszymi, od strony ulicy linia zabudowy kondygnacji parterowej wzdłuż północnej granicy chodnika. Możliwość ukształtowania linii zabudowy kondygnacji powyżej parteru od strony ulicy, na granicy krawężnika jezdni przyległego do chodnika z zachowaniem skrajni jezdni.
5. Ustalenia dotyczące ochrony i kształtowania środowiska przyrodniczego i kulturowego:
 - 1) prawie cały teren jest zadrzewiony zróżnicowanym drzewostanem w tym drzewostanem chronionym. Lokalizacja zabudowy gniazdowa tylko w miejscach nie zadrzewionych i o najniższej wartości przyrodniczej drzewostanu,
 - 2) zachować pasy zadrzewione przez które zapewniona będzie penetracja aerozolu morskiego,
 - 3) zabudowę oddalić na bezpieczną odległość od systemu korzeniowego i koron drzew,
 - 4) teren znajduje się w obszarze chronionego krajobrazu „Koszaliński Pas Nadmorski” i w obszarze ochrony uzdrowiskowej „C” w związku z czym należy uwzględnić uwarunkowania zawarte w pkt 54 i 57 niniejszej zmiany planu,
 - 5) teren znajduje się w strefę „B” ochrony konserwatorskiej w związku z czym należy uwzględnić uwarunkowania zawarte w pkt 56, w ust. 3 niniejszej zmiany planu.
6. Obsługa komunikacyjna: dojazd od ul. Kościuszki, oznaczonych symbolami 50 Kd, miejsca postojowe w obrębie parkingów ogólnodostępnych.
7. Obsługa inżynierska: podłączenie terenu do sieci infrastruktury technicznej w przyległej ulicy.
8. Inne, wynikające z indywidualnych cech terenu:

- 1) ze względu na położenie działki w strefie klifowej, w pracach projektowych i realizacyjnych należy w pełni stosować uwarunkowania i technologie fundamentowania, uzależnione od ekspertyz hydrogeotechnicznych, które muszą zostać określone w dokumentacjach sporządzonych przez biegłych z zakresu hydrogeotechniki przed przystąpieniem do opracowania dokumentacji projektowej. Projekt budowlany musi zostać uzgodniony z Urzędem Morskim w Słupsku,
- 2) odpowiedzialność i skutki finansowe awarii lub katastrofy budowlanej wynikające z utraty stabilności klifu na skutek zakłócenia warunków gruntowo-wodnych poniesie inwestor.

32a) Ustalenia dla części działki o numerze 234/1 o pow. 0,005 ha, oznaczenie pkt 33a, Kp.

Ciąg pieszcy, szerokość w liniach rozgraniczających 4,0 m.

32b) Ustalenia dla części działki o numerze 234/1 o pow. 0,005 ha, oznaczenie pkt 33b, Kp.

Ciąg pieszcy, szerokość w liniach rozgraniczających 5,0 m.

33) Ustalenia dla części działki o numerze 234/1 o pow. 0,10 ha, oznaczenie pkt 33 UC, UT, ZP.

1. Funkcje: usługi komercyjnych handlu i gastronomii z dopuszczeniem funkcji turystycznej.
2. Obiekty i urządzenia towarzyszące - zieleń parkowa.
3. Zasady kształtowania zabudowy:
 - 1) typ zabudowy: gniazdowa zabudowa wolnostojąca lub szeregowa, porozdzielana pasmami istniejącej, wartościowej przyrodniczo zieleni,
 - 2) w parterze usługi handlu i gastronomii, w wyższych kondygnacjach usługi pensjonatowe,
 - 3) forma zabudowy:
 - a) wysokość – do 10,5 m licząc od poziomu terenu przy najniższym położonym wejściu do budynku do kalenicy, 2 kond. plus poddasze użytkowe, wyklucza się realizację kondygnacji podziemnej,
 - b) dachy dwu lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych od 30 do 45°,
 - c) w połaciach dachowych możliwość lokalizacji lukarn i okien połaciowych,
 - d) min. 30 % elewacji budynków od strony ulicy i morza musi być tak przeszklone, w parterze, ażeby było widoczne morze od strony ulicy,
 - 4) pod zabudowę przeznaczyć tereny niezadrzewione i zadrzewione ale o najmniejszej wartości przyrodniczej drzewostanu,
 - 5) rozwiązanie konstrukcyjne lekkie, wynikające z ekspertyzy uwzględniającej warunki geotechniczne terenu oraz położenie obiektów w bezpośrednim sąsiedztwie klifu.
4. Zasady zagospodarowania terenu, wskaźniki:
 - 1) maksymalna powierzchnia zabudowy - 60 % pow. działki,
 - 2) powierzchnia terenu biologicznie czynna – min. 35% pow. działki,
 - 3) nieprzekraczalne linie zabudowy: 0,5 m od granicy z chodnikiem od strony północnej, od zachodu i wschodu 4,0 m od linii rozgraniczającej z ciągami pieszymi, od strony ulicy linia zabudowy kondygnacji parterowej wzdłuż północnej granicy chodnika. Możliwość ukształtowania linii zabudowy kondygnacji powyżej parteru od strony ulicy na granicy krawężnika jezdni przyległego do chodnika z zachowaniem skrajni jezdni.
5. Ustalenia dotyczące ochrony i kształtowania środowiska przyrodniczego i kulturowego:
 - 1) prawie cały teren jest zadrzewiony zróżnicowanym drzewostanem w tym drzewostanem chronionym. Lokalizacja zabudowy gniazdowa tylko w miejscach nie zadrzewionych i o najniższej wartości przyrodniczej drzewostanu,
 - 2) zachować pasy zadrzewione przez które zapewniona będzie penetracja aerozolu morskiego,
 - 3) zabudowę oddalić na bezpieczną odległość od systemu korzeniowego i koron drzew,

- 4) teren znajduje się w obszarze chronionego krajobrazu „Koszaliński Pas Nadmorski” i w obszarze ochrony uzdrowiskowej „C” w związku z czym należy uwzględnić uwarunkowania zawarte w pkt 54 i 57 niniejszej zmiany planu,
- 5) teren znajduje się w strefę „B” ochrony konserwatorskiej w związku z czym należy uwzględnić uwarunkowania zawarte w pkt 56, w ust. 3 niniejszej zmiany planu.
6. Obsługa komunikacyjna: dojazd od ulicy Kościuszki, oznaczonych symbolami 50 Kd, miejsca postojowe w obrębie parkingów ogólnodostępnych.
7. Obsługa inżynierska: podłączenie terenu do sieci infrastruktury technicznej w przyległej ul. Kościuszki.
8. Inne, wynikające z indywidualnych cech terenu:
 - 1) ze względu na położenie działki w strefie klifowej, w pracach projektowych i realizacyjnych należy w pełni stosować uwarunkowania i technologie fundamentowania, uzależnione od ekspertyz hydrogeotechnicznych, które muszą zostać określone w dokumentacjach sporządzonych przez biegłych z zakresu hydrogeotechniki przed przystąpieniem do opracowania dokumentacji projektowej. Projekt budowlany musi zostać uzgodniony z Urzędem Morskim w Słupsku,
 - 2) odpowiedzialność i skutki finansowe awarii lub katastrofy budowlanej wynikające z utraty stabilności klifu na skutek zakłócenia warunków gruntowo-wodnych poniesie inwestor.

33a) Ustalenia dla części działki o numerze 234/2 o pow. 0,005 ha, oznaczenie pkt 33a, Kp.

Ciąg pieszy, szerokość w liniach rozgraniczających 4,0 m.

34) Ustalenia dla działki numer 299/5 o pow. 0,0578 ha, oznaczenie pkt 34 UT.

1. Funkcja: usługi turystyki.
2. Obiekty i urządzenia towarzyszące - zieleń niska i wysoka.
3. Zasady kształtowania zabudowy:
 - 1) istniejąca zabudowa hotelowa, dopuszcza się rozbudowę od strony północnej,
 - 2) zachować szerokość elewacji frontowej oraz wystrój elewacji frontowej i bocznych.
4. Zasady zagospodarowania terenu, wskaźniki:
 - 1) maksymalna pow. zabudowy - 50 % powierzchni działki,
 - 2) rozbudowa może mieć miejsce od strony północnej, na granicy działki i musi nawiązać do cech architektonicznych istniejącego budynku,
 - 3) dobudowa w części północnej do 2 kondygnacji.
5. Ustalenia dotyczące ochrony i kształtowania środowiska przyrodniczego i kulturowego:
 - 1) powierzchnia terenu biologicznie czynna – min. 30 % powierzchni działki,
 - 2) zadrzewienie z zastosowaniem zieleni o zróżnicowaniu gatunkowym, w tym gatunki zimozielone, ochrona istniejącego drzewostanu,
 - 3) teren znajduje się w obszarze chronionego krajobrazu „Koszaliński Pas Nadmorski” i w obszarze ochrony uzdrowiskowej „C” w związku z czym należy uwzględnić uwarunkowania zawarte w pkt 54 i 57 niniejszej zmiany planu,
 - 4) teren znajduje się w strefę „B” ochrony konserwatorskiej, a budynek znajduje się w ewidencji konserwatorskiej w związku z czym podlegają ochronie i należy uwzględnić uwarunkowania zawarte w pkt 56, w ust. 3 niniejszej zmiany planu.
6. Obsługa komunikacyjna: dojazd od ul. B. Chrobrego oznaczonej symbolami 05Kz.
7. Obsługa inżynierska: podłączenie terenu do sieci infrastruktury technicznej w przyległej ul. B. Chrobrego.

35) Ustalenia dla części działki numer 234/2 o pow. 0,0493 ha, oznaczenie pkt 35 UT.

