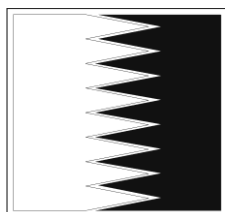


UZASADNIENIE PLANU OGÓLNEGO GMINY USTRONIE MORSKIE



ARMAGEDDON
© 2026 Armageddon
Biuro Projektowe

Opracowanie:

prof. dr hab. inż. arch. Robert Barełkowski
mgr inż. Łukasz Wardęski
dr inż. arch. Adriana Szubryt
mgr inż. arch. Łukasz Rosiak
mgr inż. Alicja Barełkowska
mgr inż. Ewelina Kozieł
mgr inż. Maria Dąbrowska

Spis treści

1. WSTĘP	5
1.1. Przedmiot i cel opracowania	5
1.2. Wykorzystane akty prawne i opracowania	5
1.3. Położenie obszaru objętego opracowaniem	10
2. UWARUNKOWANIA ROZWOJU PRZESTRZENNEGO GMINY	12
2.1. Polityka przestrzenna gminy	12
2.2. Ustalenia planu zagospodarowania przestrzennego województwa	14
2.3. Analiza komponentów przestrzennych	15
2.3.1. Formy ochrony przyrody oraz ich otuliny	15
2.3.2. Obszary szczególnego zagrożenia powodzią oraz wały przeciwpowodziowe	25
2.3.3. Obszary gruntów zmeliorowanych	28
2.3.4. Tereny zagrożone ruchami masowymi ziemi	30
2.3.5. Strefy ochronne ujęć wody	30
2.3.6. Obszary ochronne zbiorników śródlądowych	31
2.3.7. Tereny górnicze i obszary górnicze wraz z filarami ochronnymi	31
2.3.8. Udokumentowane złoża kopalin, kompleksy podziemnego składowania dwutlenku węgla i podziemne bezzbiornikowe magazyny substancji	32
2.3.9. Obszary uzdrowisk oraz obszary ochrony uzdrowiskowej	33
2.3.10. Zabytki objęte formami ochrony	34
2.3.11. Obszary pomników zagłady i ich strefy ochronne	58
2.3.12. Tereny zamknięte i ich strefy ochronne	58
2.3.13. Obszary ograniczonego użytkowania	60
2.3.14. Obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji	61
2.3.15. Obszary zdegradowane i obszary rewitalizacji	61
2.3.16. Obszary ciche w aglomeracji oraz obszary ciche poza aglomeracją	61
2.3.17. Grunty rolne stanowiące użytki rolne klas I-III oraz grunty leśne	61
2.3.18. Zakłady o dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej	63
2.3.19. Obszary pasa nadbrzeżnego, w tym w szczególności pasa technicznego	63
2.4. Rozmieszczenie istniejących i planowanych obiektów infrastruktury społecznej, transportowej i technicznej wraz z obowiązującymi dla nich ograniczeniami w zagospodarowaniu	66
2.4.1. Obiekty infrastruktury społecznej	66
2.4.2. Obiekty infrastruktury transportowej	68
2.4.3. Obiekty infrastruktury technicznej	71
2.5. Rekomendacje i wnioski zawarte w audycie krajobrazowym oraz krajobrazy priorytetowe	76
2.6. Opracowanie ekofizjograficzne w zakresie wymagań ustawy prawo ochrony środowiska	79
2.7. Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową w gminie	81

