

UCHWAŁA NR
RADY GMINY USTRONIE MORSKIE
z dniar.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
„Ustronie Południe - etap I”.

Na podstawie art. 20 ust. 1 i art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1073, poz. 1566, poz. 1496) Rada Gminy Ustronie Morskie uchwała, co następuje:

Rozdział I
Ustalenia wstępne

§ 1. W związku z uchwałą Nr XLI/282/2013 Rady Gminy Ustronie Morskie z dnia 26 września 2013r. o przystąpieniu do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Ustronie Południe - etap I” w Ustroniu Morskim oraz uchwałą Nr XXIV/176/2016 Rady Gminy Ustronie Morskie z dnia 27 czerwca 2016r. i uchwałą Nr XVI/329/2018 Rady Gminy Ustronie Morskie z dnia 28 lutego 2018r., po stwierdzeniu, że niniejszy plan nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Ustronie Morskie, przyjętego uchwałą Rady Gminy Ustronie Morskie Nr XIII/78/2007 Rady Gminy Ustronie Morskie z dnia 20 grudnia 2007r., uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Ustronie Południe - etap I” dla obszaru oznaczonego na rysunku planu w skali 1:1000 stanowiącego załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

§ 2. Integralnymi częściami niniejszej uchwały są:

1. załącznik nr 1 - rysunek planu w skali 1:1000, arkusze od 1 do 6;
2. załącznik nr 2 - rozstrzygnięcie Rady Gminy Ustronie Morskie w sprawie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu;
3. załącznik nr 3 - rozstrzygnięcie Rady Gminy Ustronie Morskie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania.

Rozdział II
Ustalenia ogólne

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

- 1) ustaleń wstępnych,
- 2) ustaleń ogólnych obowiązujących na wszystkich obszarach objętych planem,
- 3) ustaleń szczegółowych dla określonych w planie terenów funkcjonalnych o różnym przeznaczeniu lub o różnych zasadach zagospodarowania, wyznaczonych liniami rozgraniczającymi,

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

§ 4. Na obszarze objętym planem ustala się następujące funkcje przeznaczenia terenów funkcjonalnych i ich symbole:

1. UTM – teren zabudowy usług turystycznych z możliwością lokalizacji zabudowy mieszkaniowej i usługowej,
2. UT – teren zabudowy usług turystycznych,
3. US – teren sportu i rekreacji,
4. KDD – teren drogi publicznej klasy dojazdowej,
5. KDW – teren drogi wewnętrznej.

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

- 1) granica sporządzenia planu;
- 2) symbole cyfrowo-literowe terenów funkcjonalnych;
- 3) symbole przeznaczenia;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 5) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 6) granice Obszaru Chronionego Krajobrazu "Koszaliński Pas Nadmorski";
- 7) granice obszaru ochrony siedlisk Natura 2000 „Trzebiatowsko - Kołobrzescki Pas Nadmorski” PLH320017;
- 8) granice pasa ochronnego brzegu morskiego;
2. Rysunek planu zawiera oznaczenia informacyjne: granice strefy B ochrony konserwatorskiej.

§ 6. 1. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) terenie funkcjonalnym - należy przez to rozumieć fragment obszaru planu o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi;
- 2) liniach rozgraniczających – należy przez to rozumieć linie, które wyznaczają tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania i zabudowy;
- 3) nieprzekraczalnych liniach zabudowy – należy przez to rozumieć linię

- ograniczającą obszar, na którym dopuszcza się lokalizację budynków; linia ta nie dotyczy gzymsów, okapów, rur spustowych, schodów zewnętrznych i ramp;
- 4) wiacie - należy przez to rozumieć budowlę składającą się z konstrukcji dachowej wspartej na słupach/słupie i/lub na ścianach/ścianie;
 - 5) przepisach odrębnych – należy przez to rozumieć inne przepisy poza ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
 - 6) jednostce mieszkalnej - należy przez to rozumieć zintegrowany przestrzennie i użytkowo zespół pomieszczeń składający się z pokoju lub kilku pokoi i węzła higieniczno-sanitarnego; jednostka mieszkalna może zawierać również uzupełniające pomieszczenia t.j kuchnia, aneks kuchenny i przedpokój; Jednostką mieszkalną jest np. dom jednorodzinny, mieszkanie, pokój hotelowy, apartament, domek wczasowy, budynek rekreacji indywidualnej;
 - 7) terenie zabudowy usług turystycznych z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej i usługowej - oznacza to, że funkcja mieszkalna lub usługowa (inna niż turystyczna) może być realizowana w formie wbudowanych lokali mieszkalnych lub usługowych lub budynków wolnostojących, których udział nie przekroczy 30% powierzchni użytkowej budynków o funkcji usług turystyki zlokalizowanych na działce budowlanej.

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

- 1) Zabrania się realizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 1000 m²;
- 2) W zakresie lokalizowania ogrodzeń od strony dróg publicznych, dróg wewnętrznych, ciągów pieszojezdnych oraz innych terenów publicznych ogólnodostępnych plan ustala:
 - a) maksymalna wysokość nie przekraczająca 160 cm mierząc od poziomu gruntu rodzimego do najwyższego punktu ogrodzenia;
 - b) zakaz wykonywania ogrodzeń z prefabrykatów betonowych za wyjątkiem słupków ogrodzeniowych;
- 3) Połączenie komunikacyjne terenów objętych planem tj. lokalizacja zjazdów musi być zgodna z przepisami odrębnymi;
- 4) Dopuszcza się szyldy i nośniki reklamy mocowane do elewacji budynku wyłącznie na wysokości pierwszej kondygnacji; nie dotyczy umiejscowienia neonów z nazwą obiektu, na którym się znajduje;
- 5) Dopuszcza się nośnik reklamy i szyld o łącznej powierzchni dla jednego zamierzenia inwestycyjnego 3 m²;
- 6) Reklama może dotyczyć wyłącznie prowadzonej działalności na terenie działki budowlanej lub zespołu takich działek;
- 7) W granicach planu obowiązuje zakaz lokalizacji pól biwakowych karawaningowych i pól namiotowych.

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

1. Zakazuje się realizacji zabudowy i zagospodarowania terenów, które spowodowały by zanieczyszczenie wód powierzchniowych i wglębnych;
2. W granicach planu ustala się zakazy:
 - 1) lokalizowania przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko wymagających sporządzenia raportu oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko na podstawie przepisów odrębnych, z wyłączeniem obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej;
 - 2) w granicach planu miejscowego obowiązuje zakaz przekraczania standardów i norm jakości środowiska poza granice działki objętej inwestycją;
3. W obrębie poszczególnych terenów funkcjonalnych ustanawia się obowiązek zachowania powierzchni biologicznie czynnych zgodnie z zapisami niniejszego planu. Na działkach budowlanych, na których istnieje zabudowa, lub zabudowa podlega przebudowie nie wolno zmniejszać istniejących wielkości tej powierzchni;
4. W granicach planu ustala się obowiązek zachowania cennych przyrodniczo i krajobrazowo drzew w wieku powyżej 50 lat na obszarach poza lasami oraz z wyjątkiem przypadków wynikających z konieczności sytuowania infrastruktury technicznej, złego stanu zdrowotnego drzewa lub z niemożliwości innej lokalizacji zabudowy;
5. Teren objęty planem znajduje się w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu „Koszaliński Pas Nadmorski”, dla którego mają zastosowanie przepisy i zakazy zawarte w przepisach odrębnych. Obowiązują ograniczenia i zakazy określone w uchwale Nr XXXII/375/09 Sejmiku Województwa Zachodniopomorskiego z dnia 15 września 2009r. w sprawie obszarów chronionego krajobrazu;
6. Część terenu objętego planem znajduje się w granicach obszaru ochrony siedlisk Natura 2000 „Trzebiatowsko - Kołobrzski Pas Nadmorski” PLH320017, dla którego mają zastosowanie przepisy i zakazy zawarte w przepisach odrębnych.