1. Funkcja: usługi turystyki – usługi hotelarskie z usługami w części parterowej.
2. Zasady kształtowania zabudowy:
 - 1) typ zabudowy - hotel apartamentowy,
 - 2) forma zabudowy:

- a) wysokość zabudowy – od strony ulicy 2 kond. ponad poziom ulicy plus poddasze użytkowe, od strony północnego ciągu pieszego 3 kond. z poddaszem użytkowym,
 - b) wysokość zabudowy - do 10,5 m od poziomu jezdni do kalenicy,
 - c) dachy dwu lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych od 25 do 45°.
3. Zasady zagospodarowania terenu, wskaźniki:
- 1) powierzchnia zieleni biologicznie czynnej – min. 10% pow. działki,
 - 2) nieprzekraczalne linie zabudowy: od ulicy Kościuszki – przedłużenie linii zabudowy terenu określone w pkt 33, od krawędzi chodnika od strony północnej - 1,0 m, od strony wschodniej od linii rozgraniczającej działki - 4,0 m, od strony zachodniej linia istniejącego fundamentu.
4. Ustalenia dotyczące ochrony i kształtowania środowiska przyrodniczego i kulturowego:
- 1) teren znajduje się w obszarze chronionego krajobrazu „Koszaliński Pas Nadmorski” i w obszarze ochrony uzdrowskiej „C” w związku z czym należy uwzględnić uwarunkowania zawarte w pkt 54 i 57 niniejszej zmiany planu,
 - 2) teren znajduje się w strefę „B” ochrony konserwatorskiej w związku z czym należy uwzględnić uwarunkowania zawarte w pkt 56, w ust. 3 niniejszej zmiany planu.
5. Obsługa komunikacyjna: dojazd od ulicy Kościuszki, dopuszcza się miejsca postojowe w obrębie parkingów ogólnodostępnych.
6. Obsługa inżynierska: podłączenie terenu do sieci infrastruktury technicznej w przyległej ul. Kościuszki.
7. Inne, wynikające z indywidualnych cech terenu:
- 1) ze względu na położenie działki w strefie klifowej, w pracach projektowych i realizacyjnych należy w pełni stosować uwarunkowania i technologie fundamentowania, uzależnione od ekspertyz hydrogeotechnicznych, które muszą zostać określone w dokumentacjach sporządzonych przez biegłych z zakresu hydrogeotechniki przed przystąpieniem do opracowania dokumentacji projektowej. Projekt budowlany musi zostać uzgodniony z Urzędem Morskim w Słupsku,
 - 2) odpowiedzialność i skutki finansowe awarii lub katastrofy budowlanej wynikające z utraty stabilności klifu na skutek zakłócenia warunków gruntowo-wodnych poniesie inwestor.

36) Ustalenia dla części działki numer 234/2 o pow. 0,045 ha, oznaczenie pkt 36 UC, ZP.

- 1. Funkcje: zabudowa usług komercyjnych handlu i gastronomii w zieleni.
- 2. Obiekty i urządzenia towarzyszące: zieleń parkowa.
- 3. Zasady kształtowania zabudowy:
 - 1) typ zabudowy - do 2 budynków wolnostojących,
 - 2) forma zabudowy:
 - a) wysokość – do 6,0 m licząc od poziomu terenu przy najniższym położonym wejściu do budynku do kalenicy,
 - b) min. 30 % części parterowej budynków od strony ulicy i morza musi być tak przeszklone, ażeby było widoczne morze od strony ulicy.
- 4. Zasady zagospodarowania terenu, wskaźniki:
 - 1) powierzchnia zabudowy w rejonie istniejącej zabudowy - górny poziom terenu, do 40 % powierzchni działki,
 - 2) lokalizacja zabudowy tylko w miejscach nie zadrzewionych lub o najniższej wartości przyrodniczej drzewostanu, projektowany teren niezabudowany przeznaczony jest pod zieleń,
 - 3) nieprzekraczalne linie zabudowy: od linii rozgraniczającej ulicy - krawężnik chodnika, od strony zachodniej - 3,0 m od granicy przejścia do plaży, od strony północnej - granica pomiędzy wyższym i niższym poziomem terenu, od strony wschodniej - 4,0 m od linii rozgraniczającej z terenem działki oznaczonym pkt 35,
 - 4) zachować teren zielony od strony północnej.
- 5. Ustalenia dotyczące ochrony i kształtowania środowiska przyrodniczego i kulturowego:

- 1) teren znajduje się w obszarze chronionego krajobrazu „Koszaliński Pas Nadmorski” i w obszarze ochrony uzdrowiskowej „C” w związku z czym należy uwzględnić uwarunkowania zawarte w pkt 54 i 57 niniejszej zmiany planu,
 - 2) teren znajduje się w strefę „B” ochrony konserwatorskiej w związku z czym należy uwzględnić uwarunkowania zawarte w pkt 56, w ust. 3 niniejszej zmiany planu,
 - 3) zabudowę należy wykonać w taki sposób, ażeby nie zniszczyć cennego drzewostanu.
6. Obsługa komunikacyjna: dojazd od ul. Kościuszki.
7. Obsługa inżynierska: podłączenie terenu do sieci infrastruktury technicznej w przyległej ul. Kościuszki.
8. Inne, wynikające z indywidualnych cech terenu:
- 1) ze względu na położenie działki w strefie klifowej, w pracach projektowych i realizacyjnych należy w pełni stosować uwarunkowania i technologie fundamentowania, uzależnione od ekspertyz hydrogeotechnicznych, które muszą zostać określone w dokumentacjach sporządzonych przez biegłych z zakresu hydrogeotechniki przed przystąpieniem do opracowania dokumentacji projektowej. Projekt budowlany musi zostać uzgodniony z Urzędem Morskim w Słupsku,
 - 2) odpowiedzialność i skutki finansowe awarii lub katastrofy budowlanej wynikające z utraty stabilności klifu na skutek zakłócenia warunków gruntowo-wodnych poniesie inwestor.

37) Ustalenia dla działek o numerach 258 i od 259/2 do 259/34 o pow. łącznej 0,92 ha, oznaczenie pkt 37 UC.

1. Funkcje: zabudowa usług komercyjnych handlu, gastronomii, usług bytowych z dopuszczeniem realizacji mieszkania właściciela.
2. Zasady kształtowania zabudowy:
 - 1) typ zabudowy: budynki wolnostojące, bliźniacze lub szeregowe,
 - 2) forma zabudowy:
 - a) wysokość – do 9,0 m licząc od poziomu terenu przy najniższym położonym wejściu do budynku do kalenicy,
 - b) dachy o nachyleniu połaci dachowych 25 – 45°.
3. Zasady zagospodarowania terenu, wskaźniki:
 - 1) utrzymuje się istniejący podział terenu,
 - 2) powierzchnia terenu biologicznie czynna dla nowej zabudowy min. 20 % pow. działki,
 - 3) maksymalna powierzchnia nowej zabudowy do 60% pow. działki,
 - 4) linie zabudowy – według rysunku niniejszej zmiany planu.
4. Ustalenia dotyczące ochrony i kształtowania środowiska przyrodniczego i kulturowego:
 - 1) teren znajduje się w obszarze chronionego krajobrazu „Koszaliński Pas Nadmorski” i w obszarze ochrony uzdrowiskowej „C” w związku z czym należy uwzględnić uwarunkowania zawarte w pkt 54 i 57 niniejszej zmiany planu,
 - 2) teren znajduje się w strefę „B” ochrony konserwatorskiej w związku z czym należy uwzględnić uwarunkowania zawarte w pkt 56, w ust. 3 niniejszej zmiany planu.
5. Obsługa komunikacyjna - wjazdy na działki z istniejących ulic wewnętrznych.
6. Obsługa inżynierska: podłączenie terenu do sieci infrastruktury technicznej w przyległych ulicach.

38) Ustalenia dla działek o numerach: 323/4 o pow. 0,0232 ha i 323/5 o pow. 0,0197 ha, oznaczenie pkt 38 MW.

1. Funkcje: zabudowa mieszkalna wielorodzinna z dopuszczeniem usług wbudowanych w parterze budynku.
2. Zasady kształtowania zabudowy:
 - 1) realizacja zabudowy po rozbiórce budynku,

- 2) lokalizacja budynku – w miejscu istniejącego z możliwością poszerzenia zabudowy w kierunku dz. 322 i 323/8.
3. Forma zabudowy – w miejsce istniejącego budynku budowa nowego o wysokości 15,0 m licząc od poziomu terenu przy najniższym położonym wejściu do budynku do kalenicy.
4. Zasady zagospodarowania terenu, wskaźniki:
 - 1) powierzchnia zabudowy nie może przekroczyć powierzchni zabudowy istniejącego budynku o 20 %,
 - 2) dążyć do uzyskania maksymalnej powierzchni biologicznie czynnej poprzez wykonanie powierzchni podwórza z materiałów przepuszczalnych,
 - 3) linie zabudowy obowiązujące - od strony przyległych ulic zgodnie z istniejącym usytuowaniem; linie zabudowy nieprzekraczalne - od strony zachodniej wzdłuż linii rozgraniczenia działki z uwzględnieniem normatywnej wielkości doświetlenia przyległego budynku, od strony południowej na granicy działki.
5. Ustalenia dotyczące ochrony i kształtowania środowiska przyrodniczego i kulturowego:
 - 1) teren znajduje się w obszarze chronionego krajobrazu „Koszaliński Pas Nadmorski” i w obszarze ochrony uzdrowiskowej „C” w związku z czym należy uwzględnić uwarunkowania zawarte w pkt 54 i 57 niniejszej zmiany planu,
 - 2) obiekt znajduje się w ewidencji konserwatorskiej jednak ze względu na zły stan techniczny podlega rozbiórce,
 - 3) teren znajduje się w strefę „B” ochrony konserwatorskiej w związku z czym należy uwzględnić uwarunkowania zawarte w pkt 56, w ust. 3 niniejszej zmiany planu.
6. Obsługa komunikacyjna: dojazd od przyległych ulic.
7. Obsługa inżynierska: podłączenie terenu do sieci infrastruktury technicznej w przyległych ulicach.

39) Ustalenia dla części działki numer 215 o pow. 0,15 ha, oznaczenie pkt 39 KSp.