2.7.1. Podstawa prawna obliczeń	81
2.7.2. Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową	82
3. UZASADNIENIE PRZYJĘTYCH ROZWIĄZAŃ PLANU OGÓLNEGO.....	84
3.1. Chłonność terenów niezabudowanych w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego	84
3.2. Obszar uzupełnienia zabudowy	98
3.3. Obszar zabudowy śródmiejskiej	101
3.4. Uzasadnienie wyznaczania stref planistycznych związanych z mieszkalnictwem.....	101
3.5. Strefy planistyczne oraz gminne standardy urbanistyczne	104
3.5.1. Strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną.....	105
3.5.2. Strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną	106
3.5.3. Strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową.....	133
3.5.4. Strefa usługowa	144
3.5.5. Strefa handlu wielkopowierzchniowego	155
3.5.6. Strefa gospodarcza	156
3.5.7. Strefa produkcji rolniczej	157
3.5.8. Strefa infrastrukturalna	159
3.5.9. Strefa zieleni i rekreacji	161
3.5.10. Strefa cmentarzy	170
3.5.11. Strefa górnictwa	170
3.5.12. Strefa otwarta	171
3.5.13. Strefa komunikacyjna	177
3.6. Uwzględnienie uwarunkowań rozwoju przestrzennego gminy	186
3.6.1. Polityka przestrzenna gminy	186
3.6.2. Ustalenia planu zagospodarowania przestrzennego województwa	186
3.6.3. Formy ochrony przyrody oraz ich otuliny	186
3.6.4. Obszary szczególnego zagrożenia powodzią oraz wały przeciwpowodziowe	187
3.6.5. Obszary gruntów zmeliorowanych	187
3.6.6. Tereny zagrożone ruchami masowymi ziemi	187
3.6.7. Strefy ochronne ujęć wody	187
3.6.8. Obszary ochronne zbiorników śródlądowych	187
3.6.9. Tereny górnicze i obszary górnicze wraz z filarami ochronnymi	187
3.6.10. Udokumentowane złoża kopalin, kompleksy podziemnego składowania dwutlenku węgla i podziemne bezzbiornikowe magazyny substancji.....	188
3.6.11. Obszary uzdrowisk oraz obszary ochrony uzdrowiskowej	188
3.6.12. Zabytki objęte formami ochrony	188
3.6.13. Obszary pomników zagłady i ich strefy ochronne	188
3.6.14. Tereny zamknięte i ich strefy ochronne	188
3.6.15. Obszary ograniczonego użytkowania	189

3.6.16. Obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji	189
3.6.17. Obszary ciche w aglomeracji oraz obszary ciche poza aglomeracją	189
3.6.18. Grunty rolne stanowiące użytki rolne klas I-III oraz grunty leśne	189
3.6.19. Zakłady o dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej	189
3.6.20. Obszary pasa nadbrzeżnego, w tym w szczególności pasa technicznego	189
3.6.21. Rozmieszczenie istniejących i planowanych obiektów infrastruktury społecznej, transportowej i technicznej wraz z obowiązującymi dla nich ograniczeniami w zagospodarowaniu	190
3.6.22. Rekomendacje i wnioski zawarte w audycie krajobrazowym oraz krajobrazy priorytetowe	190
3.6.23. Opracowanie ekofizjograficzne w zakresie wymagań ustawy prawo ochrony środowiska	190
3.6.24. Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową	190

1. WSTĘP

1.1. Przedmiot i cel opracowania

Niniejsze opracowanie stanowiące uzasadnienie do planu ogólnego gminy Ustronie Morskie zostało sporządzone w oparciu o wymogi wynikające z przepisu art. 13h ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2024 roku poz. 1130, ze zm.), zwanej dalej Ustawą.

Opracowanie składa się z części tekstowej i graficznej i zawiera wskazane poniżej, a określone w zapisach ustawy elementy, których celem jest uzasadnienie dla sposobu sporządzenia planu ogólnego, w tym głównie przyczyn wyznaczania poszczególnych stref planistycznych i określonych gminnych standardów urbanistycznych.