§ 9. Ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: w granicach planu nie występują obszary oraz obiekty chronione przepisami o ochronie zabytków.

§ 10. Ustalenia dotyczące kształtowania przestrzeni publicznych

1. W planie wyznacza się następujące przestrzenie publiczne – tereny zieleni urządzonej i rekreacji, powszechnie dostępne – tereny sportowe i rekreacyjne;
2. Dla terenów wymienionych w ust. 1 określa się:
 - 1) dopuszcza się lokalizację tymczasowych, w rozumieniu przepisów odrębnych, obiektów handlowo-usługowych niepołączonych trwale z gruntem na potrzeby organizowanych imprez, dla których ustala się zasady kształtowania formy przestrzennej:
 - a) obowiązuje realizacja obiektów jednokondygnacyjnych – straganów i pawilonów o rozbieralnej konstrukcji lub przekryć namiotowych;

- b) zakaz lokalizacji obiektów kontenerowych, powłok pneumatycznych, barakowozów, przyczep samochodowych i kempingowych; zakaz nie dotyczy terenów sportu i rekreacji - oznaczonych w planie symbolem US;
 - c) maksymalna powierzchnia obiektu w rzucie poziomym - 40m²;
 - d) maksymalna wysokość obiektu – 3,5m;
- 2) w zakresie zasad umieszczania w przestrzeni publicznej nośników reklamowych i szyldów – zgodnie z § 7 ustaleń planu;
3. Wszystkie publiczne obiekty budowlane powszechnie dostępne muszą być tak projektowane, aby były dostępne dla osób niepełnosprawnych, a tereny i miejsca gromadzenia się dużej liczby mieszkańców i turystów powinny posiadać powszechnie dostępne toalety.

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

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

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

- 1) plan w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów funkcjonalnych określa minimalne powierzchnie działek budowlanych;
- 2) ustalenia minimalnych powierzchni działek nie dotyczą podziałów dokonywanych w celu wydzielenia dojazdu do działek budowlanych lub w celu wydzielenia działki na powiększenie działki sąsiedniej;
- 3) w przypadku, w którym powierzchnia, istniejącej w dniu wejścia w życie niniejszego planu, działki budowlanej jest mniejsza od minimalnej powierzchni działki budowlanej ustalonej dla danego terenu funkcjonalnego, nie stanowi to naruszenia ustaleń planu;
- 4) w granicach planu nie ustala się obowiązku dokonania scaleń terenu.

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

1. Drogi i ciągi komunikacyjne

Oznaczenie terenu funkcjonalnego	Funkcja komunikacyjna	Klasa techniczna	Minimalna szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczających
1KDD	Droga publiczna gminna	dojazdowa D 1x2	Zgodnie z rysunkiem planu
1KDW	Droga	wewnętrzna	Zgodnie z rysunkiem planu

2. Miejsca postojowe należy lokalizować w granicach działek budowlanych wg niżej ustalonych minimalnych wskaźników miejsc postojowych:

- 1) budynki mieszkalne jednorodzinne: 2 miejsca postojowe (w tym garaż) dla 1 mieszkania;
 - 2) budynki wielorodzinne: 1 miejsce postojowe na 1 mieszkanie;
 - 3) restauracje, kawiarnie, bary, puby: 1 miejsce postojowe na każde 50m² powierzchni użytkowej lokalu;
 - 4) obiekty usług hotelarskich: 1 miejsca postojowe na 1 jednostkę mieszkalną hotelową, pensjonatową;
 - 5) handel, biura, obiekty sportowe – 1 miejsce postojowe na każde 100 m² powierzchni użytkowej;
3. W granicach planu na terenach funkcjonalnych zezwala się na realizację parkingów podziemnych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
4. Dla terenów, dla której w skład funkcji wchodzi zabudowa usługowa, ustala się obowiązek lokalizacji minimum jednego miejsca postojowego przeznaczonego do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową na każde 10 miejsc postojowych.

§ 14. Ustalenia zasad modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej.

1. Dopuszcza się likwidację, przebudowę i rozbudowę istniejącej infrastruktury technicznej oraz wprowadzenie rozwiązań zamiennych projektowanej infrastruktury technicznej pod warunkiem, że wprowadzone zmiany nie spowodują pogorszenia działania istniejącej i projektowanej sieci oraz zapewnią właściwą, zgodną z ustaleniami planu obsługę terenów funkcjonalnych ustalonych w planie;
2. Przy zachowaniu przepisów odrębnych, sieci infrastruktury technicznej można prowadzić na każdym terenie funkcjonalnym;
3. Każda z działek budowlanych przeznaczonych pod zabudowę budynkami przeznaczonymi na pobyt ludzi powinna mieć zapewnioną możliwość przyłączenia uzbrojenia działki budowlanej lub bezpośrednio budynku do zewnętrznych sieci: wodociągowej, kanalizacji sanitarnej, i elektroenergetycznej;
4. Przy realizacji nowych sieci i urządzeń elektroenergetycznych SN i przyłączy elektroenergetycznych należy stosować linie kablowe;
5. W przypadku wystąpienia kolizji projektowanych obiektów z istniejącymi urządzeniami elektroenergetycznymi należy je przebudować w zakresie kolidującym z projektowanym

- zagospodarowaniem terenu;
6. W przypadku prowadzenia sieci i urządzeń infrastruktury gazowej należy je lokalizować z zachowaniem normatywnych odległości zgodnych z właściwymi przepisami odrębnymi;
 7. Zaopatrzenie w ciepło należy zapewnić z indywidualnych źródeł ciepła;
 8. Zaopatrzenie w wodę z wodociągu gminnego, dowiązanego do istniejącego wodociągu zlokalizowanego poza granicami planu;
 9. Dla projektowanej sieci wodociągowej ustala się następujące parametry:
 - 1) dla magistralnej sieci wodociągowej $DN \geq 300\text{mm}$,
 - 2) dla rozdzielczej sieci wodociągowej $DN 80-300\text{mm}$;
 10. Odprowadzanie ścieków komunalnych, poprzez system kanalizacji w układzie grawitacyjno-ciśnieniowym, do istniejących i projektowanych, gminnych systemów kanalizacji sanitarnej (poza granicami planu);
 11. Dla projektowanej sieci kanalizacyjnej ustala się następujące parametry:
 - 1) dla kolektorów głównych $DN \geq 300\text{mm}$,
 - 2) dla zbiorczej sieci kanalizacyjnej $DN 150-300\text{mm}$;
 12. Odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z działek budowlanych – do kanalizacji deszczowej komunalnej, po uprzednim podczyszczeniu do parametrów określonych w przepisach odrębnych; dopuszcza się gromadzenie wody opadowej w granicach własnej działki budowlanej na potrzeby gospodarcze, w tym podlewanie terenów zielonych;
 13. Usuwanie odpadów stałych - zgodnie z przepisami odrębnymi;
 14. Dopuszcza się wprowadzenia zmian parametrów przedstawionych w pkt. 9 i 11, pod warunkiem zapewnienia właściwej obsługi w zakresie infrastruktury technicznej terenów zgodnie z pozostałymi ustaleniami planu.

