

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

**z dnia ..... 2017 r.**

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego "Ustronie Centrum"**

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

**Rozdział 1.**  
**Ustalenia wstępne**

§ 1. Zgodnie z uchwałą Nr XXIX/196/2012 z dnia 25 października 2012r. o przystąpieniu do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Ustronie Centrum” w Ustroniu Morskim przyjętego uchwałą Nr XLIV/306/2010 Rady Gminy Ustronie Morskie z dnia 5 listopada 2010 r., zmienionej uchwałą Nr VI/237/2013 z dnia 28 marca 2013r. zmieniającej uchwałę w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Ustronie Centrum”, po stwierdzeniu że niniejszy plan nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Ustronie Morskie, przyjętego uchwałą Rady Gminy Ustronie Morskie Nr XIII/78/2007 Rady Gminy Ustronie Morskie z dnia 20 grudnia 2007 r. uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Ustronie Centrum” dla obszaru oznaczonego na rysunku planu w skali 1:1000 stanowiącego załącznik nr 1 do niniejszej uchwały, zwanego dalej planem.

§ 2. Integralnymi częściami niniejszej uchwały są:

- 1) załącznik nr 1 - rysunek planu w skali 1:1000, arkusze od 1 do 3;
- 2) załącznik nr 2 - 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 2.**  
**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;
- 4) przepisów końcowych.

2. W tekście i na rysunku planu miejscowego wprowadzone zostały oznaczenia w następujący sposób:

- 1) cyfra przed literą oznacza symbol kolejności terenu funkcjonalnego;
- 2) duża litera po cyfrze oznacza symbol przeznaczenia terenu funkcjonalnego;

3. W przypadku braku przedmiotu ustaleń nie podaje się nakazów, zakazów lub ograniczeń w tym zakresie;

4. Ustalenia ogólne obowiązują we wszystkich przypadkach, w których inaczej nie stanowią ustalenia szczegółowe dla terenów funkcjonalnych.

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

- 1) UT – teren zabudowy usług turystycznych,
- 2) UTM – teren zabudowy usług turystycznych z możliwością lokalizacji zabudowy mieszkaniowej jedno- lub wielorodzinnej i usługowej.

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

- 1) granica sporządzenia planu;
- 2) symbole cyfrowo-literowe terenów funkcjonalnych;
- 3) symbole przeznaczenia;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 5) granice pasa technicznego brzegu morskiego;
- 6) granice pasa ochronnego brzegu morskiego;
- 7) obiektów objętych ochroną konserwatorską;
- 8) granic strefy „B” ochrony konserwatorskiej;

2. Rysunek planu zawiera oznaczenia informacyjne:

- 1) granice obszaru ochrony siedlisk Natura 2000 „Trzebiatowsko - Kołobrzesci Pas Nadmorski” PLH320017;
- 2) granice obszaru specjalnej ochrony ptaków Natura 2000 „Zatoka Pomorska” PLB990003;
- 3) granice pasa technicznego brzegu morskiego.

§ 6. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

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

§ 7. Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego.

1. Zabrania się realizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 1000 m<sup>2</sup>.

2. W obrębie działki, na której dominująca jest zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna dopuszcza się lokalizację:

- jednego wolnostojącego garażu lub

- jednego wolnostojącego budynku gospodarczego lub
- jednego wolnostojącego budynku gospodarczo-garażowego,  
o powierzchni zabudowy każdego z nich do 25 m<sup>2</sup>;

3. W zakresie lokalizowania ogrodzeń od strony dróg publicznych, dróg wewnętrznych, ciągów pieszo-jezdných oraz innych terenów publicznych ogólnodostępnych plan ustala:

- 1) maksymalna wysokość nie przekraczająca 160 cm mierząc od poziomu gruntu rodzimego do najwyższego punktu ogrodzenia;
- 2) zakaz wykonywania ogrodzeń z prefabrykatów betonowych za wyjątkiem słupków ogrodzeniowych.

4. Połączenie komunikacyjne terenu objętego planem tj. lokalizacja zjazdów musi być zgodna z przepisami odrębnymi.

5. Dopuszcza się szyldy i nośniki reklamy mocowane do elewacji budynku wyłącznie na wysokości pierwszej kondygnacji, nie dotyczy umiejscowienia neonów z nazwą obiektu, na którym się znajduje;

6. Dopuszcza się nośnik reklamy i szyld o łącznej powierzchni dla jednego zamierzenia inwestycyjnego 3 m<sup>2</sup>;

7. Reklama może dotyczyć wyłącznie prowadzonej działalności na terenie działki budowlanej lub zespołu działek.

8. W granicach planu obowiązuje zakaz lokalizacji pól biwakowych, karawaningowych i pól namiotowych.

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

1. Zakazuje się realizacji zabudowy i zagospodarowania terenów, które spowodowałyby zanieczyszczenie wód powierzchniowych i wglębnych.

2. W granicach planu ustala się zakazy:

- 1) lokalizowania przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko wymagających sporządzenia raportu oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko na podstawie przepisów odrębnych, z wyłączeniem obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 2) w granicach planu miejscowego obowiązuje zakaz przekraczania standardów i norm jakości środowiska poza granice działki budowlanej objętej inwestycją.

3. W obrębie poszczególnych terenów funkcjonalnych ustanawia się obowiązek zachowania powierzchni biologicznie czynnych zgodnie z zapisami niniejszego planu. Na działkach budowlanych, na których istnieje zabudowa lub zabudowa podlega przebudowie nie wolno zmniejszać istniejących wielkości.

4. W granicach planu ustala się obowiązek zachowania cennych przyrodniczo i krajobrazowo drzew w wieku powyżej 50 lat, z wyjątkiem przypadków wynikających z konieczności sytuowania infrastruktury technicznej, złego stanu zdrowotnego drzewa lub z niemożliwości innej lokalizacji zabudowy.

5. Teren objęty planem znajduje się w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu „Koszaliński Pas Nadmorski”, dla którego dla którego mają zastosowanie przepisy i zakazy zawarte w przepisach odrębnych.