Część tekstowa uzasadnienia planu ogólnego zawiera wyjaśnienie:

- 1) przyczyn wyznaczenia stref planistycznych w granicach określonych w planie ogólnym, w tym przedstawia obliczenia potwierdzające spełnienie warunku w zakresie możliwości wyznaczania stref planistycznych związanych z funkcją mieszkaniową na terenach dotychczas niezainwestowanych,
- 2) przyczyn wyznaczenia obszaru uzupełnienia zabudowy lub obszaru zabudowy śródmiejskiej w granicach określonych w planie ogólnym – w przypadku ich wyznaczenia,
- 3) przyczyn ustalenia gminnych standardów urbanistycznych w zakresie określonym w planie ogólnym,
- 4) sposobu uwzględnienia uwarunkowań rozwoju przestrzennego gminy.

Część graficzna uzasadnienia planu ogólnego stanowi prezentacja graficzna:

- 1) danych przestrzennych tworzonych dla planu ogólnego,
- 2) granic działek ewidencyjnych,
- 3) obiektów przestrzennych.

Plan ogólny gminy obejmujący swym zasięgiem obszar całej gminy Ustronie Morskie (z wyłączeniem terenów zamkniętych), stanowi akt prawa miejscowego, który zastępuje studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. Ustalenia planu ogólnego stają się wiążące dla sporządzanych miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego oraz decyzji o warunkach zabudowy.

1.2. Wykorzystane akty prawne i opracowania

1. Ustawa z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2026 roku poz. 538).
2. Ustawa z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (tekst jednolity Dz.U. 2023 poz. 1688 ze zm.).
3. Ustawa z dnia 27 kwietnia 2001 roku Prawo ochrony środowiska (tekst jednolity: Dz. U. z 2024 r. poz. 54 ze zm.).
4. Ustawa z dnia 16 kwietnia 2004 roku o ochronie przyrody (tekst jednolity: Dz. U. z 2024 r. poz. 1478).
5. Ustawa z dnia 18 lipca 2001 roku Prawo wodne (tekst jednolity: Dz. U. z 2025 r. poz. 960).

6. Ustawa z dnia 3 lutego 1995 roku o ochronie gruntów rolnych i leśnych (tekst jednolity: Dz. U. z 2024 r. poz. 82).
7. Ustawa 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 (tekst jednolity: Dz. U. z 2024 r. poz. 1112).
8. Ustawa z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji (tekst jednolity: Dz. U. z 2024 r. poz. 278).
9. Ustawa z dnia 13 kwietnia 2007 roku o zapobieganiu szkodom w środowisku i ich naprawie (tekst jednolity: Dz. U. z 2020 r. poz. 2187).
10. Ustawa z dnia 20 lutego 2015 r. o odnawialnych źródłach energii (tekst jednolity: Dz. U. z 2024 r. poz. 1361).
11. Ustawa z dnia 23 lipca 2003 roku o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (tekst jednolity: Dz. U. z 2024 r. poz. 1292).
12. Ustawa z dnia 27 kwietnia 2001 roku o odpadach (tekst jednolity: Dz. U. z 2023 r. poz. 1587).
13. Ustawa z dnia 13 września 1996 roku o utrzymaniu czystości i porządku w gminach (tekst jednolity: Dz. U. z 2025 r. poz. 733).
14. Ustawa z dnia 7 czerwca 2001 roku o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków (tekst jednolity: Dz. U. z 2024 r. poz. 757).
15. Ustawa z dnia 10 kwietnia 1997 roku Prawo energetyczne (tekst jednolity: Dz. U. z 2024 r. poz. 266).
16. Ustawa z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (tekst jednolity: Dz. U. z 2025 r. poz. 1153).
17. Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity: Dz. U. z 2024 r. poz. 1145).
18. Ustawa z dnia 26 marca 1982 roku o scalaniu i wymianie gruntów (tekst jednolity: Dz. U. z 2023 r. poz. 1197).
19. Ustawa z dnia 17 maja 1989 roku Prawo geodezyjne i kartograficzne (tekst jednolity: Dz. U. z 2024 r. poz. 1151).
20. Ustawa z dnia 4 lutego 1994 roku Prawo geologiczne i górnicze (tekst jednolity: Dz. U. z 2024 r. poz. 1290 ze zm.).
21. Ustawa z dnia 31 stycznia 1959 roku o cmentarzach i chowaniu zmarłych (tekst jednolity: Dz. U. z 2024 r. poz. 576).
22. Ustawa z dnia 28 września 1991 roku o lasach (tekst jednolity: Dz. U. z 2024 r. poz. 576).
23. Ustawa z dnia 21 marca 1985 roku o drogach publicznych (tekst jednolity: Dz. U. z 2025 r. poz. 889).
24. Ustawa z dnia 28 marca 2003 roku o transporcie kolejowym (tekst jednolity: Dz. U. z 2025 r. poz. 1234).
25. Ustawa z dnia 7 lipca 1994 roku Prawo budowlane (tekst jednolity: Dz. U. z 2025 r. poz. 418).
26. Ustawa z dnia 3 lipca 2002 roku Prawo lotnicze (tekst jednolity: Dz. U. z 2023 r. poz. 2110).
27. Ustawa z dnia 7 maja 2010 roku o wspieraniu rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych (tekst jednolity: Dz. U. z 2025 r. poz. 311).
28. Ustawa z dnia 28 lipca 2015 roku o lecznictwie uzdrowiskowym, uzdrowiskach i obszarach ochrony uzdrowiskowej oraz o gminach uzdrowiskowych (tekst jednolity: Dz. U. z 2025 r., poz. 1135).