Rozdział III

Ustalenia szczegółowe

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

1. Przeznaczenie terenu – teren zabudowy usług turystycznych z możliwością lokalizacji zabudowy mieszkaniowej i usługowej;
2. Zasady zagospodarowania terenu: dopuszcza się lokalizację urządzeń rekreacyjno-sportowych typu: plac zabaw, boisko, basen;
3. Zasady kształtowania zabudowy:
 - 1) Dla istniejącej zabudowy zezwala się na rozbiórkę, odbudowę, remont, rozbudowę, nadbudowę, przebudowę w rozumieniu właściwych przepisów budowlanych;
 - 2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - a) linie zabudowy – nieprzekraczalne - zgodnie z rysunkiem planu; odległość zabudowy od pozostałych granic działki budowlanej - zgodnie z przepisami odrębnymi;

- b) maksymalna powierzchnia zabudowy (istniejącej i projektowanej) w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 60%;
 - c) wskaźnik intensywności zabudowy w obrębie działki budowlanej: od 0,2 do 2,0;
 - d) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego: 15% powierzchni działki budowlanej;
 - e) wysokość zabudowy: do 14,0m;
 - f) geometria dachu: dach dwuspadowy lub wielospadowy o jednakowym pochyleniu połaci dachowych, o kącie nachylenia od 25° do 45°; dopuszcza się okna połaciowe i lukarny;
4. Zasady ochrony środowiska – teren położony w granicach OChK „Koszaliński Pas Nadmorski” - obowiązują zasady określone w § 8 uchwały;
5. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: nie występują obiekty i obszary objęte ochroną konserwatorską;
6. Zasady i warunki scaleń i podziału terenu:
- 1) dopuszcza się regulację granicy działek – na poszerzenie pasa drogowego przyległych dróg (poza obszarem opracowania);
 - 2) Minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych:
 - a) na cele zabudowy mieszkaniowej– 600 m²;
 - b) na cele zabudowy mieszkaniowo-usługowej– 800 m²;
 - c) na cele zabudowy usługowej– 1000 m²;z zastrzeżeniem treści §12 uchwały
7. Zasady obsługi komunikacyjnej :
- 1) obsługa komunikacyjna poprzez przyległe drogi: powiatową i gminną (poza obszarem opracowania);
 - 2) minimalna ilość miejsc postojowych – zgodnie z § 13 ustaleń planu;
8. Zasady obsługi w infrastrukturę techniczną – zgodnie z warunkami ogólnymi zawartymi w § 14 ustaleń planu.
9. Ustalenia wynikające z przepisów odrębnych - teren położony w granicach pasa ochronnego brzegu morskiego - obowiązują zasady określone w §11 uchwały;
10. Ustalenia dotyczące stawek procentowych – ustala się stawkę służącą naliczaniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 25%.

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

- 1. Przeznaczenie terenu – teren zabudowy usług turystycznych z możliwością lokalizacji zabudowy mieszkaniowej i usługowej;
- 2. Zasady zagospodarowania terenu: dopuszcza się lokalizację urządzeń rekreacyjno-sportowych typu: plac zabaw, boisko, basen;
- 3. Zasady kształtowania zabudowy:
 - 1) Dla istniejącej zabudowy zezwala się na rozbiórkę, odbudowę, remont, rozbudowę, nadbudowę, przebudowę w rozumieniu właściwych przepisów

- budowlanych;
- 2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - a) linie zabudowy – nieprzekraczalne - zgodnie z rysunkiem planu; odległość zabudowy od pozostałych granic działki budowlanej - zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - b) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 60%;
 - c) wskaźnik intensywności zabudowy w obrębie działki budowlanej: od 0,2 do 2,0;
 - d) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego: 15% powierzchni działki budowlanej;
 - e) wysokość zabudowy: do 14,0m;
 - f) geometria dachu: dach dwuspadowy lub wielospadowy o jednakowym pochyleniu połaci dachowych, o kącie nachylenia od 25° do 45°, dopuszcza się dachy płaskie; dopuszcza się okna połaciowe i lukarny;
 4. Zasady ochrony środowiska: teren położony w granicach OChK „Koszaliński Pas Nadmorski”- obowiązują zasady określone w § 8 uchwały;
 5. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: nie występują obiekty i obszary objęte ochroną konserwatorską.
 6. Zasady i warunki scaleń i podziału terenu :
 - 1) dopuszcza się regulację granicy działek budowlanych – na poszerzenie pasa drogowego przyległych dróg (poza obszarem opracowania);
 - 2) zakaz wtórnych podziałów.
 7. Zasady obsługi komunikacyjnej :
 - 1) obsługa komunikacyjna poprzez przyległą drogę gminną (poza obszarem opracowania);
 - 2) minimalna ilość miejsc postojowych - zgodnie z § 13 ustaleń planu;
 8. Zasady obsługi w infrastrukturę techniczną – zgodnie z warunkami ogólnymi zawartymi w § 14 ustaleń planu;
 9. Ustalenia wynikające z przepisów odrębnych - teren położony w granicach pasa ochronnego brzegu morskiego - obowiązują zasady określone w §11 uchwały;
 10. Ustalenia dotyczące stawek procentowych – ustala się stawkę służącą naliczaniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 25%.

§ 17. Dla terenu funkcjonalnego oznaczonego na rysunku planu symbolem **3 UTM** obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu – teren zabudowy usług turystycznych z możliwością lokalizacji zabudowy mieszkaniowej i usługowej;
2. Zasady zagospodarowania terenu: dopuszcza się lokalizację urządzeń rekreacyjno-sportowych typu: plac zabaw, boisko, basen;
3. Zasady kształtowania zabudowy:
 - 1) Dla istniejącej zabudowy zezwala się na rozbiórkę, odbudowę, remont,

rozbudowę, nadbudowę, przebudowę w rozumieniu właściwych przepisów budowlanych;

2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

a) linie zabudowy – nieprzekraczalne - zgodnie z rysunkiem planu; odległość zabudowy od pozostałych granic działki budowlanej- zgodnie z przepisami odrębnymi;

b) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 50%;

c) wskaźnik intensywności zabudowy w obrębie działki budowlanej: od 0,2 do 2,0;

d) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego: 30% powierzchni działki budowlanej;

e) wysokość zabudowy: do 15,0m;

f) geometria dachu: dach dwuspadowy lub wielospadowy o jednakowym pochyleniu połaci dachowych, o kącie nachylenia od 25° do 45°, dopuszcza się dachy płaskie; dopuszcza się okna połaciowe i lukarny;

4. Zasady ochrony środowiska – teren położony w granicach OChK „Koszaliński Pas Nadmorski” - obowiązują zasady określone w § 8 uchwały;

5. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: nie występują obiekty i obszary objęte ochroną konserwatorską;

6. Zasady i warunki scaleń i podziału terenu:

1) dopuszcza się regulację granicy działek budowlanych – na poszerzenie pasa drogowego przyległych dróg (poza obszarem opracowania);

2) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych:

a) na cele zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – 600 m²;

b) na cele zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – 1500 m²;

c) na cele zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej-usługowej–800 m²;

d) na cele zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej - usługowej – 1500 m²;

e) na cele zabudowy usługowej– 1000 m²;

z zastrzeżeniem treści §13 uchwały;

7. Zasady obsługi komunikacyjnej :

1) obsługa komunikacyjna poprzez przyległą drogę gminną (poza obszarem opracowania);

2) minimalna ilość miejsc postojowych zgodnie z § 13 uchwały;

8. Zasady obsługi w infrastrukturę techniczną – zgodnie z warunkami ogólnymi zawartymi w § 14 uchwały;

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

10. Ustalenia dotyczące stawek procentowych – ustala się stawkę służącą naliczaniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 30%.