1. Funkcja - parking dla pojazdów osobowych.
2. Obiekty i urządzenia towarzyszące: zieleń izolacyjna.
3. Zasady zagospodarowania terenu, wskaźniki:
 - 1) parking o podłożu ażurowym, bez zabudowy,
 - 2) do 45 miejsc postojowych w tym 2 dla osób niepełnosprawnych,
 - 3) w obrębie parkingu zieleń niska i wysoka,
 - 4) oświetlenie przy pomocy lamp parkowych,
 - 5) nieprzekraczalna linia zabudowy 5,0 m od granic działki
 - 6) powierzchnia ażurowej płyty parkingowej – do 85% powierzchni działki,
 - 7) powierzchnia zieleni biologicznie czynnej – min. 10% powierzchni działki.
4. Ustalenia dotyczące ochrony i kształtowania środowiska przyrodniczego:
 - 1) pas zieleni o szerokości min. 5,0 m wzdłuż granicy południowej i wschodniej,
 - 2) wody opadowe odprowadzone do systemu kanalizacji deszczowej poprzez łapacze olejów,
 - 3) teren znajduje się w obszarze chronionego krajobrazu „Koszaliński Pas Nadmorski” i w obszarze ochrony uzdrowiskowej „C” w związku z czym należy uwzględnić uwarunkowania zawarte w pkt 54 i 57 niniejszej zmiany planu.
5. Obsługa inżynierska: podłączenie terenu do sieci infrastruktury technicznej w przyległej ul. Wojska Polskiego i od strony południowej.

40) Ustalenia dla działek o numerach: 217/1 o pow. 0,1405 ha, część 217/2 o pow. 0,042 ha i część 215 o pow. 0,085 ha, oznaczenie pkt 40 MN.

1. Funkcja: projektowana zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.
2. Obiekty i urządzenia towarzyszące:
 - 1) miejsca parkowania zlokalizowane w obrębie działki,
 - 2) budynek gospodarczy i garaż.
3. Zasady kształtowania zabudowy:
 - 1) typ zabudowy:

- a) budynek mieszkalny – wolnostojący, parterowy z poddaszem użytkowym,
 - b) garaż – wolnostojący, dobudowany lub wbudowany,
 - c) budynek gospodarczy – wolnostojący lub dobudowany;
- 2) forma zabudowy:
- a) wysokość zabudowy mieszkalnej do 12,0 m licząc od poziomu terenu przy najniższym położonym wejściu do budynku do kalenicy,
 - b) wysokość zabudowy gospodarczej wolnostojącej – do 8,0 m licząc od poziomu terenu przy najniższym położonym wejściu do budynku do kalenicy,
 - c) wysokość garaży do 5,0 m licząc od poziomu terenu przy najniższym położonym wejściu do budynku do kalenicy,
 - d) dachy budynków mieszkalnych dwu lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych od 30 do 45°, budynków gospodarczych i garaży od 20 do 30°.
 - e) zastosować materiały tradycyjne lub współczesne technologie i materiały o wyglądzie zbliżonym do tradycyjnych.
4. Zasady zagospodarowania terenu, wskaźniki:
- 1) maksymalna powierzchnia zabudowy - 35% powierzchni działki,
 - 2) nieprzekraczalna linia zabudowy od linii rozgraniczającej ulicy 04 Kz - 6,0 m,
 - 3) liczba miejsc parkowania:
 - a) 2 miejsca (w tym garaż) dla 1 domu (mieszkania),
 - b) 1 miejsce na 40 m² pow. użytkowej usług.
5. Zasady i warunki podziału nieruchomości:
- 1) minimalna powierzchnia działki projektowanej do wydzielenia - 800 m²,
 - 2) teren dzieli się na 2 działki zgodnie z zasadą podziału określoną na rysunku planu. Linia podziału równoległa do linii rozgraniczającej od strony wschodniej, szerokość frontu wschodniej działki 25,0 m.
6. Ustalenia dotyczące ochrony i kształtowania środowiska przyrodniczego:
- 1) teren znajduje się w obszarze chronionego krajobrazu „Koszaliński Pas Nadmorski” i w obszarze ochrony uzdrowiskowej „C” w związku z czym należy uwzględnić uwarunkowania zawarte w pkt 54 i 57 niniejszej zmiany planu,
 - 2) powierzchnia zieleni biologicznie czynnej – min. 50% pow. działki.
7. Obsługa komunikacyjna: dojazd do działek z ul. Wojska Polskiego.
8. Obsługa inżynierska: podłączenie terenu do sieci infrastruktury technicznej w przyległej ulicy i sieci przebiegającej od strony południowej.

41) Ustalenia dla działek o numerach: cz. dz. 191 o pow. 0,062 ha, dz. 192/1 o pow. 0,1251 ha i część dz. 190/1 o pow. 0,066 ha, oznaczenie pkt 41 MN.

- 1. Funkcja: projektowana zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.
- 2. Obiekty i urządzenia towarzyszące:
 - 1) miejsca parkowania w obrębie działki;
 - 2) budynek gospodarczy i garaż.
- 3. Zasady kształtowania zabudowy:
 - 1) typ zabudowy:
 - a) budynki mieszkalne – wolnostojące, parterowe z dopuszczeniem poddaszy użytkowych,
 - b) garaż – wolnostojący, dobudowany lub wbudowany;
 - c) budynek gospodarczy - wolnostojący lub dobudowany;
 - 2) forma zabudowy:
 - a) wysokość zabudowy mieszkalnej do 12,0 m licząc od poziomu terenu przy najniższym położonym wejściu do budynku do kalenicy,
 - b) wysokość zabudowy gospodarczej i garażowej: wolnostojącej do 8,0 m licząc od poziomu terenu przy najniższym położonym wejściu do budynku do kalenicy, dachy dwu lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych od 30 do 45°,
 - c) zastosować materiały tradycyjne lub współczesne technologie i materiały o wyglądzie zbliżonym do tradycyjnych.

4. Zasady zagospodarowania terenu, wskaźniki:
 - 1) utrzymuje się podział na 2 działki zgodnie ze stanem istniejącym,
 - 2) maksymalna powierzchnia zabudowy do 35% powierzchni działki;
 - 3) liczba miejsc parkowania:
 - a) do 2 miejsc (w tym garaż) dla 1 domu (mieszkania),
 - b) 1 miejsce na 40 m² pow. użytkowej usług,
 - 5) nieprzekraczalna linia zabudowy od linii rozgraniczającej drogi 27 Kd (nr dz. 189) 6,0 m.
5. Ustalenia dotyczące ochrony i kształtowania środowiska przyrodniczego:
 - 1) teren znajduje się w obszarze chronionego krajobrazu „Koszaliński Pas Nadmorski” i w obszarze ochrony uzdrowiskowej „C” w związku z czym należy uwzględnić uwarunkowania zawarte w pkt 54 i 57 niniejszej zmiany planu,
 - 2) powierzchnia zieleni biologicznie czynnej – min. 50% pow. działki.
6. Obsługa komunikacyjna: dojazd od ulic oznaczonych symbolami 25Kd i 27 Kd.
7. Obsługa inżynierska: podłączenie terenu do sieci infrastruktury technicznej w przyległych ulicach.

42) Ustalenia dla części działki o numerze 436 o pow. 0,495 ha, oznaczenie pkt 42 MN.

1. Funkcja: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.
2. Obiekty i urządzenia towarzyszące:
 - 1) miejsca parkowania zlokalizowane na własnej działce;
 - 2) budynek gospodarczy i garaż.
3. Zasady kształtowania zabudowy:
 - 1) typ zabudowy:
 - a) budynki mieszkalne – wolnostojące, parterowe z dopuszczeniem poddaszy użytkowych,
 - b) garaże – wolnostojące, dobudowane lub wbudowane,
 - c) budynki gospodarcze – wolnostojące lub dobudowane.
 - 2) forma zabudowy:
 - a) wysokość zabudowy mieszkalnej do 12,0 m licząc od poziomu terenu przy najniższym położonym wejściu do budynku do kalenicy,
 - b) wysokość zabudowy gospodarczej wolnostojącej – do 8,0 m od poziomu terenu do kalenicy,
 - c) wysokość garaży do 5,0 m licząc od poziomu terenu przy najniższym położonym wejściu do budynku do kalenicy,
 - d) dachy budynków mieszkalnych dwu lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych od 30 do 45°, budynków gospodarczych i garaży od 20 do 30°
 - e) zastosować materiały tradycyjne lub współczesne technologie i materiały o wyglądzie zbliżonym do tradycyjnych.
4. Zasady zagospodarowania terenu, wskaźniki:
 - 1) maksymalna powierzchnia zabudowy 35% powierzchni działki,
 - 2) liczba miejsc parkowania:
 - a) 2 miejsca (w tym garaż) dla 1 domu (mieszkania),
 - b) 1 miejsce na 40 m² pow. użytkowej usług,
 - 3) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu: 6,0 m od linii rozgraniczających z wewnętrznym ciągiem pieszo-jezdnym oraz wzdłuż granicy strefy ochrony krajobrazu kulturowego.
5. Zasady i warunki podziału nieruchomości:
 - 1) minimalna powierzchnia działki projektowanej do wydzielenia - 800 m²,
 - 2) teren dzieli się na 4 działki zgodnie z zasadą podziału określoną na rysunku planu. Linie podziału równoległe lub prostopadłe do granic działki objętej zmianą.
6. Ustalenia dotyczące ochrony i kształtowania środowiska przyrodniczego i kulturowego:
 - 1) udział powierzchni biologicznie czynnej – min. 50 % powierzchni działki,
 - 2) zastosowanie zieleni o zróżnicowaniu gatunkowym, w tym gatunki zimozielone,

- 3) teren znajduje się w obszarze chronionego krajobrazu „Koszaliński Pas Nadmorski” i w obszarze ochrony uzdrowiskowej „C” w związku z czym należy uwzględnić uwarunkowania zawarte w pkt 54 i 57 niniejszej zmiany planu,
 - 4) część terenu znajduje się w strefie W III ograniczonej ochrony stanowisk archeologicznych, a część w obszarze „KK” ochrony krajobrazu kulturowego, w związku z czym należy uwzględnić warunki zawarte w pkt 55 niniejszej zmiany planu i § 338 zmienianego planu.
7. Obsługa komunikacyjna działek poprzez osiedlowy ciąg pieszo-jezdny szerokości 8,0 m zakończony placem do zawracania 12,5 x 12,5 m ze skosem 45°.
8. Obsługa inżynierska: podłączenie terenu do sieci infrastruktury technicznej w przyległej ul. Wiejskiej.