29. Ustawa z dnia 21 marca 1991 r. o obszarach morskich Rzeczypospolitej Polskiej i administracji morskiej (Dz. U. z 2024 r., poz. 1125, ze zm.)
30. Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów (t. j. z 2023 r. poz. 2758, ze zm.).
31. Rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 9 września 2002 roku w sprawie opracowań ekofizjograficznych (Dz. U. z 2002 r., Nr 155, poz. 1298).
32. Rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 24 sierpnia 2012 r. w sprawie poziomów niektórych substancji w powietrzu (tekst jednolity: Dz. U. z 2021 r. poz. 845).
33. Rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 13 kwietnia 2010 r. w sprawie siedlisk przyrodniczych oraz gatunków będących przedmiotem zainteresowania Wspólnoty, a także kryteriów wyboru obszarów kwalifikujących się do uznania lub wyznaczenia jako obszary Natura 2000 (tekst jednolity: Dz. U. z 2014 r. poz. 1713).
34. Rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 16 października 2016 r. w sprawie ochrony gatunkowej zwierząt (tekst jednolity: Dz. U. z 2022 r. poz. 1419).
35. Rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 9 października 2014 r. w sprawie ochrony gatunkowej roślin (Dz. U. z 2014 roku poz. 1409).
36. Rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 12 stycznia 2011 roku w sprawie obszarów specjalnej ochrony ptaków (Dz. U. z 2011 roku Nr 25, poz. 133 ze zm.).
37. Rozporządzenie Ministra Ochrony Środowiska z dnia 22 marca 2006 r. w sprawie szczegółowych zasad zabezpieczenia przeciwpożarowego lasów (tekst jednolity: Dz. U. z 2022 r. 1065).
38. Rozporządzenie Ministra Gospodarki Morskiej i Żeglugi Śródlądowej z dnia 12 lipca 2019 r. w sprawie substancji szczególnie szkodliwych dla środowiska wodnego oraz warunków, jakie należy spełnić przy wprowadzaniu do wód lub do ziemi ścieków, a także przy odprowadzaniu wód opadowych lub roztopowych do wód lub do urządzeń wodnych (Dz. U. z 2019 r. poz. 1311).
39. Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 14 stycznia 2002 r. w sprawie określenia przeciętnych norm zużycia wody (Dz. U. z 2002 r. Nr 8, poz. 70).
40. Rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 14 czerwca 2007 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku (tekst jednolity: Dz. U. z 2014 roku, poz. 112)
41. Rozporządzenie Ministra Kultury z dnia 26 maja 2011 r. w sprawie prowadzenia rejestru zabytków, krajowej, wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków oraz krajowego wykazu zabytków skradzionych lub wywiezionych za granicę niezgodnie z prawem (tekst jednolity: Dz. U. z 2021 r. poz. 56).
42. Rozporządzenie Ministra Kultury z dnia 2 sierpnia 2018 r. w sprawie prowadzenia prac konserwatorskich, prac restauratorskich, robót budowlanych, badań konserwatorskich, badań architektonicznych i innych działań przy zabytku wpisanym do rejestru zabytków oraz badań archeologicznych (tekst jednolity: Dz. U. z 2021 r. poz. 81).
43. Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 4 maja 2005 r. w sprawie scalania i podziału nieruchomości (Dz. U. z 2005 r. Nr 86, poz. 736).