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

1. Ustala się objęcie ochroną ustaleniami planu budynków zabytkowych wyszczególnionych w poniższym wykazie:

- a) budynek przy ul. Chrobrego 53 - dawny pensjonat „Haus Otto Gotzke”,
- b) budynek przy ul. Chrobrego 59 - dawny komisariat policji;
- c) budynek przy ul. Spokojnej 5 - dawny pensjonat;

2. Dla ww. obiektów chronionych ustaleniami planu, wymienionych w ust. 1 ustala się następujące zasady ochrony:

- 1) zakazuje się przebudowy, nadbudowy i rozbudowy obiektów od frontu działki;
- 2) w przypadku przebudowy, nadbudowy i rozbudowy obiektów, z uwzględnieniem pkt. 1) obowiązuje:
  - a) realizacja dachów o geometrii dachu budynku chronionego ustaleniami planu,

- b) utrzymania tej samej wysokości górnej krawędzi elewacji rozbudowy jak w części istniejącej rozbudowywanego obiektu;
  - c) zakaz wprowadzania wyższych kalenic od najwyżej położonej kalenicy części istniejącej rozbudowywanego obiektu;
  - d) przy rozbudowie bocznej zachować symetrię bryły budynku;
  - e) dostosowanie nowych elementów wystroju architektonicznego do historycznej kompozycji elewacji budynku chronionego ustaleniami planu;
- 3) odtworzenie i ujednoczenie kolorystyki elewacji w obrębie całego budynku;
  - 4) obowiązuje zakaz zmiany historycznej geometrii dachów budynków oraz lokalizowania lukarn;
  - 5) stosować historycznymateriał pokrycia dachowego,
  - 6) obowiązuje zachowanie i odtworzenie detali architektonicznych elewacji;
  - 7) dopuszcza się wprowadzenie okien połaciowych;
  - 8) w przypadku wymiany okien obowiązuje przywrócenie historycznych proporcji, podziałów, wielkości i profili okien.
  - 9) w elewacjach frontowych budynków wprowadza się:
    - a) zakaz budowy balkonów, loggii, tarasów i wykuszy,
    - b) zakaz wykonywania nowych otworów okiennych i drzwiowych oraz likwidacji istniejących, z dopuszczeniem odtworzenia otworów okiennych lub drzwiowych w oparciu o dokumentację ikonograficzną,
    - c) zakaz zamiany istniejących otworów okiennych na drzwiowe i odwrotnie,
    - d) nakaz ujednoczenia architektonicznego i materiałowego – forma okien i drzwi, kolorystyka, rytm i podziały,
    - e) zakaz przebudowy elewacji frontowej;
    - f) zakaz wykonywania lukarn w elewacji frontowej;
  - 10) zakazuje się lokalizacji nośników reklamy i szyldów przesłaniających elewacje,
  - 11) zakazuje się ocieplenia elewacji frontowej od strony zewnętrznej;
  - 12) nakazuje się stosowanie kolorystyki elewacji nawiązującej do kolorystyki historycznej.
  - 13) dopuszcza się rozbiórkę zabytku wyłącznie ze względu na jego zły stan techniczny udokumentowany zgodnie z przepisami odrębnymi. W przypadku rozbiórki zabytku, przy nowej zabudowie, nakazuje się odtworzenie elewacji frontowej budynku.

3. Plan znajduje się w strefie „B” ochrony konserwatorskiej obejmującej ochroną obszar uzdrowskiego układu przestrzennego miejscowości, w granicach której ustala się następujące zasady:

- 1) zachowanie zabudowy chronionej ustaleniami planu,
- 2) nakaz dostosowania zabudowy noworealizowanej oraz zabudowy istniejącej, bez wartości kulturowych, do historycznej kompozycji urbanistycznej i architektonicznej zespołu budowlanego objętego strefą, w granicach której jest lub będzie lokalizowana, w szczególności w zakresie: sytuowania obiektów, linii zabudowy, wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki, gabarytów i wysokości budynków oraz formy architektonicznej,
- 3) nakaz dostosowania istniejących i projektowanych elementów zagospodarowania terenu innych niż oryginalne do wartości zabytkowych zespołu i poszczególnych obiektów zabytkowych,
- 4) dopuszcza się lokalizację budynków garażowych i gospodarczych przy granicach działek budowlanych (bocznych i/lub tylnych), przy czym budynki realizowane na jednej działce budowlanej lub różnych działkach przy ich wspólnych granicach, winny mieć jednakowe względem siebie parametry zabudowy (wysokość kalenicy, okapu, geometria dachu, rozwiązania materiałowe),

- 5) nowe budynki garażowe, gospodarcze oraz inne budynki towarzyszące lokalizować w odległości nie mniejszej niż 5 m od budynków wymienionych w ust. 1;
- 6) zachowanie oraz utrzymanie we właściwym stanie technicznym istniejącej zabudowy objętej ochroną urządzeniami planu;

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

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

1. Plan znajduje się w granicach pasa ochronnego brzegu morskiego, obowiązują zasady określone właściwymi przepisami odrębnymi.

2. Na terenie planu nie występują tereny górnicze oraz obszary osuwania się mas ziemnych.

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

- 1) w granicach planu podział terenów funkcjonalnych na działki budowlane powinien spełniać warunki określone dla działki budowlanej przepisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 2) plan w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów funkcjonalnych określa minimalne powierzchnie działek budowlanych;
- 3) ustalenia minimalnych powierzchni działek budowlanych nie dotyczą podziałów dokonywanych w celu wydzielenia dojazdu do działek budowlanych lub w celu wydzielenia działki na powiększenie działki sąsiedniej;
- 4) w przypadku, w którym powierzchnia istniejącej działki jest mniejsza od minimalnej powierzchni działki budowlanej ustalonej dla danego terenu funkcjonalnego, nie stanowi to naruszenia ustaleń planu;
- 5) w granicach planu nie ustala się obowiązku dokonania scaleń nieruchomości.