43) Ustalenia dla działki o numerze 463/17 o pow. 0,3215 ha i części działki 463/18 o pow. 0,12 ha, oznaczenie pkt 43 MN.

1. Funkcja: istniejąca zabudowa mieszkaniowa i projektowana zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.
2. Obiekty i urządzenia towarzyszące: garaże i budynki gospodarcze związane z funkcją mieszkaniową.
3. Zasady kształtowania zabudowy:
 - 1) typ zabudowy:
 - a) utrzymuje się istniejącą zabudowę mieszkaniową,
 - b) budynki mieszkalne projektowane – wolnostojące, parterowe z dopuszczeniem poddaszy użytkowych,
 - c) garaże - dobudowane, wbudowane lub wolnostojące,
 - d) budynki gospodarcze dobudowane lub wolnostojące,
 - 2) forma zabudowy:
 - a) wysokość zabudowy mieszkalnej do 12,0 m licząc od poziomu terenu przy najniższym położonym wejściu do budynku do kalenicy,
 - b) wysokość zabudowy gospodarczej wolnostojącej – do 8,0 m licząc od poziomu terenu przy najniższym położonym wejściu do budynku do kalenicy,
 - c) wysokość garaży do 5,0 m licząc od poziomu terenu przy najniższym położonym wejściu do budynku do kalenicy,
 - d) dachy budynków mieszkalnych dwu lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych od 30 do 45°, budynków gospodarczych i garaży od 20 do 30°
 - e) zastosować materiały tradycyjne lub współczesne technologie i materiały o wyglądzie zbliżonym do tradycyjnych.
4. Zasady zagospodarowania terenu, wskaźniki:
 - 1) maksymalna powierzchnia zabudowy - 30% pow. działki;
 - 2) liczba miejsc parkowania:
 - a) 2 miejsca (w tym garaż) dla 1 domu (mieszkania),
 - b) 1 miejsce na 40 m² pow. użytkowej usług,
5. Zasady i warunki podziału nieruchomości:
 - 1) minimalna powierzchnia działki projektowanej do wydzielenia - 800 m²,
 - 2) teren dzieli się na 2 działki zgodnie z zasadą podziału określoną na rysunku planu, linie podziału prostopadłe lub równoległe do granicy z dz. 463/16,
 - 3) nieprzekraczalna linia zabudowy od linii rozgraniczającej z ul. Polną 10,0 m.
6. Ustalenia dotyczące ochrony i kształtowania środowiska przyrodniczego:
 - 1) powierzchnia zieleni biologicznie czynnej – min. 50% pow. działki,
 - 2) zastosować zieleń o zróżnicowaniu gatunkowym, w tym gatunki zimozielone,
 - 3) teren znajduje się w obszarze chronionego krajobrazu „Koszaliński Pas Nadmorski” i w obszarze ochrony uzdrowiskowej „C” w związku z czym należy uwzględnić uwarunkowania zawarte w pkt 54 i 57 niniejszej zmiany planu.
7. Obsługa komunikacyjna: dojazd z ul. Polnej.

8. Obsługa inżynierska: podłączenie terenu do sieci infrastruktury technicznej w przyległej ul. Polnej.
9. Inne - istniejący na terenie budynek mieszkalny może być modernizowany z możliwością rozbudowy w zakresie niezbędnym do podniesienia standardu zamieszkania.

44) Ustalenia dla części działki 463/18 o pow. 0,21 ha, oznaczenie pkt 44 MR.

1. Funkcja: zabudowa zagrodowa.
2. Obiekty i urządzenia towarzyszące:
 - 1) zabudowa gospodarcza;
 - 2) w przypadku prowadzenia usług agroturystycznych – parking dla gości na własnej działce.
3. Zasady kształtowania zabudowy:
 - 1) typ zabudowy:
 - a) budynek mieszkalny – wolnostojący, parterowy z dopuszczeniem poddasza użytkowego,
 - b) budynki gospodarcze – wolnostojące lub wzajemnie połączone;
 - 2) forma zabudowy:
 - a) wysokość zabudowy mieszkalnej do 12,0 m licząc od poziomu terenu przy najniższym położonym wejściu do budynku do kalenicy,
 - b) wysokość zabudowy gospodarczej wolnostojącej – do 8,0 m licząc od poziomu terenu przy najniższym położonym wejściu do budynku do kalenicy,
 - c) wysokość garaży do 5,0 m licząc od poziomu terenu przy najniższym położonym wejściu do budynku do kalenicy,
 - d) dachy budynków mieszkalnych dwu lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych od 30 do 45°, budynków gospodarczych i garaży od 20 do 30°
 - e) zastosować materiały tradycyjne lub współczesne technologie i materiały o wyglądzie zbliżonym do tradycyjnych.
4. Zasady zagospodarowania terenu, wskaźniki:
 - 1) maksymalna powierzchnia zabudowy 30% powierzchni działki;
 - 2) liczba miejsc parkowania:
 - a) 2 miejsca (w tym garaż) dla 1 domu (mieszkania),
 - b) w przypadku świadczenia usług agroturystyki miejsca parkingowe w ilości 1 stanowisko na 1 rodzinę,
 - c) wykluczona z zabudowy niezbędna strefa ochronna od linii elektrycznych przebiegających przez działkę.
5. Zasady i warunki podziału nieruchomości:
 - 1) nieprzekraczalna linia zabudowy od linii rozgraniczającej ul. Polną 10,0 m, od południowej granicy 4 m, pozostałą linię zabudowy określa granica pasa technicznego linii energetycznej średniego napięcia,
6. Ustalenia dotyczące ochrony i kształtowania środowiska przyrodniczego:
 - 1) udział powierzchni biologicznie czynnej – min. 40 % powierzchni działki,
 - 2) teren znajduje się w obszarze chronionego krajobrazu „Koszaliński Pas Nadmorski” i w obszarze ochrony uzdrowiskowej „C” w związku z czym należy uwzględnić uwarunkowania zawarte w pkt 54 i 57 niniejszej zmiany planu.
7. Obsługa komunikacyjna: dojazd z ul. Polnej.
8. Obsługa inżynierska: podłączenie terenu do sieci infrastruktury technicznej w ul. Polnej.

45) Ustalenia dla działek: 474/3, 474/9, cz. dz. 474/7, cz. dz. 474/10, oznaczenie pkt 45 UT.

1. Funkcje: zabudowa usług turystycznych wczasowych, hotelarskich w tym usługi związane z kategorią obiektu – zgodnie z ustawą o usługach turystycznych – za wyjątkiem pensjonatów; funkcja dopuszczalna, uzupełniająca: mieszkania służbowe.
2. Obiekty i urządzenia towarzyszące:
 - 1) rekreacyjne urządzenia terenowe, zieleń niska i wysoka z „małą architekturą”,
 - 2) parking dla gości zlokalizowany na własnej działce,

- 3) dla kampingów i pól namiotowych – budynki obsługi administracyjno – socjalnej (sanitariaty, kuchnie, świetlice itp.);
- 4) budynki gospodarcze, garaże dla gości.
3. Zasady kształtowania zabudowy:
 - 1) typ zabudowy:
 - a) budynki hotelowe – wolnostojące,
 - b) garaże i budynki gospodarcze oraz budynki usługowe zgodnie z kategorią: wolnostojące, dobudowane, wbudowane,
 - 2) forma zabudowy:
 - a) wysokość zabudowy hotelowej do 3 kond. i 12,5 m licząc od poziomu terenu przy najniższym wejściu do budynku do kalenicy,
 - b) wysokość zabudowy hotelowej – kempingowej: do 7,0 m licząc od poziomu terenu przy najniższym wejściu do budynku do kalenicy,
 - c) wysokość zabudowy gospodarczej i towarzyszącej wolnostojącej: do 7,0 m licząc od poziomu terenu przy najniższym wejściu do budynku do kalenicy,
 - d) dachy dwu lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych od 30 do 45°.
4. Zasady zagospodarowania terenu, wskaźniki:
 - 1) maksymalna gęstość zaludnienia – 200 osób/ha,
 - 2) maksymalna powierzchnia zabudowy – 30% powierzchni działki,
 - 3) minimalna liczba miejsc parkowania:
 - a) 2 miejsca na 3 pokoje hotelowe,
 - b) 1 miejsce na 40 m² pow. użytkowej usług,
 - 4) nieprzekraczalne linie zabudowy – według rysunku niniejszej zmiany planu.
5. Ustalenia dotyczące ochrony i kształtowania środowiska przyrodniczego i kulturowego:
 - 1) udział powierzchni biologicznie czynnej – min. 40% powierzchni działki,
 - 2) zastosowanie zieleni o zróżnicowaniu gatunkowym, w tym gatunki zimozielone,
 - 3) teren znajduje się w obszarze chronionego krajobrazu „Koszaliński Pas Nadmorski” i w obszarze ochrony uzdrowiskowej „C” w związku z czym należy uwzględnić uwarunkowania zawarte w pkt 54 i 57 niniejszej zmiany planu,
 - 4) projektuje się utworzenie użytku ekologicznego „UE-4” zgodnie z rysunkiem niniejszej zmiany planu, uwarunkowania zgodnie z pkt 54 niniejszej zmiany planu.
6. Obsługa komunikacyjna: dojazd od ulicy oznaczonej symbolem 01Kz.
7. Obsługa inżynierska: podłączenie terenu do sieci infrastruktury technicznej w przyległej, projektowanej ulicy. Uwzględnić konsekwencje wynikające z przebiegu przez działkę kolektora deszczowego.