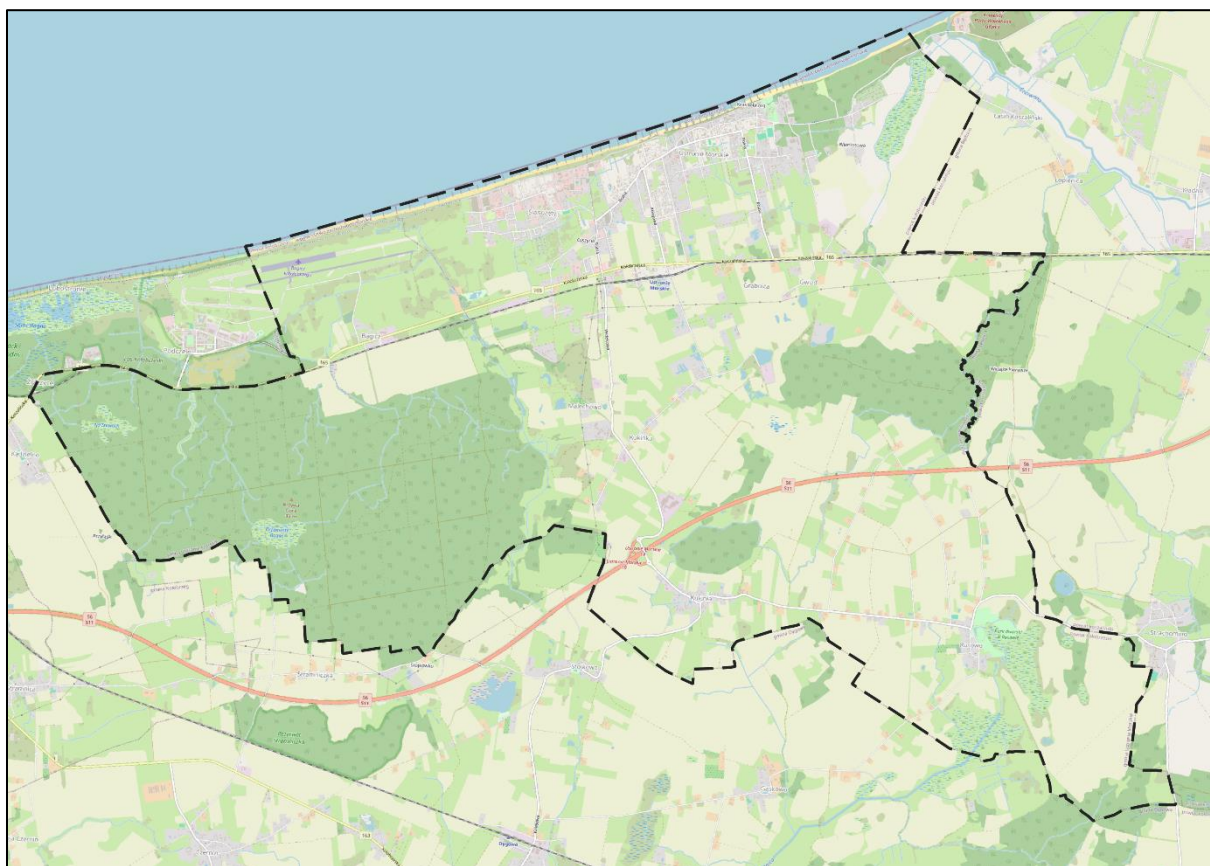
44. Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 24 czerwca 2022 r. w sprawie przepisów techniczno-budowlanych dotyczących dróg publicznych (Dz. U. z 2022 r. poz. 1518).
45. Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 7 sierpnia 2008 r. w sprawie wymagań w zakresie odległości i warunków dopuszczających usytuowanie drzew i krzewów, elementów ochrony akustycznej i wykonywania robót ziemnych w sąsiedztwie linii kolejowej, a także sposobu urządzania i utrzymywania zasłon odśnieżnych oraz pasów przeciwpożarowych (tekst jednolity: Dz. U. z 2020 r. poz. 1247 ze zm.).
46. Rozporządzenie Ministra Gospodarki z dnia 26 kwietnia 2013 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe (Dz. U. z 2013 r. poz. 640).
47. Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 27 marca 2024 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2024 r. poz. 474).
48. Rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 20 kwietnia 2007 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budowle hydrotechniczne i ich usytuowanie (Dz. U. 2007 roku Nr 86 poz. 579).
49. Barełkowska, K. i Barełkowski, R.: 2005, EcoMEM: Evaluating the architectural environment in planning procedures, w R. Barełkowski (red.), The Incalculability of architecture <Nieobliczalność architektury>, Ośrodek Wydawnictw Naukowych, ISBN 83-7314-093-x, Poznań, 23-29.