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

1. Drogi i ciągi komunikacyjne obsługujące teren – poza granicami planu.

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

- 1) budynki mieszkalne jednorodzinne: 2 miejsca postojowe (w tym garaż) dla 1 budynku;
- 2) budynki wielorodzinne: 1 miejsce postojowe na 1 mieszkanie
- 3) restauracje, kawiarnie, bary: 1 miejsce postojowe na każde 4 miejsca konsumpcyjne;
- 4) hotele, pensjonaty i obiekty turystyczne: 1 miejsca postojowe na 1 jednostkę mieszkalną;
- 5) handel, biura, obiekty sportowe – 1 miejsce postojowe na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej;

3. W granicach planu na terenach funkcjonalnych zezwala się na realizację parkingów podziemnych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

4. Co najmniej 3 miejsca do parkowania przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową na każde 500 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej; Nakaz nie dotyczy zabudowy mieszkalnej jednorodzinnej.

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

1. Dopuszcza się likwidację, przebudowę i rozbudowę istniejącej infrastruktury technicznej oraz wprowadzenia rozwiązań zamiennych projektowanej infrastruktury technicznej pod warunkiem, że wprowadzone zmiany nie spowodują pogorszenia działania istniejącej i projektowanej sieci oraz zapewnią właściwą, zgodną z ustaleniami planu obsługę terenów funkcjonalnych ustalonych w planie.

2. Przy zachowaniu przepisów odrębnych, sieci infrastruktury technicznej można prowadzić na każdym terenie funkcjonalnym.

3. Dla każdej z działek budowlanych przeznaczonych pod zabudowę budynkami przeznaczonymi na pobyt ludzi nakazuje się zapewnienie możliwości przyłączenia uzbrojenia działki budowlanej lub bezpośrednio budynku do zewnętrznych sieci: wodociągowej, kanalizacji sanitarnej, i elektroenergetycznej;

4. Zaopatrzenie w wodę, energię, gaz, telekomunikację oraz odprowadzenie ścieków realizować poprzez istniejące i projektowane sieci uzbrojenia terenu, w powiązaniu z istniejącymi i projektowanymi sieciami na terenach bezpośrednio graniczących z obszarem planu;

5. Przy realizacji nowych sieci i urządzeń elektroenergetycznych SN i przyłączy elektroenergetycznych - stosować linie kablowe;

6. W przypadku wystąpienia kolizji projektowanych obiektów z istniejącymi urządzeniami elektroenergetycznymi nakazuje się je przebudować w zakresie kolidującym z projektowanym zagospodarowaniem terenu;

7. W przypadku prowadzenia sieci i urządzeń infrastruktury gazowej nakazuje się ich lokalizację z zachowaniem normatywnych odległości zgodnych z właściwymi przepisami odrębnymi;

8. Zaopatrzenie w ciepło budynków nakazuje się zapewnić z indywidualnych źródeł ciepła;

9. Zaopatrzenie w wodę z wodociągu gminnego, dowiązanego do istniejącego wodociągu zlokalizowanego poza granicami planu.

10. Dla projektowanej sieci wodociągowej ustala się następujące parametry:

- 1) dla magistralnej sieci wodociągowej  $DN \geq 300\text{mm}$ ;
- 2) dla rozdzielczej sieci wodociągowej  $DN 80-300\text{mm}$ .

11. Odprowadzanie ścieków komunalnych, poprzez system kanalizacji w układzie grawitacyjno-ciśnieniowym, do istniejących i projektowanych, gminnych systemów kanalizacji sanitarnej (poza granicami planu);

12. Dla projektowanej sieci kanalizacyjnej ustala się następujące parametry:

- 1) dla kolektorów głównych  $DN \geq 300\text{mm}$ ;
- 2) dla zbiorczej sieci kanalizacyjnej  $DN 150-300\text{mm}$ .

13. 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;

14. Usuwanie odpadów stałych - zgodnie z przepisami odrębnymi.

15. Zakaz zrzutu ścieków bytowych i innych do gruntu;

16. Obowiązek segregacji odpadów według grup asortymentowych i zbierania ich w miejscu powstawania na obszarze działki lub jednego przedsięwzięcia inwestycyjnego w pojemnikach do czasowego gromadzenia z wywozem na składowisko odpadów;

17. Wymóg składowania, zagospodarowania lub utylizacji odpadów, stosownie do ich charakteru;

18. Dopuszcza się wprowadzenia zmian parametrów przedstawionych w pkt. 10 i 12, pod warunkiem zapewnienia właściwej obsługi w zakresie infrastruktury technicznej terenów zgodnie z pozostałymi ustaleniami planu.

### **Rozdział 3.** **Ustalenia szczegółowe**

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

1. Przeznaczenie terenu - teren zabudowy usług turystycznych z możliwością lokalizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Na każdej z działek budowlanych dopuszcza się realizację budynków: usług turystycznych, mieszkalnych jednorodzinnych, usług turystycznych z lokalem mieszkalnym;

2. Zasady zagospodarowania terenu:

- 1) budynki w zabudowie wolnostojącej;
- 2) w przypadku sytuowania na działce budynków usług turystycznych z lokalem mieszkalnym - mieszkanie może stanowić do 30% powierzchni użytkowej budynku;
- 3) dopuszcza się lokalizację urządzeń rekreacyjno-sportowych typu: plac zabaw, boisko, basen.

### 3. Zasady kształtowania zabudowy:

1) Dla istniejącej zabudowy zezwala się na rozbiórkę, odbudowę, remont, rozbudowę, nadbudowę, przebudowę w rozumieniu właściwych przepisów budowlanych, z zastrzeżeniem §9 uchwały.