46) Ustalenia dla działek: 263/3 o pow. 0,2158 ha i cz. dz. 263/5 o pow. 0,107 ha, oznaczenie pkt 46 UT.

1. Funkcja: usługi turystyki - istniejąca zabudowa hotelowa.
2. Obiekty i urządzenia towarzyszące:
 - 1) rekreacyjne urządzenia terenowe, zieleni niska i wysoka z „małą architekturą”,
 - 2) parking dla gości zlokalizowany na własnej działce.
3. Zasady kształtowania zabudowy – pozostawia się istniejącą zabudowę i zagospodarowanie terenu, dopuszcza się modernizację w celu podniesienia standardu usług.
4. Ustalenia dotyczące ochrony i kształtowania środowiska przyrodniczego i kulturowego:
 - 1) wprowadza się zakaz usuwania drzew i krzewów poza koniecznymi cięciami sanitarnymi,
 - 2) należy dokonywać nowych nasadzeń wzmacniających system zieleni, stosując zieleni o zróżnicowaniu gatunkowym,
 - 3) teren położony w strefie „B” ochrony konserwatorskiej, a budynek drewniany znajdujący się w ewidencji dóbr kultury projektowany jest do wpisu do rejestru zabytków. Teren i budynek podlegają ochronie zgodnie z pkt 56 niniejszej zmiany planu,

- 4) teren znajduje się w obszarze chronionego krajobrazu „Koszaliński Pas Nadmorski” i w obszarze ochrony uzdrowiskowej „C” w związku z czym należy uwzględnić uwarunkowania zawarte w pkt 54 i 57 niniejszej zmiany planu,
5. Obsługa komunikacyjna: dojazd od ulic: Graniczna i Spokojna.
6. Obsługa inżynierska: podłączenie działki do sieci infrastruktury technicznej znajdującej się w przyległych ulicach.

47) Ustalenia dla części działki 261/4 o pow. 0,40 ha, oznaczenie pkt 47 UT.

1. Funkcja: usługi turystyki - istniejąca zabudowa hotelowa.
2. Obiekty i urządzenia towarzyszące:
 - 1) rekreacyjne urządzenia terenowe, zieleń niska i wysoka z „małą architekturą”,
 - 2) parking dla gości zlokalizowany na własnej działce.
3. Zasady kształtowania zabudowy – pozostawia się istniejącą zabudowę i zagospodarowanie terenu, dopuszcza się modernizację w celu podniesienia standardu usług.
4. Ustalenia dotyczące ochrony i kształtowania środowiska przyrodniczego i kulturowego:
 - 1) wprowadza się zakaz usuwania drzew i krzewów poza koniecznymi cięciami sanitarnymi,
 - 2) w miarę możliwości należy dokonywać nowych nasadzeń wzmacniających system zieleni, stosując zieleń o zróżnicowaniu gatunkowym,
 - 3) teren położony w strefie „B” ochrony konserwatorskiej, a budynek znajdujące się w ewidencji dóbr kultury w związku z tym obowiązują uwarunkowania zawarte w pkt 56 niniejszej zmiany planu,
 - 4) teren znajduje się w obszarze chronionego krajobrazu „Koszaliński Pas Nadmorski” i w obszarze ochrony uzdrowiskowej „C” w związku z czym należy uwzględnić uwarunkowania zawarte w pkt 54 i 57 niniejszej zmiany planu.
5. Obsługa komunikacyjna: dojazd od ulicy Spokojnej.
6. Obsługa inżynierska: podłączenie działki do sieci infrastruktury technicznej znajdującej się w przyległej ulicy.

48) Ustalenia dla części działki 415 o pow. 0,37 ha, oznaczenie pkt 48 MR.

1. Funkcja: zabudowa zagrodowa.
2. Obiekty i urządzenia towarzyszące:
 - 1) zabudowa gospodarcza;
 - 2) w przypadku prowadzenia usług agroturystycznych – parking dla gości na własnej posesji.
3. Zasady kształtowania zabudowy w przypadku rozbudowy i budowy nowych budynków:
 - 1) typ zabudowy:
 - a) istniejący budynek mieszkalny – wolnostojący,
 - b) budynki gospodarcze – wolnostojące lub połączone;
 - 2) forma zabudowy:
 - a) wysokość istniejącej zabudowy mieszkalnej (w przypadku modernizacji) do 12,0 m i gospodarczej do 8,0 m licząc od poziomu terenu przy najniższym położonym wejściu do budynku do kalenicy; w przypadku dachu płaskiego wysokość maksymalna elementu konstrukcyjnego stropodachu budynku gospodarczego 6,0 m od poziomu terenu przy najniższym położonym wejściu do budynku,
 - b) w przypadku modernizacji dach dwu lub wielospadowy o nachyleniu połaci dachowych od 30 do 45°,
4. Zasady zagospodarowania terenu, wskaźniki:
 - 1) zabudowa gospodarcza w sąsiedztwie zabudowy mieszkaniowej, w obrębie wyznaczonego w planie terenu zabudowy zagrodowej,

- 2) maksymalna powierzchnia zabudowy – 500 m²,
- 3) nie dopuszcza się lokalizacji drugiej zabudowy zagrodowej.
5. Ustalenia dotyczące ochrony i kształtowania środowiska przyrodniczego:
 - 1) udział powierzchni biologicznie czynnej – min. 30 % wygradzonej powierzchni działki zagrodowej,
 - 2) teren znajduje się w obszarze chronionego krajobrazu „Koszaliński Pas Nadmorski” i w obszarze ochrony uzdrowiskowej „C” w związku z czym należy uwzględnić uwarunkowania zawarte w pkt 54 i 57 zmiany planu.
6. Obsługa komunikacyjna – dojazd do projektowanej drogi publicznej oznaczonej symbolem 18Kd wewnętrzną drogą dojazdową ustanowioną na działce numer 88 w ramach służebności.
7. Obsługa inżynierska: istniejące podłączenie działki do sieci infrastruktury technicznej.

49) Ustalenia dla części działki 439 o pow. 0,85 ha, oznaczenie pkt 49 MR.

1. Funkcja: zabudowa zagrodowa.
2. Obiekty i urządzenia towarzyszące:
 - 1) zabudowa gospodarcza,
 - 2) w przypadku prowadzenia usług agroturystycznych – parking dla gości na własnej działce.
3. Zasady kształtowania zabudowy:
 - 1) typ zabudowy:
 - a) budynek mieszkalny – wolnostojący,
 - b) budynki gospodarcze – wolnostojące lub połączone;
 - 2) forma zabudowy:
 - a) wysokość zabudowy mieszkalnej do 12,0 m licząc od poziomu terenu przy najniższym położonym wejściu do budynku do kalenicy,
 - b) wysokość zabudowy gospodarczej wolnostojącej – do 8,0 m licząc od poziomu terenu przy najniższym położonym wejściu do budynku do kalenicy,
 - c) wysokość garaży do 5,0 m licząc od poziomu terenu przy najniższym położonym wejściu do budynku do kalenicy,
 - d) dachy budynków mieszkalnych dwu lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych od 30 do 45°, budynków gospodarczych i garaży od 20 do 30°
 - e) zastosować materiały tradycyjne lub współczesne technologie i materiały o wyglądzie zbliżonym do tradycyjnych.
4. Zasady zagospodarowania terenu, wskaźniki:
 - 1) nieprzekraczalna linia zabudowy od linii rozgraniczającej z drogą poza granicą strefy „K”,
 - 2) maksymalna powierzchnia zabudowy – 10% powierzchni działki,
 - 3) dopuszcza się lokalizację tylko jednego siedliska.
5. Ustalenia dotyczące ochrony i kształtowania środowiska przyrodniczego i kulturowego:
 - 1) udział powierzchni biologicznie czynnej – min. 30 % powierzchni działki,
 - 2) teren znajduje się w obszarze chronionego krajobrazu „Koszaliński Pas Nadmorski” i w obszarze ochrony uzdrowiskowej „C” w związku z czym należy uwzględnić uwarunkowania zawarte w pkt 54 i 57 niniejszej zmiany planu,
 - 3) cały teren znajduje się w strefie W III ograniczonej ochrony stanowisk archeologicznych, a część w obszarze „KK” ochrony krajobrazu kulturowego, w związku z czym należy uwzględnić warunki zawarte w pkt 55 niniejszej zmiany planu i § 338 zmienianego planu,
 - 4) część terenu znajdująca się w obszarze „KK” ochrony krajobrazu kulturowego musi zostać wyłączona z zabudowy kubaturowej.
6. Obsługa inżynierska: podłączenie terenu do sieci infrastruktury technicznej w przyległej ulicy Wiejskiej.

50) Ustalenia dla części działki 436 o pow. 0,71 ha, oznaczenie pkt 50 MR.