50. Barełkowski, R.: 2008, Wybrane elementy CSSM – kompleksowego systemu zarządzania przestrzenią w ochronie krajobrazu kulturowego, w U. Myga-Piątek i K. Pawłowska (red.), Zarządzanie krajobrazem kulturowym, Prace Komisji Krajobrazu Kulturowego Polskiego Towarzystwa Geograficznego Nr 10, ISBN 978-83-61695-02-8, Sosnowiec, 294-301.
51. Borys, T. (red.): 2003, Zarządzanie zrównoważonym rozwojem. Agenda 21 w Polsce – 10 lat po Rio, Wydawnictwo Ekonomia i Środowisko, Białystok.
52. Domański, R.: 2002, Gospodarka przestrzenna, Wydawnictwo Naukowe PWN, Warszawa.
53. Dubel, K.: 2000, Uwarunkowania przyrodnicze w planowaniu przestrzennym, Wydawnictwo Ekonomia i Środowisko, Białystok.
54. Galon, R. (red.): 1972, Geomorfologia Polski, Państwowe Wydawnictwo Naukowe, Warszawa.
55. Kondracki, J.: 1998, Geografia regionalna Polski, Wydawnictwo Naukowe PWN, Warszawa.
56. Kondracki, J.: 2000, Geografia Polski. Mezoregiony fizycznogeograficzne, Wydawnictwo Naukowe PWN, Warszawa.
57. Lampert, W. i Sommer, U.: 2001, Ekologia wód śródlądowych, Wydawnictwo Naukowe PWN, Warszawa.
58. Ledwoń, K.: 1998, Ekologiczne podstawy kształtowania technosfery, Wydawnictwo Naukowe PWN, Warszawa.
59. Lenart, W.: 2002, Zakres informacji przyrodniczych na potrzeby Ocen Oddziaływania na Środowisko, Biblioteka Problemów Ocen Środowiskowych, Ekonkonsult, Gdańsk.
60. Matuszkiewicz, J. M.: 1993, Krajobrazy roślinne i regiony geobotaniczne Polski, Wydawnictwo Ossolineum, Wrocław-Warszawa-Kraków.
61. Ostaszewska, K.: 2002, Geografia krajobrazu, Wydawnictwo Naukowe PWN, Warszawa.
62. Mazur, E.: 2005, Środowisko przyrodnicze. Zagrożenie, ochrona i kształtowanie, Wydawnictwo Naukowe Uniwersytetu Szczecińskiego, Szczecin.