2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

a) linie zabudowy – nieprzekraczalne - zgodnie z rysunkiem planu (wzdłuż elewacji frontowej i na jej przedłużeniu); odległość zabudowy od pozostałych granic działki budowlanej - zgodnie z przepisami odrębnymi;

b) maksymalna powierzchnia zabudowy (istniejącej i projektowanej) w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 60%;

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

d) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego: 15% powierzchni działki budowlanej;

e) wysokość zabudowy: do 14,0m, z zastrzeżeniem §9 uchwały;

f) geometria dachu:

- dach dwuspadowy lub wielospadowy o jednakowym pochyleniu połaci dachowych, o kącie nachylenia do 45°; dopuszcza się dachy płaskie, z zastrzeżeniem §9 uchwały;

- dopuszcza się okna połaciowe i lukarny;

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:

1) Dla obiektu przy ul. Chrobrego 59 ustala się możliwość wykonywania inwestycji, przy zastosowaniu odpowiednich ustaleń określonych w §9 uchwały,

2) teren znajduje się w strefie ochrony konserwatorskiej "B" obejmującej ochroną obszar uzdrowskiego układu przestrzennego miejscowości - obowiązują ustalenia zawarte w §9 uchwały.

5. Zasady i warunki scaleń i podziału terenu :

1) dopuszcza się regulację granicy działek – na poszerzenie pasa drogowego przyległych dróg (poza obszarem opracowania); obowiązują ustalenia zawarte w § 12 ustaleń planu.

2) Minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych: dopuszcza się podział na dwie działki budowlane, każda o powierzchni minimalnej 500m<sup>2</sup>, z zastrzeżeniem treści §12 uchwały.

6. Zasady obsługi komunikacyjnej :

1) obsługa komunikacyjna poprzez przyległe drogi (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 30%;

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

1. Przeznaczenie terenu – teren zabudowy usług turystycznych z możliwością lokalizacji usług gastronomii, handlu, sportu i rekreacji, rehabilitacyjnych, zdrowotnych i in.;

2. Zasady zagospodarowania terenu:

- 1) budynki w zabudowie wolnostojącej lub pierzejowej;
- 2) dopuszcza się lokalizację urządzeń rekreacyjno-sportowych typu: plac zabaw, boisko, basen;

3. Zasady kształtowania zabudowy:

- 1) Dla istniejącej zabudowy zezwala się na rozbiórkę, odbudowę, remont, rozbudowę, nadbudowę, przebudowę w rozumieniu właściwych przepisów budowlanych, z zastrzeżeniem §9 uchwały.
- 2) Na każdej z działek budowlanych zezwala się na lokalizację:
  - a) budynków usług turystycznych,
  - b) lokalu mieszkalnego w budynku usługowym.
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
  - a) linie zabudowy – nieprzekraczalne - zgodnie z rysunkiem planu – wzdłuż ściany frontowej budynku od ul. Chrobrego, na granicy z ul. T. Kościuszki i z ul. Bałtycką; odległość zabudowy od pozostałych granic działki budowlanej - zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - b) maksymalna powierzchnia zabudowy (istniejącej i projektowanej) w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 60%;
  - c) wskaźnik intensywności zabudowy w obrębie działki budowlanej: od 0,2 do 2,0;
  - d) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego: 15% powierzchni działki budowlanej;
  - e) wysokość zabudowy: do 14,0m, z zastrzeżeniem ustaleń §9 uchwały;
  - f) geometria dachu:
    - dach dwuspadowy lub wielospadowy o jednakowym pochyleniu połaci dachowych, o kącie nachylenia do 45°, dopuszcza się dachy płaskie, z zastrzeżeniem ustaleń §9 uchwały;
    - dopuszcza się okna połaciowe i lukarny;

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

5. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

- 1) Dla obiektu przy ul. Chrobrego 53 ustala się możliwość wykonywania inwestycji, przy zastosowaniu odpowiednich ustaleń określonych w §9 uchwały.
- 2) Teren znajduje się w strefie ochrony konserwatorskiej "B" obejmującej ochroną obszar uzdrowiskowego układu przestrzennego miejscowości - obowiązują ustalenia zawarte w §9 uchwały.

6. Zasady i warunki scaleń i podziału terenu :

- 1) dopuszcza się regulację granicy działek – na poszerzenie pasa drogowego przyległych dróg (poza obszarem opracowania); obowiązują ustalenia zawarte w § 12 ustaleń planu.
- 2) minimalna powierzchnia nowowydzielanych działek budowlanych 800 m<sup>2</sup>, z zastrzeżeniem treści §12 uchwały;

7. Zasady obsługi komunikacyjnej :

- 1) obsługa komunikacyjna poprzez przyległe drogi (poza obszarem opracowania);
- 2) minimalna ilość miejsc postojowych - zgodnie z § 13 ustaleń planu.

8. Zasady obsługi w infrastrukturę techniczną – zgodnie z warunkami ogólnymi zawartymi w § 14 ustaleń planu.

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



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

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

1. Przeznaczenie terenu – teren zabudowy usług turystycznych z możliwością lokalizacji zabudowy mieszkaniowej jedno- lub wielorodzinnej i usługowej. Na każdej z działek budowlanych dopuszcza się realizację budynków: usług turystycznych, usług turystycznych z lokalem mieszkalnym, mieszkalnych jedno- lub wielorodzinnych z usługami w parterze budynku;

2. Zasady zagospodarowania terenu:

- 1) budynki w zabudowie wolnostojącej lub pierzejowej;
- 2) w przypadku sytuowania na działce budowlanej budynków usług turystycznych z lokalem mieszkalnym - mieszkanie może stanowić do 50% powierzchni użytkowej budynku;
- 3) dopuszcza się lokalizację urządzeń rekreacyjno-sportowych typu: plac zabaw, boisko, basen;

3. Zasady kształtowania zabudowy - parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) linie zabudowy – nieprzekraczalne - zgodnie z rysunkiem planu – na granicy terenu od strony północnej i wschodniej; odległość zabudowy od pozostałych granic działki budowlanej - zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 80%;
- 3) wskaźnik intensywności zabudowy w obrębie działki budowlanej: od 0,2 do 2,5;
- 4) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego: 15% powierzchni działki budowlanej;
- 5) wysokość zabudowy: do 14,0m;
- 6) geometria dachu:
  - a) dach dwuspadowy lub wielospadowy o jednakowym pochyleniu połaci dachowych, o kącie nachylenia do 45°, dopuszcza się dachy płaskie;
  - b) dopuszcza się okna połaciowe i lukarny;

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

5. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: Teren znajduje się w strefie ochrony konserwatorskiej "B" obejmującej ochroną obszar uzdrowskiego układu przestrzennego miejscowości - obowiązują ustalenia zawarte w §9 uchwały.