1. Funkcja: zabudowa zagrodowa.
2. Obiekty i urządzenia towarzyszące:
 - 1) zabudowa gospodarcza;
 - 2) w przypadku prowadzenia usług agroturystycznych – parking dla gości na własnej działce.
3. Zasady kształtowania zabudowy:
 - 1) typ zabudowy:
 - a) budynek mieszkalny – wolnostojący,
 - b) budynki gospodarcze – wolnostojące lub połączone;
 - 2) forma zabudowy:
 - a) wysokość zabudowy mieszkalnej do 12,0 m licząc od poziomu terenu przy najniższym położonym wejściu do budynku do kalenicy,
 - b) wysokość zabudowy gospodarczej wolnostojącej – do 8,0 m licząc od poziomu terenu przy najniższym położonym wejściu do budynku do kalenicy,
 - c) wysokość garaży do 5,0 m licząc od poziomu terenu przy najniższym położonym wejściu do budynku do kalenicy,
 - d) dachy budynków mieszkalnych dwu lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych od 30 do 45°, budynków gospodarczych i garaży od 20 do 30°.
 - e) zastosować materiały tradycyjne lub współczesne technologie i materiały o wyglądzie zbliżonym do tradycyjnych.
4. Zasady zagospodarowania terenu, wskaźniki:
 - 1) maksymalna powierzchnia zabudowy – 10% powierzchni działki,
 - 2) dopuszcza się lokalizację tylko jednej zabudowy zagrodowej,
 - 3) lokalizacja zabudowy w odległości min. 10 m od granicy terenu oznaczonego pkt 42 MN,
 - 4) wjazd na działkę od ul. Wiejskiej pasem terenu o szerokości 6,0 m.
5. Ustalenia dotyczące ochrony i kształtowania środowiska przyrodniczego i kulturowego:
 - 1) udział powierzchni biologicznie czynnej – min. 30 % powierzchni działki,
 - 2) teren znajduje się w obszarze chronionego krajobrazu „Koszaliński Pas Nadmorski” i w obszarze ochrony uzdrowiskowej „C” w związku z czym należy uwzględnić uwarunkowania zawarte w pkt 54 i 57 niniejszej zmiany planu,
 - 3) część terenu znajduje się w strefie W III ograniczonej ochrony stanowisk archeologicznych, a część w obszarze „KK” ochrony krajobrazu kulturowego, w związku z czym należy uwzględnić warunki zawarte w pkt 55 niniejszej zmiany planu i § 338 zmienianego planu.
6. Obsługa inżynierska: podłączenie terenu do sieci infrastruktury technicznej w przyległej ulicy Wiejskiej.

51) Ustalenia dla części działki 435/5 o pow. 0,27ha, oznaczenie pkt 51 MR.

1. Funkcje: zabudowa zagrodowa.
2. Obiekty i urządzenia towarzyszące:
 - 1) zabudowa gospodarcza;
 - 2) w przypadku prowadzenia usług agroturystycznych – parking dla gości na własnej działce.
3. Zasady kształtowania zabudowy:
 - 1) typ zabudowy:
 - a) budynek mieszkalny – wolnostojący,
 - b) budynki gospodarcze – wolnostojące lub połączone;
 - 2) forma zabudowy:
 - a) wysokość zabudowy mieszkalnej do 12,0 m licząc od poziomu terenu przy najniższym położonym wejściu do budynku do kalenicy,
 - b) wysokość zabudowy gospodarczej wolnostojącej – do 8,0 m licząc od poziomu terenu przy najniższym położonym wejściu do budynku do kalenicy,

- c) wysokość garaży do 5,0 m licząc od poziomu terenu przy najniższym położonym wejściu do budynku do kalenicy,
 - d) dachy budynków mieszkalnych dwu lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych od 30 do 45°, budynków gospodarczych i garaży od 20 do 30°
 - e) zastosować materiały tradycyjne lub współczesne technologie i materiały o wyglądzie zbliżonym do tradycyjnych.
4. Zasady zagospodarowania terenu, wskaźniki:
- 1) maksymalna powierzchnia zabudowy – 25% powierzchni działki,
 - 2) dopuszcza się lokalizację tylko jednego siedliska,
 - 3) nieprzekraczalna linia zabudowy 15,0 m od linii rozgraniczającej z przyległą drogą 01 Kz,
 - 4) wjazd na działkę od drogi 01 Kz w obrębie istniejącego wjazdu.
5. Ustalenia dotyczące ochrony i kształtowania środowiska przyrodniczego i kulturowego:
- 1) udział powierzchni biologicznie czynnej – min. 30 % powierzchni działki,
 - 2) teren znajduje się w obszarze chronionego krajobrazu „Koszaliński Pas Nadmorski” i w obszarze ochrony uzdrowiskowej „C” w związku z czym należy uwzględnić uwarunkowania zawarte w pkt 54 i 57 niniejszej zmiany planu,
 - 3) część terenu znajduje się w strefie W III ograniczonej ochrony stanowisk archeologicznych, w związku z czym należy uwzględnić warunki zawarte w pkt 55 niniejszej zmiany planu,
6. Obsługa inżynierska: podłączenie terenu do sieci infrastruktury technicznej w przyległej drodze.

ROZDZIAŁ IV
ZMIANY DOKONANE DLA DZIAŁEK ZGODNIE Z § 2 UST. 2 PKT 3 NINIEJSZEJ
UCHWAŁY - obręb Wieniotowo

52) Ustalenia dla działek: cz. dz. 713 o pow. 0,004 ha, cz. dz. 718 o pow. 0,007 ha, cz. dz. 397/1 o pow. 0,004 ha i cz. dz. 300/1 (obecnie 300/3) o pow. 0,03 ha, oznaczenie pkt 52 Kp-j.

Funkcja: ciąg pieszo-jezdny. Szerokość w liniach rozgraniczających 5,0 m.

ROZDZIAŁ V
ZMIANY DOKONANE W USTALENIACH OGÓLNYCH ZMIENIANEJ UCHWAŁY

53) w §335:

w ust. 1 po pkt 3 dodaje się pkt 4 w brzmieniu:

„4) niezależnie od zasilania z sieci wodociągowej, należy przewidzieć zapewnienie ciągłości dostaw wody pitnej ze źródeł zastępczych dla ludności i wyznaczonych zakładów przemysłu spożywczego oraz wody do likwidacji skażeń, a także do celów przeciwpożarowych zgodnie z §3, pkt 13 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 25 czerwca 2002 r. w sprawie szczegółowego zakresu działania Szefa Obrony Cywilnej Kraju, szefów obrony cywilnej województw, powiatów i gmin (Dz. U. nr 96, poz. 850).”.

54) w §336 po ust. 5 dodaje się ust. 6, 7 i 8 w brzmieniu:

„6. Część obszaru objętego niniejszą zmianą planu znajduje się w obszarze chronionego krajobrazu „Koszaliński Pas Nadmorski”. W obszarze tym obowiązują uwarunkowania zagospodarowania i użytkowania terenów określone w Rozporządzeniu Nr 4/2005 Wojewody Zachodniopomorskiego z dnia 22 marca 2005 r. w sprawie obszarów chronionego krajobrazu (Dz. Urz. Woj. Zachodniopomorskiego Nr 25, poz. 497).

7. Część obszaru objętego niniejszą zmianą planu znajduje się w:

- 1) obszarze specjalnej ochrony ptaków Natura 2000. W obszarze tym obowiązują uwarunkowania zagospodarowania i użytkowania terenów określone w Rozporządzeniu Nr 19/2003 Wojewody Zachodniopomorskiego z dnia 29 sierpnia 2003 r.,
 - 2) obszarze specjalnej ochrony siedlisk Natura 2000. W obszarze tym obowiązują zapisy art. 33 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz. U. Nr 92, poz. 880).
8. Projektuje się objąć ochroną prawną użytek ekologiczny „Oczko śródpolne II – Ustronie Morskie” UE – 4, znajdujący się w obrębie obszaru elementarnego I. 12a. UT. Cel i przedmiot ochrony – ochrona siedlisk marginalnych. Zakaz działań, które mogą doprowadzić do zaniku lub przekształceń naturalnego ekosystemu.”.

55) §337 otrzymuje brzmienie:

1. Wyznacza się strefy **W-II** częściowej ochrony stanowisk archeologicznych ujęte w ewidencji służby ochrony zabytków pod numerami: AZP: 5/14-17, 10/14-17, które są oznaczone na rysunku zmiany planu i na których dopuszcza się inwestowanie pod poniższymi warunkami:
 - 1) zachowanie stanowiska ujętego w ewidencji służby ochrony zabytków,
 - 2) uzgadnianie i opiniowanie wszelkich poczynań inżynierskich, budowlanych i innych przez służbę ochrony zabytków. Obowiązuje każdorazowo występowanie o szczegółowe wytyczne konserwatorskie i opinie przed podjęciem decyzji o jakiegokolwiek działalności,
 - 3) w przypadku podjęcia decyzji o realizacji inwestycji na terenie objętym granicami strefy ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych obowiązuje przeprowadzenie badań ratunkowych na koszt inwestora, wyprzedzających proces przygotowania inwestycji. Właściciele, użytkownicy terenu i inwestorzy zobowiązani są do zawiadomienia służby ochrony zabytków o podjęciu działań inwestycyjnych lub remontowych i innych związanych z pracami ziemnymi z wyprzedzeniem minimum 3-miesięcznym w celu umożliwienia wykonania archeologicznych badań ratunkowych oraz zsynchronizowania robót inwestycyjnych z nadzorem archeologiczno-konserwatorskim. Badania archeologiczne mają charakter sezonowy, w okresie od maja do końca września,
 - 4) rozpoczęcie prac ziemnych związanych z realizacją inwestycji uzależnia się od uzyskania stosownego zezwolenia od służby ochrony zabytków.
2. Wyznacza się strefy **W-III** ograniczonej ochrony stanowisk archeologicznych polegającej na prowadzeniu interwencyjnych badań archeologicznych w przypadku podejmowania prac ziemnych, ujęte w ewidencji służby ochrony zabytków pod numerami: AZP: 2/14-17, 3/14-17, 4/14-17, 6/14-17, 7/14-17, 9/14-17, 12/14-17, 14/14-17, 16/14-17, 17/14-17, 18/14-17, 19/14-17, 21/14-17, 23/14-17, 25/14-17, 26/14-17, 29/14-17, 30/14-17, 31/14-17, 33/14-17, które są oznaczone na rysunku zmiany planu i na których dopuszcza się inwestowanie pod poniższymi warunkami:
 - 1) uzgadnianie i opiniowanie wszelkich poczynań inżynierskich, budowlanych i innych podejmowanych w obrębie granic strefy ochrony stanowiska archeologicznego przez służbę konserwatorską,
 - 2) w przypadku podjęcia realizacji inwestycji obowiązuje przeprowadzenie interwencyjnych badań archeologicznych na koszt inwestora. Właściciele, użytkownicy terenu i inwestorzy zobowiązani są do zawiadomienia służby ochrony zabytków o podjęciu działań inwestycyjnych, remontowych lub innych związanych z robotami ziemnymi z wyprzedzeniem minimum 2-tygodniowym,
 - 3) rozpoczęcie prac ziemnych związanych z realizacją inwestycji uzależnia się od uzyskania stosownego zezwolenia od służby ochrony zabytków. Badania archeologiczne mają charakter sezonowy, w okresie od maja do października.