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

1. Przeznaczenie terenu – teren zabudowy usług turystycznych z możliwością lokalizacji zabudowy mieszkaniowej i usługowej;
2. Zasady zagospodarowania terenu: dopuszcza się lokalizację urządzeń rekreacyjno-sportowych typu: plac zabaw, boisko, basen;
3. Zasady kształtowania zabudowy:
 - 1) Dla istniejącej zabudowy zezwala się na rozbiórkę, odbudowę, remont, rozbudowę, nadbudowę, przebudowę w rozumieniu właściwych przepisów budowlanych;
 - 2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - a) linie zabudowy – nieprzekraczalne - zgodnie z rysunkiem planu; odległość zabudowy od pozostałych granic działki budowlanej - zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - b) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej : 40%;
 - c) wskaźnik intensywności zabudowy w obrębie działki budowlanej: od 0,2 do 2,0;
 - d) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego: 30% powierzchni działki budowlanej;
 - e) wysokość zabudowy: do 15,0m;
 - f) geometria dachu: dach dwuspadowy lub wielospadowy o jednakowym pochyleniu połaci dachowych, o kącie nachylenia od 25° do 45°, dopuszcza się dachy płaskie; dopuszcza się okna połaciowe i lukarny;
4. Zasady ochrony środowiska – teren położony w granicach OChK „Koszaliński Pas Nadmorski” - obowiązują zasady określone w § 8 uchwały;
5. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: nie występują obiekty i obszary objęte ochroną konserwatorską;
6. Zasady i warunki scaleń i podziału terenu :
 - 1) dopuszcza się regulację granicy działek budowlanych – na poszerzenie pasa drogowego przyległych dróg (poza obszarem opracowania);
 - 2) Minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych:
 - a) na cele zabudowy mieszkaniowej– 600 m²;
 - b) na cele zabudowy mieszkaniowo-usługowej– 800 m²;
 - c) na cele zabudowy usługowej– 1000 m²;z zastrzeżeniem treści §12 uchwały;
7. Zasady obsługi komunikacyjnej :
 - 1) obsługa komunikacyjna poprzez przyległe drogi: gminne (poza obszarem opracowania);
 - 2) minimalna ilość miejsc postojowych - zgodnie z § 13 uchwały;
8. Zasady obsługi w infrastrukturę techniczną – zgodnie z warunkami ogólnymi zawartymi w § 14 uchwały;
9. Ustalenia wynikające z przepisów odrębnych - teren położony w granicach pasa ochronnego brzegu morskiego - obowiązują zasady określone w §11 uchwały;

10. Ustalenia dotyczące stawek procentowych – ustala się stawkę służącą naliczaniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 30%.

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

1. Przeznaczenie terenu – teren zabudowy usług turystycznych z możliwością lokalizacji zabudowy mieszkaniowej i usługowej;

2. Zasady zagospodarowania terenu: dopuszcza się lokalizację urządzeń rekreacyjno-sportowych typu: plac zabaw, boisko, basen;

3. Zasady kształtowania zabudowy:

1) Dla istniejącej zabudowy zezwala się na rozbiórkę, odbudowę, remont, rozbudowę, nadbudowę, przebudowę w rozumieniu właściwych przepisów budowlanych.

2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

a) linie zabudowy – nieprzekraczalne - zgodnie z rysunkiem planu; odległość zabudowy od pozostałych granic działki budowlanej - zgodnie z przepisami odrębnymi;

b) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 50%;

c) wskaźnik intensywności zabudowy w obrębie działki budowlanej: od 0,2 do 2,0;

d) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego: 30% powierzchni działki budowlanej;

e) wysokość zabudowy: do 15,0m;

f) geometria dachu: dach dwuspadowy lub wielospadowy o jednakowym pochyleniu połaci dachowych, o kącie nachylenia od 25° do 45°, dopuszcza się dachy płaskie; dopuszcza się okna połaciowe i lukarny;

4. Zasady ochrony środowiska – teren położony w granicach OChK „Koszaliński Pas Nadmorski” - obowiązują zasady określone w § 8 uchwały;

5. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: na terenie funkcjonalnym nie występują obiekty i obszary objęte ochroną konserwatorską;

6. Zasady i warunki scaleń i podziału terenu:

1) dopuszcza się regulację granicy działek budowlanych – na poszerzenie pasa drogowego przyległych dróg (poza obszarem opracowania);

2) Minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych:

a) na cele zabudowy mieszkaniowej– 800 m²;

b) na cele zabudowy mieszkaniowo-usługowej– 1000 m²;

c) na cele zabudowy usługowej– 1200 m²;

z zastrzeżeniem treści §12 uchwały;

7. Zasady obsługi komunikacyjnej:

- 1) obsługa komunikacyjna poprzez przyległą drogę wewnętrzną (poza obszarem opracowania);
- 2) minimalna ilość miejsc postojowych - zgodnie z § 13 uchwały;
8. Zasady obsługi w infrastrukturę techniczną – zgodnie z warunkami ogólnymi zawartymi w § 14 uchwały;
9. Ustalenia wynikające z przepisów odrębnych - teren położony w granicach pasa ochronnego brzegu morskiego - obowiązują zasady określone w §11 uchwały;
10. Ustalenia dotyczące stawek procentowych – ustala się stawkę służącą naliczaniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 5%.

§ 20. Dla terenu funkcjonalnego oznaczonego na rysunku planu symbolem **6 UTM** obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu – teren zabudowy usług turystycznych z możliwością zabudowy mieszkaniowej oraz usługowej;
2. Zasady zagospodarowania terenu: dopuszcza się lokalizację urządzeń rekreacyjno-sportowych typu: plac zabaw, boisko, basen;
3. Zasady kształtowania zabudowy:
 - 1) Dla istniejącej zabudowy zezwala się na rozbiórkę, odbudowę, remont, rozbudowę, nadbudowę, przebudowę w rozumieniu właściwych przepisów budowlanych;
 - 2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - a) linie zabudowy – nieprzekraczalne - zgodnie z rysunkiem planu; odległość zabudowy od pozostałych granic działki budowlanej - zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - b) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej : 40%;
 - c) wskaźnik intensywności zabudowy w obrębie działki budowlanej: od 0,2 do 2,0;
 - d) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego: 50% powierzchni działki budowlanej;
 - e) wysokość zabudowy: do 15,0m;
 - f) geometria dachu: dach dwuspadowy lub wielospadowy o jednakowym pochyleniu połaci dachowych, o kącie nachylenia od 30° do 45°; dopuszcza się okna połaciowe i lukarny;
4. Zasady ochrony środowiska - teren położony w granicach OChK „Koszaliński Pas Nadmorski” oraz w granicach obszaru Natura 2000 Trzebiatowsko-Kołobrzeski Pas Nadmorski - obowiązują zasady określone w § 8 uchwały;
5. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: nie występują obiekty i obszary objęte ochroną konserwatorską;
6. Zasady i warunki scaleń i podziału terenu :
 - 1) dopuszcza się regulację granicy działek budowlanych – na poszerzenie pasa drogowego przyległych dróg;

2) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych:

- a) na cele zabudowy mieszkaniowej – 800 m²;
 - b) na cele zabudowy mieszkaniowo-usługowej – 1000 m²;
 - c) na cele zabudowy usługowej – 1500 m²;
- z zastrzeżeniem treści §12 uchwały;

7. Zasady obsługi komunikacyjnej :

- 1) obsługa komunikacyjna poprzez przyległą drogę gminną (poza obszarem opracowania) oraz poprzez projektowaną drogę wewnętrzną 1KDW;
- 2) minimalna ilość miejsc postojowych - zgodnie z § 13 uchwały;

8. Zasady obsługi w infrastrukturę techniczną – zgodnie z warunkami ogólnymi zawartymi w § 14 uchwały;

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

10. Ustalenia dotyczące stawek procentowych – ustala się stawkę służącą naliczaniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 30%;

§ 21. Dla terenu funkcjonalnego oznaczonego na rysunku planu symbolem **7 UTM** obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu – teren zabudowy usług turystycznych z możliwością zabudowy mieszkaniowej oraz usługowej;

2. Zasady zagospodarowania terenu:

- 1) dopuszcza się lokalizację urządzeń rekreacyjno-sportowych typu: plac zabaw, boisko, basen;
- 2) zakaz lokalizacji szyldów i nośników reklamy - poza obszarem wyznaczonym nieprzekraczalnymi liniami zabudowy;
- 3) zakaz lokalizacji szyldów i nośników reklamy skierowanych w stronę uczestników ruchu drogi krajowej nr 11;

3. Zasady kształtowania zabudowy:

- 1) Dla istniejącej zabudowy zezwala się na rozbiórkę, odbudowę, remont, rozbudowę, nadbudowę, przebudowę w rozumieniu właściwych przepisów budowlanych;
- 2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - a) linie zabudowy – nieprzekraczalne - zgodnie z rysunkiem planu; odległość zabudowy od pozostałych granic działki budowlanej - zgodnie z przepisami odrębnymi; należy zachować normatywne odległości zabudowy od napowietrznej linii elektroenergetycznej;
 - b) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 40%;
 - c) wskaźnik intensywności zabudowy w obrębie działki budowlanej: od 0,2 do 2,0;
 - d) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego: 30% powierzchni działki budowlanej;

- e) wysokość zabudowy: do 15,0m;
- f) geometria dachu: dach dwuspadowy lub wielospadowy o jednakowym pochyleniu połaci dachowych, o kącie nachylenia od 30° do 45°, dopuszcza się dachy płaskie; dopuszcza się okna połaciowe i lukarny;
- 4. Zasady ochrony środowiska – teren położony w granicach OChK „Koszaliński Pas Nadmorski” - obowiązują zasady określone w §8 uchwały;
- 5. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: nie występują obiekty i obszary objęte ochroną konserwatorską;
- 6. Zasady i warunki scaleń i podziału terenu :
 - 1) dopuszcza się regulację granicy działek budowlanych – na poszerzenie pasa drogowego przyległych dróg (poza obszarem opracowania); brak możliwości lokalizacji zjazdu z przyległej drogi krajowej nr 11;
 - 2) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych:
 - a) na cele zabudowy mieszkaniowej– 800 m²;
 - b) na cele zabudowy mieszkaniowo-usługowej– 1000 m²;
 - c) na cele zabudowy usługowej– 1200 m² ;
z zastrzeżeniem treści §12 uchwały;
- 7. Zasady obsługi komunikacyjnej:
 - 1) obsługa komunikacyjna poprzez przyległą drogę powiatową (poza obszarem opracowania); zakaz lokalizowania nowych zjazdów z przyległej drogi krajowej (poza obszarem opracowania);
 - 2) minimalna ilość miejsc postojowych - zgodnie z § 13 uchwały;
- 8. Zasady obsługi w infrastrukturę techniczną – zgodnie z warunkami ogólnymi zawartymi w § 14 uchwały;
- 9. Ustalenia wynikające z przepisów odrębnych - teren położony pasa ochronnego brzegu morskiego - obowiązują zasady określone w §11 uchwały.
- 10. Ustalenia dotyczące stawek procentowych – ustala się stawkę służącą naliczaniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 25%.

§ 22. Dla terenu funkcjonalnego oznaczonego na rysunku planu symbolem **8US** obowiązują następujące ustalenia:

- 1. Przeznaczenie terenu – teren sportu i rekreacji;
- 2. Zasady kształtowania zabudowy:
 - 1) Dla istniejącej zabudowy zezwala się na rozbiórkę, odbudowę, remont, rozbudowę, nadbudowę, przebudowę w rozumieniu właściwych przepisów budowlanych;
 - 2) Na każdej z działek budowlanych zezwala się na lokalizację budynków i zespołów budynków obsługi sportu i rekreacji oraz usług turystycznych;
 - 3) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- a) linie zabudowy – nieprzekraczalne – w odległości 6,0m od granic z przyległą drogą powiatową (poza obszarem opracowaną); odległość zabudowy od pozostałych granic działki budowlanej - zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - b) maksymalna powierzchnia zabudowy (istniejącej i projektowanej) w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 20%;
 - c) wskaźnik intensywności zabudowy w obrębie działki budowlanej: od 0 do 0,5;
 - d) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego: 30% powierzchni działki budowlanej;
 - e) wysokość zabudowy: do 12,0m;
 - f) geometria dachu: dwuspadowy lub wielospadowy o jednakowym pochyleniu połaci dachowych, o kącie nachylenia od 25° do 45°; dopuszcza się dachy płaskie; dopuszcza się okna połaciowe i lukarny;
3. Zasady ochrony środowiska: teren położony w granicach OChK „Koszaliński Pas Nadmorski”, obowiązują zasady określone w § 8 uchwały;
 4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: nie występują obiekty i obszary objęte ochroną konserwatorską;
 5. Zasady i warunki scaleń i podziału terenu : nie ustala się;
 6. Zasady obsługi komunikacyjnej:
 - 1) obsługa komunikacyjna poprzez przyległą drogę gminną 1KDD oraz przyległą drogę powiatową (poza obszarem opracowania);
 - 2) minimalna ilość miejsc postojowych - zgodnie z § 13 ustaleń planu.
 7. Zasady obsługi w infrastrukturę techniczną – zgodnie z warunkami ogólnymi zawartymi w § 14 ustaleń planu;
 8. Ustalenia wynikające z przepisów odrębnych: teren położony w granicach pasa ochronnego brzegu morskiego obowiązują zasady określone w §11 uchwały;
 9. Ustalenia dotyczące stawek procentowych – ustala się stawkę służącą naliczaniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 10%.