6. Zasady i warunki scaleń i podziału terenu :

- 1) dopuszcza się regulację granicy działek– na poszerzenie pasa drogowego przyległych dróg (poza obszarem opracowania); obowiązują ustalenia zawarte w § 12 ustaleń planu.
- 2) zakaz wtórnych podziałów;

7. Zasady obsługi komunikacyjnej :

- 1) obsługa komunikacyjna poprzez przyległe drogi (poza obszarem opracowania);
- 2) minimalna ilość miejsc postojowych - zgodnie z § 13 ustaleń planu.

8. Zasady obsługi w infrastrukturę techniczną – zgodnie z warunkami ogólnymi zawartymi w § 14 ustaleń planu.

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

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

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

1. Przeznaczenie terenu – teren zabudowy usług turystycznych z możliwością lokalizacji lokalu mieszkalnego w budynku usługowym;

2. Zasady zagospodarowania terenu:

1) budynki w zabudowie wolnostojące;

2) dopuszcza się lokalizację urządzeń rekreacyjno-sportowych typu: plac zabaw, boisko, basen;

3. Zasady kształtowania zabudowy:

1) Dla istniejącej zabudowy zezwala się na rozbiórkę, odbudowę, remont, rozbudowę, nadbudowę, przebudowę w rozumieniu właściwych przepisów budowlanych, z zastrzeżeniem §10 uchwały.

2) Zezwala się na lokalizację budynków usług turystycznych wraz z budynkami garażowymi, gospodarczymi i towarzyszącymi zabudowie usług turystycznych oraz obiektów małej architektury.

3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

a) linie zabudowy – nieprzekraczalne - zgodnie z rysunkiem planu – w odległości 6,0m od granicy z ul. Chrobrego oraz ul. Okrzei, w odległości 10,0m od granicy z ul. Wojska Polskiego; odległość zabudowy od pozostałych granic działki budowlanej - zgodnie z przepisami odrębnymi;

b) maksymalna powierzchnia zabudowy (istniejącej i projektowanej) w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 40%;

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

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

e) wysokość zabudowy

- dla budynków usług turystycznych do 16,0m,

- dla pozostałych budynków do 7,0m;

f) geometria dachu:

- dach dwuspadowy lub wielospadowy o jednakowym pochyleniu połaci dachowych, o kącie nachylenia do 45°, dopuszcza się dachy płaskie;

- dopuszcza się okna połaciowe i lukarny;

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

5. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: teren znajduje się w strefie ochrony konserwatorskiej "B" obejmującej ochroną obszar uzdrowskiego układu przestrzennego miejscowości - obowiązują ustalenia zawarte w §9 uchwały.

6. Zasady i warunki scaleń i podziału terenu:

1) dopuszcza się regulację granicy działek – na poszerzenie pasa drogowego przyległych dróg (poza obszarem opracowania); obowiązują ustalenia zawarte w § 12 ustaleń planu.

2) zakaz wtórnych podziałów;

7. Zasady obsługi komunikacyjnej :

1) obsługa komunikacyjna poprzez przyległą drogę powiatową oraz drogi gminne (poza obszarem opracowania);

2) minimalna ilość miejsc postojowych - zgodnie z § 13 ustaleń planu..

8. Zasady obsługi w infrastrukturę techniczną – zgodnie z warunkami ogólnymi zawartymi w § 14 ustaleń planu.

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

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

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

1. Przeznaczenie terenu – teren zabudowy usług turystycznych z możliwością lokalizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Na każdej z działek budowlanych dopuszcza się realizację budynków: usług turystycznych, mieszkalnych jednorodzinnych, usług turystycznych z lokalem mieszkalnym;

2. Zasady zagospodarowania terenu:

- 1) budynki w zabudowie wolnostojącej;
- 2) w przypadku sytuowania na działce budowlanej budynków usług turystycznych z lokalem mieszkalnym - mieszkanie może stanowić do 50% powierzchni użytkowej budynku;
- 3) dopuszcza się lokalizację urządzeń rekreacyjno-sportowych typu: plac zabaw, boisko, basen.

3. Zasady kształtowania zabudowy:

1) Dla istniejącej zabudowy zezwala się na rozbiórkę, odbudowę, remont, rozbudowę, nadbudowę, przebudowę w rozumieniu właściwych przepisów budowlanych, z zastrzeżeniem §9 uchwały.

2) Na każdej z działek budowlanych zezwala się na lokalizację:

- a) budynków wolnostojących lub zespołu budynków usług turystycznych wraz z budynkami garażowymi, gospodarczymi i towarzyszącymi zabudowie usług turystycznych;
- b) budynków usługowych wraz z budynkami garażowymi i gospodarczymi;
- c) budynków mieszkalno - usługowych wraz z budynkami garażowymi (gospodarczymi);
- d) budynków mieszkalnych jednorodzinnych wraz z budynkami garażowymi i gospodarczymi;
- e) budynków mieszkalnych wielorodzinnych wraz z budynkami garażowymi i gospodarczymi;