56) w § 338:

a) ust. 1. otrzymuje brzmienie:

„1. Należy skreślić z rejestru zabytków zagrodę (chałupę), która była położona przy ul. Chrobrego 26, nr rej. 607 z dnia 30.11.1976 r., D28 MN ze względu na wykonaną rozbiórkę.”,

b) w ust. 2 dokonuje się zmianę poprzez wprowadzenie nowej numeracji o brzmieniu:

pkt 1 otrzymuje brzmienie:

„1) Obiekty do wpisania do rejestru zabytków:

dom mieszkalny – rygl./drewn. – XIX/XX w.	ul. Chrobrego nr 37
dom mieszkalny – kamieniczka – mur. z 1906 r.	ul. Chrobrego nr 49
dom mieszkalny – mur./rygl. – pocz. XX w.	ul. Chrobrego nr 64
zespół stacji kolejowej (stacja, dom mieszkalny, toalety) – murowany z l. 10-tych XX w.	ul. Kolejowa
Pomorska Szkoła Rolnicza, ob. ośrodek wczasowy – mur., 1926, 1936	ul. Rolna 27
pensjonat – drewno z l. 20-tych XX w.	ul. Spokojna 2
altana (portiernia), ob. kiosk – murowany pocz. XX w.	ul. Chrobrego (obok nr 56)

pkt 2 otrzymuje brzmienie:

„2) Zakaz nadbudowy i rozbudowy. Zachować elewację frontową, ewentualna rozbudowa w głąb działki, zakaz ocieplania na zewnątrz elewacji, które posiadają detale architektoniczne lub elementy konstrukcji ryglowej. Wszelkie działania inwestycyjne (m.in. remonty, modernizacje, rozbudowa itp.) można przeprowadzać wyłącznie za zgodą i pod nadzorem Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.”,

pkt 3 otrzymuje brzmienie:

„3) Zmienia się wykaz ujęty w § 338 i wprowadza nowy poniższy wykaz dóbr kultury:

Lp.	Specyfikacja	Adres
SIANOŻĘTY		
1.	dom mieszkalny (młynarza) – murowany z XIX/XX w.	ul. Kwiatowa nr 30
2.	szkoła, ob. dom mieszkalny – murowany z l. 10-tych XX w.	ul. Lotnicza nr 1–1a
3.	dom mieszkalny – murowany z l. 10-tych XX w.	ul. Lotnicza nr 5
4.	dom mieszkalny (pensjonat) – murowany z l. 20-tych XX w.	ul. Lotnicza nr 13
5.	dom mieszkalny – mur./rygl. z XIX/XX w.	ul. Lotnicza nr 16
6.	dom mieszkalny – murowany z l. 10-tych XX w.	ul. Lotnicza nr 22
7.	dom mieszkalny – murowany z l. 10-tych XX w.	ul. Lotnicza nr 24
8.	gospoda, ob. dom mieszkalny – murowany z l. 20/30-tych XX w.	ul. Plażowa nr 1
9.	dom mieszkalny – murowany z l. 20-tych XX w.	ul. Północna nr 7
10.	dom mieszkalny – murowany z l. 10-tych XX w.	ul. Północna nr 8
11.	dom mieszkalny – murowany z l. 10-tych XX w.	ul. Malechowska nr 8
12.	dom mieszkalny (po szkolny) – murowany z l. 20-tych XX w.	ul. Olszyna nr 2
13.	dom mieszkalny – murowany z XIX/XX w.	ul. Olszyna nr 5
USTRONIE MORSKIE		
14.	kaplica – murowany z 1885 r.	ul. Chrobrego nr 12
15.	gospoda – restauracja – murowana z pocz. XX.	ul. Chrobrego nr 35

16.	dom mieszkalny – murowany z pocz. XX w.	ul. Chrobrego nr 1
17.	dom mieszkalny – murowany z l. 10-tych XX w.	ul. Chrobrego nr 3
18.	dom mieszkalny – murowany z l. 10-tych XX w.	ul. Chrobrego nr 4
19.	zarząd kąpielisk, ob. ośrodek kolonijny – murowany z l. 20-tych XX w.	ul. Chrobrego nr 6
20.	dom mieszkalny, ob. budynek parafii – murowany z l. 10-tych XX w.	ul. Chrobrego nr 10
21.	dom mieszkalny – murowany z l. 10-tych XX w.	ul. Chrobrego nr 22
22.	kawiarnia, ob. ośrodek wczasowy – drewn./mur. z l. 20-tych XX w.	ul. Chrobrego nr 23
23.	dom mieszkalny – murowany pocz. XX w.	ul. Chrobrego nr 24
24.	dom mieszkalny – murowany z l. 10-tych XX w.	ul. Chrobrego nr 25
25.	dom mieszkalny – mur./rygl. XIX/XX w.	ul. Chrobrego nr 26
26.	dom – pensjonat – murowany z l. 10-tych XX w.	ul. Chrobrego nr 27
27.	dom mieszkalny – murowany pocz. XX w.	ul. Chrobrego nr 28
28.	piekarnia, ob. dom mieszkalny – murowany pocz. XX w.	ul. Chrobrego nr 31
29.	dom mieszkalny – mur./rygl. XIX/XX w.	ul. Chrobrego nr 33
30.	dom mieszkalny – pensjonat – murowany pocz. XX w.	ul. Chrobrego nr 34–36
31.	dom mieszkalny – murowany z l. 10-tych XX w.	ul. Chrobrego nr 38
32.	dom mieszkalny (pensjonat) – murowany z l. 10-tych XX w.	ul. Chrobrego nr 39
33.	dom mieszkalny – murowany z l. 10-tych XX w.	ul. Chrobrego nr 40
34.	dom mieszkalny – murowany z pocz. XX w.	ul. Chrobrego nr 42
35.	dom mieszkalny – murowany z l. 10-tych XX w.	ul. Chrobrego nr 44
36.	dom mieszkalny – murowany z l. 30-tych XX w.	ul. Chrobrego nr 46
37.	dom mieszkalny – pensjonat – murowany z l. 20-tych XX w.	ul. Chrobrego nr 47
38.	dom mieszkalny (chałupa) – szach./mur., 2 ćw. XIX – 1 ćw. XX w.	ul. Chrobrego nr 50
39.	dom mieszkalny – kamieniczka – murowany pocz. XX w.	ul. Chrobrego nr 51
40.	pensjonat – murowany z l. 10-tych XX w.	ul. Chrobrego nr 53
41.	dom mieszkalny – murowany z pocz. XX w.	ul. Chrobrego nr 54
42.	dom mieszkalny – murowany z l. 20/30-tych XX w.	ul. Chrobrego nr 56
43.	dom mieszkalny – murowany z l. 20-tych XX w.	ul. Chrobrego nr 55
44.		
45.	dom mieszkalny, ob. komisariat policji – murowany z l. 10/20-tych XX w.	ul. Chrobrego nr 59
46.	dom mieszkalny – pensjonat – murowany z l. 20-tych XX w.	ul. Chrobrego nr 60
47.	dom mieszkalny – pensjonat – murowany pocz. XX w.	ul. Chrobrego nr 63
48.	dom mieszkalny – pensjonat – murowany z l. 10-tych XX w.	ul. Chrobrego nr 65
49.	pensjonat – murowany z l. 10/20-tych XX w.	ul. Chrobrego nr 66
50.	pensjonat – murowany z l. 20-tych XX w.	ul. Chrobrego nr 67
51.	dom mieszkalny – mur./rygl. XIX/XX w.	ul. Chrobrego nr 70
52.	dom mieszkalny – murowany pocz. XX w.	ul. Chrobrego nr 75
53.	dom mieszkalny – pensjonat – mur./drewn. z l. 10/20-tych XX w.	ul. Chrobrego nr 78
54.	pensjonat – murowany z l. 10-tych XX w.	ul. Chrobrego nr 82
55.	pensjonat – murowany z l. 20-tych XX w.	ul. Chrobrego nr 84