§ 23. Dla terenu funkcjonalnego oznaczonego na rysunku planu symbolem **9US** obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu – teren sportu i rekreacji;
2. Zasady kształtowania zabudowy:
 - 1) Dla istniejącej zabudowy zezwala się na rozbiórkę, odbudowę, remont, rozbudowę, nadbudowę, przebudowę w rozumieniu właściwych przepisów budowlanych.
 - 2) Na każdej z działek budowlanych zezwala się na lokalizację budynków i zespołów budynków obsługi sportu i rekreacji oraz usług turystycznych;
 - 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - a) linie zabudowy – nieprzekraczalne –zgodnie z rysunkiem planu; odległość zabudowy od pozostałych granic działki budowlanej - zgodnie z przepisami odrębnymi;

- b) maksymalna powierzchnia zabudowy (istniejącej i projektowanej) w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 40%;
 - c) wskaźnik intensywności zabudowy w obrębie działki budowlanej: od 0 do 0,5;
 - d) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego: 30% powierzchni działki budowlanej;
 - e) wysokość zabudowy: do 12,0m;
 - f) geometria dachu: dach dwuspadowy lub wielospadowy o jednakowym pochyleniu połaci dachowych, o kącie nachylenia od 25° do 45°; dopuszcza się dachy płaskie; dopuszcza się okna połaciowe i lukarny;
3. Zasady ochrony środowiska: teren położony w granicach OChK „Koszaliński Pas Nadmorski”, obowiązują zasady określone w § 8 uchwały;
4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: nie występują obiekty i obszary objęte ochroną konserwatorską;
5. Zasady i warunki scaleń i podziału terenu: nie ustala się;
6. Zasady obsługi komunikacyjnej:
- 1) obsługa komunikacyjna poprzez przyległe drogi gminne;
 - 2) minimalna ilość miejsc postojowych - zgodnie z § 13 uchwały;
7. Zasady obsługi w infrastrukturę techniczną – zgodnie z warunkami ogólnymi zawartymi w § 14 uchwały;
8. Ustalenia wynikające z przepisów odrębnych - dla nieruchomości położonych w granicach pasa ochronnego brzegu morskiego, obowiązują zasady określone w §11 uchwały.
9. Ustalenia dotyczące stawek procentowych – ustala się stawkę służącą naliczaniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 10%;

§ 24. Dla terenu funkcjonalnego oznaczonego na rysunku planu symbolem **10UT** obowiązują następujące ustalenia:

- 1. Przeznaczenie terenu – teren zabudowy usług turystycznych;
- 2. Zasady zagospodarowania terenu: dopuszcza się lokalizację urządzeń rekreacyjno-sportowych typu: plac zabaw, boisko, basen;
- 3. Zasady kształtowania zabudowy:
 - 1) Dla istniejącej zabudowy zezwala się na rozbiórkę, odbudowę, remont, rozbudowę, nadbudowę, przebudowę w rozumieniu właściwych przepisów odrębnych;
 - 2) Na każdej z działek budowlanych zezwala się na lokalizację budynków usług turystycznych wraz z budynkami garażowymi, gospodarczymi i towarzyszącymi zabudowie usług turystycznych;
 - 3) w granicach działki budowlanej zezwala się na lokalizację lokalu mieszkalnego w budynku usługowym;
 - 4) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- a) linie zabudowy - odległość zabudowy od granic działki budowlanej - zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - b) maksymalna powierzchnia zabudowy (istniejącej i projektowanej) w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 50%;
 - c) wskaźnik intensywności zabudowy w obrębie działki budowlanej: od 0,2 do 2,0;
 - d) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego: 20% powierzchni działki budowlanej;
 - e) wysokość zabudowy: do 16,0m;
 - f) geometria dachu: o jednakowym pochyleniu połaci dachowych, o kącie nachylenia od 25° do 45°; dopuszcza się dachy płaskie; dopuszcza się okna połaciowe i lukarny;
4. Zasady ochrony środowiska: teren położony w granicach OChK „Koszaliński Pas Nadmorski” obowiązują zasady określone w § 8 uchwały;
 5. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: nie występują obiekty i obszary objęte ochroną konserwatorską;
 6. Zasady i warunki scaleń i podziału terenu: nie ustala się;
 7. Zasady obsługi komunikacyjnej :
 - 1) obsługa komunikacyjna poprzez przyległą drogę gminną 1KDD;
 - 2) minimalna ilość miejsc postojowych - zgodnie z § 13 uchwały;
 8. Zasady obsługi w infrastrukturę techniczną – zgodnie z warunkami ogólnymi zawartymi w § 14 uchwały;
 9. Ustalenia wynikające z przepisów odrębnych: teren położony w granicach pasa ochronnego brzegu morskiego obowiązują zasady określone w §11 uchwały;
 10. Ustalenia dotyczące stawek procentowych – ustala się stawkę służącą naliczaniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 30%.

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

1. Przeznaczenie terenu - teren drogi publicznej klasy dojazdowej; dopuszcza się sieci i urządzenia infrastruktury technicznej nie związane z obsługą drogi;
2. Zasady zagospodarowania terenu:
 - a) szerokość między liniami rozgraniczającymi - zgodna z rysunkiem planu,
 - b) w pasach drogowych zlokalizować chodniki obustronne o minimalnej szerokości 1,5 m każdy, dopuszcza się chodniki jednostronne o szerokości minimum 2m,
 - c) dopuszcza się lokalizację miejsc postojowych dla samochodów osobowych stosownie do możliwości technicznych;
3. Zasady ochrony środowiska - teren położony w granicach OChK „Koszaliński Pas Nadmorski” - obowiązują zasady określone w § 8 uchwały;
4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: nie występują;
5. Zasady i warunki scaleń i podziału terenu - wydzielenie drogi zgodnie z liniami

- rozgraniczającymi teren funkcjonalny;
6. Zasady obsługi w infrastrukturę techniczną – dopuszcza się lokalizację w pasie drogowym niezbędnych sieci uzbrojenia terenu dla obsługi terenów elementarnych stosownie do potrzeb, zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 14 uchwały;
 7. Ustalenia wynikające z przepisów odrębnych - teren położony w granicach pasa ochronnego brzegu morskiego - obowiązują zasady określone w §11 uchwały;
 8. Ustalenia dotyczące stawek procentowych – ustala się stawkę służącą naliczaniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 0%.

§ 26. Dla terenu funkcjonalnego oznaczonego na rysunku planu symbolem **IKDW** obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu - teren drogi wewnętrznej; dopuszcza się sieci i urządzenia infrastruktury technicznej nie związane z obsługą drogi;
2. Zasady zagospodarowania terenu:
 - a) szerokość między liniami rozgraniczającymi - zgodna z rysunkiem planu,
 - b) dopuszcza się lokalizację miejsc postojowych dla samochodów osobowych stosownie do możliwości technicznych;
3. Zasady ochrony środowiska - teren położony w granicach OChK „Koszaliński Pas Nadmorski” - obowiązują zasady określone w § 8 uchwały;
4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: nie występują;
5. Zasady i warunki scaleń i podziału terenu - wydzielenie drogi zgodnie z liniami rozgraniczającymi teren funkcjonalny;
6. Zasady obsługi w infrastrukturę techniczną – dopuszcza się lokalizację w pasie drogowym niezbędnych sieci uzbrojenia terenu dla obsługi terenów elementarnych stosownie do potrzeb, zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 14 uchwały;
7. Ustalenia wynikające z przepisów odrębnych: teren położony w granicach pasa ochronnego brzegu morskiego; obowiązują zasady określone w §11 uchwały;
8. Ustalenia dotyczące stawek procentowych – ustala się stawkę służącą naliczaniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 0%.

Rozdział IV. Przepisy końcowe

§ 27. Na obszarze objętym niniejszym planem traci moc miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obrębu Ustronie Morskie i części obrębów Wieniotowo i Gwizd (część A) przyjętego uchwałą Rady Gminy Ustronie Morskie Nr XLIV/306/2010 z dnia 5 listopada 2010 r. (Dz. Urz. Woj. Zachodniopomorskiego Nr 135, poz. 2707).