3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- a) linie zabudowy – nieprzekraczalne - zgodnie z rysunkiem planu; odległość zabudowy od pozostałych granic działki budowlanej - zgodnie z przepisami odrębnymi;
- b) maksymalna powierzchnia zabudowy (istniejącej i projektowanej) w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 50%;
- c) wskaźnik intensywności zabudowy w obrębie działki budowlanej: od 0,2 do 2,0;
- d) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego: 30% powierzchni działki budowlanej;
- e) wysokość zabudowy: do 15,0m z zastrzeżeniem §9 uchwały;
- f) geometria dachu:
  - dach dwuspadowy lub wielospadowy o jednakowym pochyleniu połaci dachowych, o kącie nachylenia od 15° do 45°, z zastrzeżeniem §9 uchwały;
  - dopuszcza się okna połaciowe;

4. Zasady ochrony środowiska:

- 1) teren położony w granicach OChK „Koszaliński Pas Nadmorski” - obowiązują zasady określone w § 8 uchwały;
- 2) nakazuje się pozostawienie istniejącej zieleni o charakterze leśno-parkowym w ramach zieleni biologicznie czynnej;

- 3) ustala się obowiązek zachowania cennych przyrodniczo i krajobrazowo drzew, w wieku powyżej 50 lat z wyjątkiem przypadków wynikających z konieczności sytuowania infrastruktury technicznej i złego stanu zdrowotnego drzewa;
- 4) prace budowlane prowadzić z uwzględnieniem przepisów dotyczących ochrony gatunkowej roślin i zwierząt;
- 5) zakazuje się wykonywania czynności mogących powodować płoszenie chronionych gatunków zwierząt, bądź niszczenie ich siedlisk; wycinkę drzew i krzewów wykonywać poza okresem lęgowym ptaków oraz okresem rozrodu chronionych gatunków zwierząt;
- 6) dopuszcza się wycinkę drzew i krzewów, z uwzględnieniem pkt. 3), pod warunkiem odtworzenia ich składu gatunkowego i ilościowego w granicach terenu, nową roślinnością oraz przy zachowaniu niezbędnych procedur związanych z wycinką drzew, wynikających z przepisów odrębnych.

#### 5. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

- 1) Dla obiektu przy ul. Spokojnej 5 ustala się możliwość wykonywania inwestycji, przy zastosowaniu odpowiednich ustaleń określonych w §9 uchwały.
- 2) Teren znajduje się w strefie ochrony konserwatorskiej "B" obejmującej ochroną obszar uzdrowskiego układu przestrzennego miejscowości - obowiązują ustalenia zawarte w §9 uchwały.

#### 6. Zasady i warunki scaleń i podziału terenu :

- 1) dopuszcza się regulację granicy działek – na poszerzenie pasa drogowego przyległych dróg (poza obszarem opracowania); obowiązują ustalenia zawarte w § 12 ustaleń planu.
- 2) Minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych: 2500 m<sup>2</sup>, z zastrzeżeniem treści §12 uchwały;

#### 7. Zasady obsługi komunikacyjnej :

- 1) obsługa komunikacyjna poprzez przyległą drogę (poza obszarem opracowania);
- 2) minimalna ilość miejsc postojowych - zgodnie z § 13 ustaleń planu.

8. Zasady obsługi w infrastrukturę techniczną – zgodnie z warunkami ogólnymi zawartymi w § 14 ustaleń planu.

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

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

### **Rozdział 4. Przepisy końcowe**

**§ 20.** Wszystkie inwestycje na terenie objętym ustaleniami planu, które zostały zrealizowane, są w trakcie realizacji lub są rozpoczęte oraz były i są zgodne z obowiązującym w momencie ich rozpoczęcia prawem, zostają uznane za przyjęte.

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

**§ 22.** Uchyła się uchwałą nr XXXIII/252/2017 Rady Gminy Ustronie Morskie z dnia 30 maja 2017r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego "Ustronie Centrum"

**§ 23.** Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Ustronie Morskie.

**§ 24.** Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Zachodniopomorskiego.

Załącznik Nr..... do Uchwały Nr .....  
Rady Gminy Ustronie  
Morskie z dnia

**w sprawie rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag złożonych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego "Ustronie - Centrum".**

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

Do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego "Ustronie - Centrum", wyłożonego do publicznego wglądu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko w dniach od 8 grudnia 2014r. do 30 grudnia 2014r. nie wniesiono uwag.

**w sprawie rozstrzygnięcia o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity: Dz. U. z 2017 r. poz. 1073), po zapoznaniu się z projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego "Ustronie - Centrum" w Ustroniu Morskim, Rada Gminy Ustronie Morskie postanawia:

**§ 1.** 1. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, służące zaspokojeniu zbiorowych potrzeb wspólnoty (mieszkańców) stanowiące – zgodnie z art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2016r. poz. 446 ze zm.) zadania własne gminy zapisane w niniejszym planie obejmują:

- 1) sieci wodociągowe,
- 2) sieci kanalizacji sanitarnej,
- 3) sieci kanalizacji deszczowej.

2. Realizacja ww. inwestycji przebiegać będzie zgodnie z obowiązującymi przepisami w tym m.in. ustawą z dnia 7 lipca 1997r. Prawo budowlane (t. j. Dz. U. z 2016 r. poz. 290 z późn. zm.), ustawą z dnia 29 stycznia 2004r. Prawo zamówień publicznych (tj. Dz. U. z 2015r. poz. 2164 z późn. zm.), ustawą z dnia 20 grudnia 1996r. o gospodarce komunalnej (tj. Dz. U. z 2016r. poz. 573 z późn. zm.), ustawą z dnia 27 kwietnia 2001r. Prawo ochrony środowiska (tj. Dz. U. z 2016r. poz. 672 z późn. zm.), ustawą z dnia 7 czerwca 2001r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków (t. j. Dz. U. z 2017 r. poz. 328), ustawą z dnia 10 kwietnia 1997r. prawo energetyczne (tj. Dz. U. z 2016r. poz. 1165 z późn. zm.).


3. Sposób realizacji ww. inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy określają uchwalane przez Radę Gminy strategie, plany i programy w tym m.in. wieloletnie plany rozwoju i modernizacji urządzeń wodociągowych i kanalizacyjnych, wieloletnie programy inwestycyjne i inne.