56.	dom mieszkalny – willa, ob. pogotowie energetyczne – murowane z l. 20-tych XX w.	ul. Bogusława XIV nr 2
57.	dom mieszkalny – mur./rygl. koniec XIX w.	ul. Kołobrzeska nr 8
58.	dom mieszkalny – murowany pocz. XX w.	ul. Kołobrzeska nr 17
59.	dom mieszkalny – willa – murowana z l. 20-tych XX w.	ul. Kościuszki nr 4
60.	pensjonat – murowany z l. 10-tych XX w.	ul. Kościuszki nr 7
61.	dom mieszkalny – murowany z l. 20-tych XX w.	ul. Kościuszki nr 9
62.	dom mieszkalny – pensjonat – murowany z l. 10-tych XX w.	ul. Kościuszki nr 10
63.	dom zdrojowy – mur./rygl. z pocz. XX w.	ul. Kościuszki nr 14
64.	dom mieszkalny – murowany pocz. XX w.	ul. Kościuszki nr 16
65.	dom mieszkalny – willa – murowana z l. 20-tych XX w.	ul. Kościuszki nr 21
66.	dom mieszkalny – pensjonat – murowany z l. 10-tych XX w.	ul. Kościuszki nr 22
67.	dom mieszkalny – murowany z l. 20-tych XX w.	ul. Koszalińska nr 8
68.	dom mieszkalny – murowany z l. 10-tych XX w.	ul. Koszalińska nr 10
69.	przystanek kolejowy, ob. dom mieszkalny – mur./rygl. XIX/XX w.	ul. Koszalińska nr 11
70.	dom mieszkalny, ob. Urząd Morski – murowany z l. 20-tych XX w.	ul. Nadbrzeżna nr 8
71.	dom mieszkalny pensjonat – murowany z l. 10/20-tych XX w.	ul. Nadbrzeżna nr 10
72.	dom mieszkalny (letniskowy) z pawilonem – drewn./mur. z l. 20-tych XX w.	ul. Okrzei nr 6
73.	dom mieszkalny – murowany z l. 10-tych XX w.	ul. Ogrodowa nr 1–3
74.	dom mieszkalny – murowany z l. 10-tych XX w.	ul. Ogrodowa nr 23
75.	dom mieszkalny – pensjonat, ob. budynek powojkowy – murowany z l. 10-tych XX w.	ul. Rolna nr 1
76.	dom mieszkalny (poszkolny) – murowany z l. 20-tych XX w.	ul. Rolna nr 2
77.	dom mieszkalny – murowany z l. 10-tych XX w.	ul. Rolna nr 14
78.	dom mieszkalny – murowany z l. 10-tych XX w.	ul. Rolna nr 18
79.	dom mieszkalny – murowany pocz. XX w.	ul. Rolna nr 24
80.	pensjonat – drewn./mur. z l. 20/30-tych XX w.	ul. Spokojna nr 1
81.	pensjonat – murowany z l. 10-tych XX w.	ul. Spokojna nr 3
82.	pensjonat – murowany z l. 10-tych XX w.	ul. Spokojna nr 5
83.	dom mieszkalny – murowany z l. 10-tych XX w.	ul. Wiejska nr 12
84.	dom mieszkalny – murowany z 1926 r.	ul. Wojska Polskiego nr 4
85.	dom mieszkalny – murowany z l. 20-tych XX w.	ul. Wojska Polskiego nr 5
86.	dom mieszkalny – murowany z l. 20-tych XX w.	ul. Wojska Polskiego nr 6
87.	dom mieszkalny – willa – murowana z l. 20-tych XX w.	ul. Wojska Polskiego nr 9
88.	dom mieszkalny – murowany z l. 20-tych XX w.	ul. Wojska Polskiego nr 16
89.	dom mieszkalny – murowany z l. 20-tych XX w.	ul. Wojska Polskiego nr 22
90.	dom mieszkalny – murowany z l. 20-tych XX w.	ul. Wojska Polskiego nr 24
91.	pensjonat – willa – murowana z l. 10-tych XX w.	ul. Wolności nr 1
92.	historyczne pierzeje zabudowy wzdłuż ul. Chrobrego – XIX –1 ćw.	ul. Chrobrego od nr 10

	XX w.	do 84
93.	cmentarz komunalny – pow. 0.98 ha, z l. 20/30-tych XX w.	ul. Wiejska
94.	aleja lipowa (podwójna) – 1 ćw. XX w.	ul. Kolejowa
95.	szpaler lipowy (od cmentarza do ul. Słonecznej) – z l. 20-tych XX w.	ul. Wiejska

pkt 4 w miejsce pkt 1 otrzymuje brzmienie:

„4) Ustala się warunki kształtowania zabudowy dla obiektów znajdujących się w ewidencji dóbr kultury:

- a) dopuszcza się modernizację obiektów,
- b) przy remontach i modernizacji należy dążyć do zachowania charakteru i formy architektonicznej budynku,
- c) zachować proporcje całego obiektu, otworów okiennych i drzwiowych,
- d) zachować (lub odtworzyć) detale architektoniczne,
- e) stosować materiały tradycyjne lub współczesne o wyglądzie podobnym do tradycyjnych, zastosowanych w obiekcie,
- f) w bezpośrednim sąsiedztwie należy dążyć do nie lokalizowania obiektów kolidujących pod względem charakteru i formy architektonicznej.”.

c) po ust. 2 dodaje się ust. 3 w brzmieniu:

„3. Ustanawia się w Ustroniu Morskim strefę „B” ochrony konserwatorskiej.

1) Ochronie podlega:

- a) rozplanowanie dróg, ulic i placów (z uwzględnieniem możliwości zachowania pierwotnych nawierzchni),
- b) historyczne ukształtowanie działki siedliskowej, ze szczególnym uwzględnieniem szerokości frontów poszczególnych parceli, rozplanowanie zabudowy poszczególnych zagrod i charakterystycznego usytuowania domu mieszkalnego,
- c) architektoniczna forma zabudowy (istniejącej i uzupełniającej): gabaryty, kształty dachów, zasadnicza kompozycja elewacji,
- d) zieleń komponowana (obsadzenia ulic, starodrzew w obrębie siedlisk) - układ i stan gatunkowy, mała architektura.

2) Warunki ochrony:

- a) utrzymanie zasadniczych elementów historycznego układu przestrzennego,
- b) rewaloryzacja i modernizacja obiektów o wartościach kulturowych,
- c) nowe obiekty należy dostosować do historycznej kompozycji przestrzennej oraz architektonicznych form zabudowy, występujących w obrębie miejscowości,
- d) docelowe usunięcie lub przebudowa obiektów dysharmonizujących.

3) Obowiązuje wymóg konsultowania i uzgadniania z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków wszelkich działań inwestycyjnych w zakresie:

- a) budowy nowych obiektów,
- b) kształtowanie zabudowy o określonych gabarytach i bryle,
- c) przebudowy i remontów a także zmiany funkcji obiektów figurujących w wykazie zabytków architektury i budownictwa,
- d) zmian historycznie ukształtowanych wewnątrz ruralistycznych.”.

57) dodaje się:

DZIAŁ III USTALENIA W ZAKRESIE OCHRONY UZDROWISKOWEJ

w którym ustanawia się ustępy 1 i 2 otrzymujące brzmienie:

1. Tereny objęte planem miejscowym znajdują się w części w obszarze „C” ochrony uzdrowiskowej Uzdrowiska Kołobrzeg.
2. W obrębie tego obszaru obowiązują uwarunkowania zawarte w Uchwale Nr XVI/53/72 Wojewódzkiej Rady Narodowej w Koszalinie z dnia 27 stycznia 1972 r. o ustanowieniu statutu Uzdrowiska Kołobrzeg (Dz. Urz. Woj. Koszalińskiego Nr 4, poz. 26).

58) dodaje się:

**DZIAŁ IV
USTALENIA W ZAKRESIE OCHRONY CYWILNEJ**

w którym ustanawia się ustępy 1 i 2 otrzymujące brzmienie:

1. Wykonywanie obiektów budowlanych powinno odbywać się w sposób zapewniający ochronę ludności zgodnie z wymogami prawnymi obrony cywilnej, odpowiednio do art. 5 ust. 1, pkt 6 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz. U. z 2003 r. Nr 207, poz. 2016 ze zmianami).
2. Należy zapewnić skuteczność działania systemu wykrywania i alarmowania oraz systemu wczesnego ostrzegania o zagrożeniach zgodnie z § 3, pkt 6 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 25 czerwca 2002 r. w sprawie szczegółowego zakresu działania Szefa Obrony Cywilnej Kraju, szefów obrony cywilnej województw, powiatów i gmin (Dz. U. Nr 6, poz. 850).

59) w § 340 ust. 2 otrzymujące brzmienie:

„2. Wprowadza się zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych, nietrwałych nie związanych z placem budowy.”

60) po § 341 dodaje się §341a, który otrzymuje brzmienie:

„§ 341a. Dokonuje się zmiany przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze o łącznej powierzchni R IIIa - 1,195 ha. Powyższa powierzchnia nie stanowi zwartego obszaru projektowanego do wyłączenia z użytkowania rolniczego i w związku z tym nie wymagają uzyskania zgody wojewody lub ministra zgodnie z art. 7 ust.2 ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 1995 r. Nr 16, poz. 78 ze zmianami).”

61) po § 343 dodaje się § 343a, który otrzymuje brzmienie:

„§ 343a. Na obszarach objętych niniejszą uchwałą tracą moc ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Ustronie Morskie i Sianożęty uchwalonego uchwałą Nr XI/53/2003 Rady Gminy w Ustroniu Morskim z dnia 8 września 2003 r. (Dz. Urz. Woj. Zachodniopomorskiego Nr 79, poz. 1376).

62) po § 345 dodaje się § 345a, który otrzymuje brzmienie:

„§ 345a. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Zachodniopomorskiego i podlega publikacji na stronie internetowej Gminy Ustronie Morskie.

Przewodniczący Rady Gminy

**Rozstrzygnięcie Rady Gminy w Ustroniu Morskim
w sprawie rozpatrzenia uwag wniesionych
do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
miejscowości Ustronie Morskie i Sianożęty.**

Na podstawie art. 20, ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 ze zmianami) Rada Gminy w Ustroniu Morskim rozstrzyga co następuje:

Do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Ustronie Morskie i Sianożęty wyłożonego do publicznego wglądu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko w dniach 8.07 – 1.08. 2005 r. wniesiono uwagi, zgodnie z wykazem uwag stanowiącym integralną część dokumentacji formalno-prawnej prac planistycznych.

Wszystkie uwagi nie uwzględnione przez Wójta Gminy Ustronie Morskie odrzuca się.

Przewodniczący Rady Gminy

**Rozstrzygnięcie Rady Gminy w Ustroniu Morskim
w sprawie sposobu realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej,
które należą do zadań własnych gminy oraz zasad ich finansowania w zmianie
miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
miejscowości Ustronie Morskie i Sianożęty.**

Na podstawie art. 20, ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 ze zmianami) określa się następujący sposób realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasad ich finansowania:

Zgodnie z ustaleniami niniejszej zmiany planu oraz prognozą skutków finansowych uchwalenia zmiany planu, Gmina Ustronie Morskie nie poniesie wydatków finansowych z budżetu gminy na realizację infrastruktury technicznej.

Przewodniczący Rady Gminy