§ 28. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Ustronie Morskie.

§ 20. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Zachodniopomorskiego.

**Przewodniczący Rady
Gminy Ustronie Morskie**


Marni Elżbieta-Sluszevska
ADWOKAT


WÓJT GMINY
Jerzy Kolakowski

UZASADNIENIE

Zgodnie z art. 14 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity: Dz. U. z 2017r. poz. 1073 z późn. zm.) w celu ustalenia przeznaczenia terenów oraz określenia sposobów ich zagospodarowania i zabudowy, Rada Gminy Ustronie Morskie w dniu 26 września 2013r. na wniosek Wójta Gminy Ustronie Morskie podjęła uchwałę Nr XLI/282/2013 w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Ustronie Południe” w Ustroniu Morskim. Uchwała inicjująca zmianę planu została zmieniona uchwałą Nr XXIV/176/2016 Rady Gminy Ustronie Morskie z dnia 27 czerwca 2016r. oraz uchwałą nr XVI/329/2018 Rady Gminy Ustronie Morskie z dnia 28 lutego 2018 r., w której wyłączono z granic planu jeden z obszarów (w dotychczas obowiązującym planie oznaczony symbolami: 47UT, 48UT i 22Zlp). Powodem wyłączenia ww. terenu z granic planu był brak wymaganych uzgodnień projektu planu od Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w zakresie ustaleń dla ww. terenu.

Przedmiotowy plan miejscowy sporządzono w trybie przepisów ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity: Dz. U. z 2017 r. poz. 1073 z późn. zm.) oraz rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2003 r. nr 164 poz. 1587). Zgodnie z art. 14 ust. 5 przedmiotowej ustawy wniosek Wójta Gminy Ustronie Morskie został poprzedzony analizą zasadności przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w granicach określonych na załączniku graficznym stanowiącym załącznik do ww. uchwały i analizą stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Ustronie Morskie.

Jedną z ważniejszych przesłanek opracowania miejscowego planu była potrzeba uporządkowania sytuacji planistycznej, a także korekty pojedynczych ustaleń w obowiązującym dotychczas planie, dla przedmiotowych terenów a także dostosowanie przeznaczenia niektórych terenów do potrzeb właścicieli i rozwijającej się funkcji turystycznej, przewodniej dla Gminy Ustronie Morskie.

W planie konieczne było uwzględnienie, co do zasady, istniejącej sytuacji planistycznej (obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego), aby nie narazić gminy na koszty związane z roszczeniami odszkodowawczymi.

Ze względu na złożoność uwarunkowań opracowania przedmiotowego planu (dotychczasowa sytuacja planistyczna, turystyczny charakter miejscowości – presja inwestycyjna, procesy społeczne, uwarunkowania infrastrukturalne, uwarunkowania środowiskowe i kulturowe) w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zastosowano klasyfikację mieszaną funkcji usług turystycznych, mieszkaniowej i usługowej. Jest to całkowicie świadoma i konieczna decyzja gminy, na którą wpływ miały zachodzące na terenie gminy procesy w zakresie zmian w rodzajach aktywności zawodowej mieszkańców, w tym obsługi ruchu turystycznego. Analiza dotychczasowych procesów zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy wskazała, iż nowe inwestycje, w szczególności związane z ruchem turystycznym są podejmowane w ramach istniejących struktur o charakterze nieturystycznym. Wobec powyższego, wprowadzone w planie ustalenia uwzględniają dotychczasowe uwarunkowania i stanowią najwłaściwsze z punktu widzenia interesu publicznego rozwiązania, dopuszczone przepisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu

przestrzennym oraz rozporządzeniem w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

W planie miejscowym w następujący sposób zrealizowano wymogi wynikające z art. 1 ust. 2-4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

1) Wymogi ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury oraz walory architektoniczne i krajobrazowe uwzględniono biorąc pod uwagę istniejący stan zagospodarowania i przeznaczenia obszaru opracowania. Na tej podstawie ustalono linie zabudowy oraz szczegółowe parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania, w tym: wysokość zabudowy, maksymalną powierzchnię zabudowy, minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej, intensywność zabudowy, powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej.

2) Wymagania ochrony środowiska oraz wymagania ochrony zdrowia, bezpieczeństwa ludzi i mienia uwzględniono, ustalając m.in. zagospodarowanie odpadów, zgodnie z przepisami odrębnymi, odprowadzanie ścieków bytowych lub przemysłowych do sieci kanalizacji sanitarnej, zaopatrzenie w wodę pitną z sieci wodociągowej, uwzględnienie wymaganego zapotrzebowania na wodę dla celów przeciwpożarowych, zaopatrzenie w ciepło z dopuszczeniem stosowania indywidualnych systemów grzewczych, z wykorzystaniem niskoemisyjnych i bezemisyjnych źródeł ciepła.

3) Wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej uwzględniono w planie poprzez wskazanie na rysunku planu obiektów o wartościach zabytkowych, chronionych planem miejscowym, dla których wprowadzono zakazy i ograniczenia związane z ich przebudową, rozbudową lub nadbudową.

4) Potrzeby osób niepełnosprawnych uwzględniono m.in. poprzez nakaz wyznaczenia na poszczególnych terenach odpowiedniej liczby miejsc postojowych przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową.

5) Walory ekonomiczne przestrzeni oraz prawo własności zostały wzięte pod uwagę poprzez utrzymanie i kontynuację na obszarze objętym planem istniejących oraz planowanych funkcji mieszkaniowych lub usługowych ustalonych w obowiązującym dotąd planie miejscowym z 2010 r.

6) Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa zrealizowano poprzez zawiadomienie o przystąpieniu do planu oraz przesłanie do uzgodnienia projektu planu do właściwych organów wojskowych (Wojewódzki Sztab Wojskowy), ochrony granic (Morski Oddział Straży Granicznej) oraz bezpieczeństwa państwa (ABW). Ww. organy uzgodniły projekt planu bez uwag, co oznacza, że spełnia on wymogi obronności i bezpieczeństwa państwa.

7) Potrzeby interesu publicznego zrealizowano w ograniczonym zakresie, ze względu na przeznaczenie terenu i charakter planu poprzez uwzględnienie wniosków złożonych do planu miejscowego przez właściwe instytucje i organy.

8) Potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej zrealizowano poprzez dopuszczenie robót budowlanych w zakresie sieci infrastruktury technicznej, a także nakaz powiązania sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym oraz zapewnienie dostępu do sieci.

9) Podczas prac nad projektem planu zapewniono udział społeczeństwa w tych pracach poprzez:

a) ogłoszenie, obwieszczenie (w tym na stronie internetowej) i zawiadomienie o przystąpieniu do sporządzenia projektu planu i zbieraniu wniosków do planu, w tym za pomocą środków komunikacji elektronicznej - ogłoszenie ukazało się w dniu 11.10.2013r;

b) ogłoszenie, obwieszczenie (w tym na stronie internetowej) i zawiadomienie o wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu i możliwości składania uwag do planu, w tym za pomocą środków komunikacji elektronicznej - projekt planu był wyłożony do publicznego wglądu w ustawowym terminie od dnia 25.06.2018r. do dnia 16.07.2018r.;

c) zorganizowanie w dniu 10.07.2018r. dyskusji publicznej nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami.

d) w ustawowym terminie, do dnia 30.07.2018 r., do projektu planu nie złożono uwag.