**§ 2.** 1. Zadania w zakresie ww. inwestycji będą finansowane w całości lub w części z budżetu gminy oraz ze źródeł zewnętrznych (takich jak m.in. środki własne przedsiębiorstw wodociągowo - kanalizacyjnych, środki strukturalne, fundusze unijne i poza unijne, kredyty i pożyczki i inne), w oparciu o obowiązujące przepisy i zawarte umowy.

2. Finansowanie ww. inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, ujętych w niniejszym planie podlega przepisom ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (tj. Dz. U. z 2016r., poz. 1870 z późn. zm.).

3. Wydatki majątkowe gminy, wydatki inwestycyjne finansowane z budżetu gminy oraz inwestycje, których okres realizacji przekracza jeden rok budżetowy będą uchwalane w uchwale budżetowej Rady Gminy.

**WYRYS ZE STUDIUM**  
**STUDYUM WYKONAWCZYM I POPRAWKAM**  
**ZADANIE: PLANOWANIE I WYKONANIE**  
**PRAC PROJEKTOWYCH I WYKONAWCZYCH**



Ustronie Morskie

Arkusz mapy: 5.218.27.01.4  
 Arkusz mapy: 5.217.27.01.1

Legenda

0 50 100m

N



ZALĄCZNIK NR 1  
 DO UCHWAŁY NR .....  
 RADY GMINY USTRONIE MORSKIE  
 Z DNIA .....

ARKUSZ NR 1  
 SKALA 1:1000

**LEGENDA**

-  TEREN ZABUDOWY USŁUG TURYSTYCZNYCH Z MOŻLIWOŚCIĄ LOKALIZACJI ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ I USŁUGOWEJ
-  TEREN ZABUDOWY USŁUG TURYSTYCZNYCH
-  GRANICA OBSZARU OPRACOWANIA
-  NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY
-  GRANICE PASA TECHNICZNEGO BRZEGU MORSKIEGO
-  GRANICE OBSZARU SPECJALNEJ OCHRONY PTAKÓW "ZATOKA POMORSKA" PLB990003
-  OBIEKTY ZABYTKOWE, PRZEZNACZONE DO OCHRONY USTALENIAMI PLANU

0 50 100m

N

**WYRYS ZE STUDIUM**  
STUDIUM UWARUNKOWAN I KIERUNKÓW  
ZAGOSZCZANIOWA I PRZEKROJOWA  
ZAGOSZCZANIOWA

1	Obszar zabudowy usług turystycznych
2	Granica obszaru opracowania
3	Nieprzekraczalna linia zabudowy
4	Granice obszaru ochrony siedlisk Natura 2000







<p><b>OPIS</b></p> <p>1. Nazwa i adres inwestycji: ...</p> <p>2. Inwestor: ...</p> <p>3. Adres: ...</p> <p>4. Cel: ...</p>	
<p><b>OPIS</b></p> <p>1. Nazwa i adres inwestycji: ...</p> <p>2. Inwestor: ...</p> <p>3. Adres: ...</p> <p>4. Cel: ...</p>	

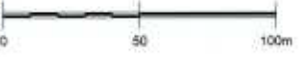
<p><b>OPIS</b></p> <p>1. Nazwa i adres inwestycji: ...</p> <p>2. Inwestor: ...</p> <p>3. Adres: ...</p> <p>4. Cel: ...</p>	
<p><b>OPIS</b></p> <p>1. Nazwa i adres inwestycji: ...</p> <p>2. Inwestor: ...</p> <p>3. Adres: ...</p> <p>4. Cel: ...</p>	



Arkusze mapy: 5.217.27.02.1


ZALĄCZNIK NR 1  
DO UCHWAŁY NR .....  
RADY GMINY USTRONIE MORSKIE  
Z DNIA .....  
ARKUSZ NR 2  
SKALA 1:1000

- LEGENDA**
-  TEREN ZABUDOWY USŁUG TURYSTYCZNYCH
  -  GRANICA OBSZARU OPRACOWANIA
  -  NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY
  -  GRANICE OBSZARU OCHRONY SIEDLISK NATURA 2000 "TRZEBIATOWSKO-KOŁOBRZEJSKI PAS NADMORSKI" PLH320017





**WYRYS ZE STUDIUM**  
**STUDIUM UWARUNKOWAN I KRYTERIÓW**  
**ZAPOCZĄTKOWANIA I WYKONANIA**  
**PLANU URBANISTYCZNEGO**



07

Arkusz mapy: 5.218.27.32.1

Legenda:

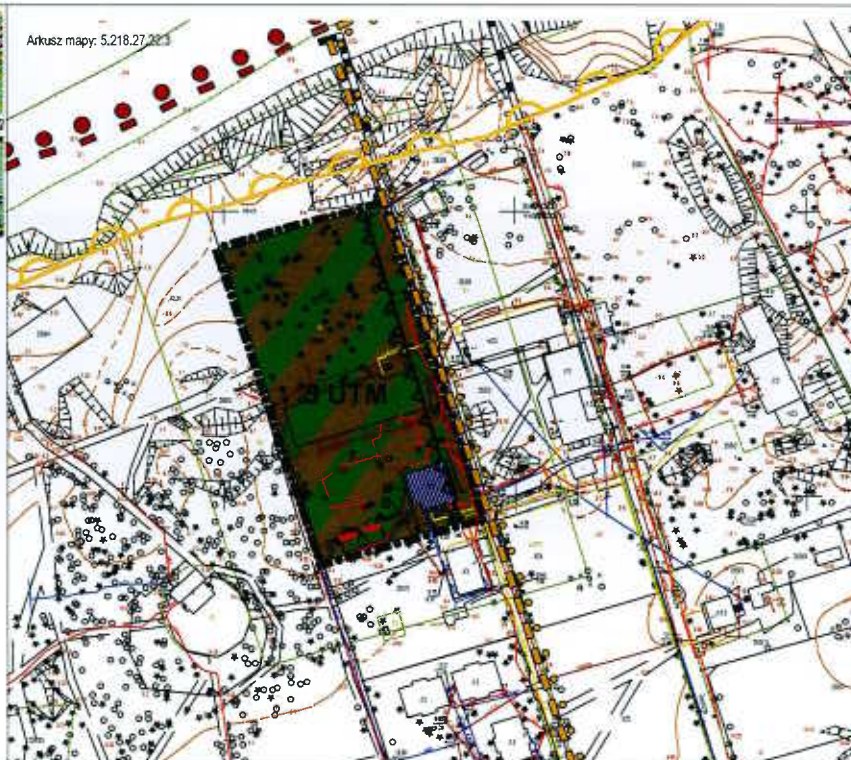
- TEREN ZABUDOWY USŁUG TURYSTYCZNYCH Z MOŻLIWOŚCIĄ LOKALIZACJI ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ I USŁUGOWEJ
- GRANICA OBSZARU OPRACOWANIA
- NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY
- GRANICE PASA TECHNICZNEGO BRZEGU MORSIEGO
- GRANICA OBSZARU NATURA 2000 "TRZEBIATOWSKO-KOŁOBRZESKI PAS NADMORSKI" PLH320017 - SPECJALNY OBSZAR OCHRONY SIEDLISK
- GRANICE OBSZARU NATURA 2000 "ZATOKA POMORSKA" PLB9960003 - OBSZAR SPECJALNEJ OCHRONY PTAKÓW
- OBIEKTY ZABYTKOWE, PRZEZNACZONE DO OCHRONY USTALENIAMI PLANU

0

50

100m

N



ZALĄCZNIK NR 1  
 DO UCHWAŁY NR .....  
 RADY GMINY USTRONIE MORSKIE  
 Z DNIA .....

ARKUSZ NR 3  
 SKALA 1:1000

**LEGENDA**

- TEREN ZABUDOWY USŁUG TURYSTYCZNYCH Z MOŻLIWOŚCIĄ LOKALIZACJI ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ I USŁUGOWEJ
- GRANICA OBSZARU OPRACOWANIA
- NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY
- GRANICE PASA TECHNICZNEGO BRZEGU MORSIEGO
- GRANICA OBSZARU NATURA 2000 "TRZEBIATOWSKO-KOŁOBRZESKI PAS NADMORSKI" PLH320017 - SPECJALNY OBSZAR OCHRONY SIEDLISK
- GRANICE OBSZARU NATURA 2000 "ZATOKA POMORSKA" PLB9960003 - OBSZAR SPECJALNEJ OCHRONY PTAKÓW
- OBIEKTY ZABYTKOWE, PRZEZNACZONE DO OCHRONY USTALENIAMI PLANU

0

50

100m

N

## UZASADNIENIE

**do uchwały Nr ..... Rady Gminy Ustronie Morskie z dnia ..... roku w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego "Ustronie - Centrum"**

Zgodnie z art. 14 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity: Dz. U. z 2017 r. poz. 1073) w celu ustalenia przeznaczenia terenów oraz określenia sposobów ich zagospodarowania i zabudowy, Rada Gminy Ustronie Morskie w dniu 25 października 2012r. na wniosek Wójta Gminy Ustronie Morskie podjęła uchwałę Nr XXIX/196/2012 w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Ustronie Centrum” w Ustroniu Morskim w obrębie Ustronie Morskie dla działek nr: 323/4 i 323/5, 305, 299/5 i 299/6, 343, 261/4 i 263 /3. Uchwała inicjująca zmianę planu została zmieniona uchwałą Nr VI/237/2013 z dnia 28 marca 2013r.

Przedmiotowy plan miejscowy sporządzono w trybie przepisów ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity: Dz. U. z 2016 r. poz. 778 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 2003r. 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.

W planie konieczne było uwzględnienie, co do zasady, istniejącej sytuacji planistycznej (obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego), aby nie narazić gminę 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 najważniejsze 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.

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 m<sup>2</sup>, 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 dn. 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. 2016 poz. 353 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.

Projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko po uzyskaniu pozytywnej opinii Gminnej Komisji Urbanistyczno – Architektonicznej, a następnie uzyskaniu wymaganych opinii i uzgodnień właściwych organów i instytucji, w dniach od 8 grudnia 2014r. do 30 grudnia 2014r. był wyłożony wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu. W ustawowym terminie, ustalonym do dnia 14 stycznia 2015r., do projektu planu nie złożono uwag.

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 równoległe 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 - Centrum", 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.

Jednocześnie uchyla się uchwałę nr XXXIII/252/2017 z dnia 30 maja 2017 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego "UstronieCentrum". Uchylenie następuje ze względów proceduralnych. W przedłożonym projekcie uchwały nie załączono załącznika nr 3 - w sprawie rozstrzygnięcia o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania. Obszar objęty zmianą miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego "Ustronie-Centrum" nie skutkuje generowaniem nowych kosztów związanych z budową infrastruktury technicznej oraz wykupem nieruchomości na cele publiczne. Nie ma również nowych założeń w stosunku do rozbudowy sieci elektroenergetycznej, sieci gazowej, wodno-kanalizacyjnej.

Uchylenie planu nie powoduje żadnego wpływu na obciążenia budżetu gminy.

W celu wyeliminowania tego błędu należy uchylić uchwałę Nr XXXIII/252/2017 Rady Gminy Ustronie Morskie z dnia 30 maja 2017 r., a następnie po skorygowaniu tekstu i załączeniu właściwego załącznika przedkłada się projekt uchwały.

Należy zaznaczyć, że nie będzie konieczności powtarzania procedury planistycznej w żadnym zakresie, bowiem wyłożenie do publicznego wglądu tego planu dotyczyło projektu planu w prawidłowym brzmieniu. Uchwała nie była publikowana w Dzienniku Urzędowym Województwa Zachodniopomorskiego. Biorąc powyższe pod uwagę, zasadne jest uchylenie uchwały w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego "Ustronie Centrum".

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