10) Podczas prac nad projektem planu zachowano pełną jawność i przejrzystość procedur planistycznych poprzez możliwość wglądu w dokumentację planistyczną na każdym etapie sporządzania projektu planu.

11) Przeznaczenie oraz sposób zagospodarowania obszaru objętego opracowaniem jest w większości kontynuacją istniejącego sposobu użytkowania oraz ustaleń obowiązującego dotąd planu miejscowego z 2010 r., zatem w pełni chroni istniejący stan rzeczy, co wynika również ze sporządzonych na potrzeby planu prognozy oddziaływania na środowisko oraz prognozy skutków finansowych uchwalenia planu.

12) Plan miejscowy wprowadza nowe tereny pod zabudowę (obszar 3UTM, 6UTM, 7UTM), a poza tym dopuszcza jedynie niewielkie uzupełnienia zabudowy w istniejącej, w pełni wykształconej strukturze funkcjonalno-przestrzennej tej części miejscowości, uwzględniając przy tym wymagania ładu przestrzennego, efektywne gospodarowanie przestrzenią oraz walory ekonomiczne przestrzeni. Zapewnia przez to również minimalizowanie transportochłonności układu przestrzennego.

Wójt Gminy Ustronie Morskie jest w trakcie sporządzania analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym miasta, o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, dlatego na obecnym etapie nie można stwierdzić zgodności ustaleń planu z wynikami ww. analizy. Ze względu na charakter planu miejscowego, istniejący stan zainwestowania terenu oraz brak terenów przeznaczonych pod przestrzenie publiczne, realizacja ustaleń mpzp "Ustronie Południe- etap I" nie będzie miała negatywnego wpływu na finanse publiczne oraz na budżet gminy. Wynika to jednoznacznie ze sporządzonej na potrzeby planu miejscowego „Prognozy skutków finansowych uchwalenia planu”, która wykazała dodatni wynik finansowy przedsięwzięcia na poziomie zysku około 150 000zł (bez uwzględniania wpływów z podatków od czynności cywilno-prawnych, podatków od nieruchomości oraz niemożliwych do oszacowania). Zysk dla gminy wynikać może ze wzrostu podatku od nieruchomości – od powierzchni użytkowych nowych budynków oraz z przychodu ze sprzedaży gruntów miejskich inwestorom.

Projekt planu uzyskał pozytywną opinię Gminnej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej oraz wymagane przepisami odrębnymi opinie i niezbędne uzgodnienia. W związku z wnioskami wynikającymi z opinii i uzgodnień do projektu planu wprowadzone zostały niezbędne zmiany. Uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego "Ustronie Południe- etap I", z zastosowaniem procedury przewidzianej ww. ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, stworzy nowe podstawy prawne do wydawania decyzji administracyjnych dotyczących zagospodarowania przedmiotowego obszaru.

Plan ustala zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego wprowadzając działania porządkujące polegające na: przeznaczeniu terenów na określone cele, ustaleniu nieprzekraczalnych linii zabudowy, zakazie lokalizowania wielkopowierzchniowych obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 1000 m², ustaleniu parametrów dotyczących sposobu lokalizowania ogrodzeń oraz ustaleniu sposobu lokalizacji obiektów małej architektury i urządzeń budowlanych.

Plan wprowadza zakaz lokalizowania pól biwakowych, karawaningowych i pól namiotowych, w tym przyłączeń takich obiektów do sieci i urządzeń infrastruktury technicznej. Zakaz podyktowany jest potrzebą uporządkowania stanu faktycznego, jakim jest brak ładu przestrzennego wynikający z dotychczas nieograniczonych przepisami prawa miejscowego możliwości lokalizacji tego typu obiektów budowlanych, nasilającego się szczególnie w czasie sezonu letniego. Gmina mając na względzie ład przestrzenny gminy, wprowadziła wyżej opisane ustalenia planu.

Plan wprowadza ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego zgodne z wnioskami Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska, jak również przepisami o ochronie przyrody, przepisami o ochronie środowiska oraz rozporządzeniami wykonawczymi do w/w ustaw. Powyższe ustalenia miały wpływ na kształtowanie struktury przeznaczenia terenów i ustalenia dotyczące zasad ich zagospodarowania.

Plan aktualizuje ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej. Ustalenia te są w pełni zgodne z wnioskami Wojewódzkiego Konserwatora Ochrony Zabytków oraz przepisami o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami. Powyższe ustalenia miały wpływ na kształtowanie struktury przeznaczenia terenów i ustalenia dotyczące zasad ich zagospodarowania.

Plan ustala szczegółowe zasady i warunki podziału terenu na działki budowlane, umożliwiając między innymi wydzielanie odrębnych działek dla realizacji nieoznaczonych w planie dojazdów i przejść pieszych. Plan zawiera również ustalenia dotyczące przebudowy, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej.

Tereny objęte planem nie wymagały zmiany przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego zgodnie z ustawą z dnia 3 października 2008r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. 2017 poz. 1405 z późn. zm.) jest dokumentem wymagającym przeprowadzenia postępowania związanego ze strategiczną oceną oddziaływania na środowisko, w ramach, którego powstaje prognoza oddziaływania na środowisko. Celem prognozy jest określenie skutków wpływu realizacji projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na środowisko, a także przedstawienie rozwiązań eliminujących negatywne skutki ustaleń tego dokumentu na poszczególne elementy środowiska.

Prognoza ściśle opiera się na wytycznych zawartych w pismach organów, o których mowa w art. 57 i 58 ww. ustawy, czego wynikiem było uzyskanie pozytywnych opinii właściwych organów. W trakcie opracowania projektu planu przeprowadzono, określoną w ustawie z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, procedurę formalno – prawną z uwzględnieniem ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko.

W/w procedura sporządzania planu została przeprowadzona z uwzględnieniem strategicznej oceny oddziaływania na środowisko w zakresie zawartym w art.39, art.40, art.42, art.53, art.54 i art.55 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko. Zapewniono możliwość czynnego udziału społeczeństwa oraz składania uwag i wniosków w formie i terminach określonych ustawą o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na

środowisko.

Na etapie strategicznej oceny oddziaływania na środowisko do projektu planu, zgodnie z ustawą o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko, nie wpłynęły żadne wnioski i uwagi, które bezpośrednio dotyczyły procedury sporządzania w/w prognozy.

Prognozowanie wpływu ustaleń wynikających z planu na środowisko odbywało się jednocześnie i równolegle z pracami nad sporządzeniem projektem planu, na każdym jego etapie. Wyniki prognozy przedstawiono opisowo i graficznie w sporządzonym dokumencie „Prognoza oddziaływania na środowisko do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Ustronie Południe”, dołączonym do projektu planu i wyłożonym razem z projektem planu do publicznego wglądu. Zgodnie z prognozą, w planie przyjęto rozwiązania funkcjonalno-przestrzenne i inne ustalenia z uwzględnieniem potrzeb i wymogów ochrony środowiska przyrodniczego i kulturowego.

Wprowadzone w miejscowym planie zapisy odznaczają się przewagą oddziaływań pozytywnych dla danych struktur przestrzennych. Rozwój struktury przestrzennej miejscowości wydaje się być uzasadniony i nie wymaga zastosowania alternatywnych rozwiązań.

Wobec powyższego przedmiotowy projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego "Ustronie Południe- etap I" może być przedłożony do uchwalenia przez Radę Gminy Ustronie Morskie.

Przewodniczący Rady Gminy