63. Podgajniak, T., Behnke, M. i Szymański, J.: 2003, Wybrane aspekty oddziaływań środowiskowych. Pozwolenia zintegrowane, analizy ryzyka, przeglądy ekologiczne i programy dostosowawcze, Biblioteka Problemów Ocen Środowiskowych, Ekonkonsult, Gdańsk.
64. Richling, A. i Ostaszewska, K. (red.): 2005, Geografia fizyczna Polski, Wydawnictwo Naukowe PWN, Warszawa.
65. Richling, A. i Solon, J.: 2002, Ekologia krajobrazu, Wydawnictwo Naukowe PWN, Warszawa.
66. Sołowiej, D.: 1992, Podstawy metodyki oceny środowiska przyrodniczego człowieka, Wydawnictwo Naukowe UAM, Poznań.
67. Stupnicka, E.: 1997, Geologia regionalna Polski, Wydawnictwa Uniwersytetu Warszawskiego, Warszawa.
68. Woś, A.: 1996, Zarys klimatu Polski, Wydawnictwo Naukowe UAM, Poznań.
69. Praca zbiorowa: 1997, Oceny oddziaływania dróg na środowisko, Generalna Dyrekcja Dróg Publicznych, Warszawa.
70. Krajowa Strategia Rozwoju Regionalnego 2030, 2019, Ministerstwo Inwestycji i Rozwoju, Warszawa.
71. Polityka Ekologiczna Państwa 2030 – strategia rozwoju w obszarze środowiska i gospodarki wodnej, Ministerstwo Klimatu, Warszawa, 2019.
72. Plan Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Zachodniopomorskiego, Szczecin 2020.
73. Strategia Zrównoważonego Rozwoju Polski do roku 2025, Warszawa 1999.
74. Waloryzacja Przyrodnicza Województwa Zachodniopomorskiego, Biuro Konserwacji Przyrody, Szczecin 2010.
75. Audyt Krajobrazowy Województwa Zachodniopomorskiego, Regionalne Biuro Gospodarki Przestrzennej Województwa Zachodniopomorskiego w Szczecinie, Szczecin 2025.
76. Stan środowiska w województwie zachodniopomorskim, Raport 2020, Główny Inspektorat Ochrony Środowiska, Departament Monitoringu Środowiska, Regionalny Wydział Monitoringu Środowiska w Szczecinie, Szczecin 2020.
77. Roczna Ocena Jakości Powietrza w Województwie Zachodniopomorskim, raport wojewódzki za rok 2024, Główny Inspektorat Ochrony Środowiska, Departament Monitoringu Środowiska, Regionalny Wydział Monitoringu Środowiska w Szczecinie, Szczecin 2025.
78. Strategiczny plan adaptacji dla sektorów i obszarów wrażliwych na zmiany klimatu do roku 2020 z perspektywą do roku 2030, Ministerstwo Środowiska, Warszawa, 2013.
79. Wyniki obliczeń rozprzestrzeniania zanieczyszczeń w powietrzu atmosferycznym w strefach województwa zachodniopomorskiego w roku 2011, Wojewódzki Inspektorat Ochrony Środowiska w Szczecinie, Szczecin, 2012.
80. Studium Ochrony Przeciwpowodziowej – Region Bilansowy nr 15, Studium Bezpośredniego Zagrożenia Powodziowego na obszarze RZGW Szczecin, Regionalny Zarząd Gospodarki Wodnej w Szczecinie, Szczecin, 2008.
81. Waloryzacja Przyrodnicza Gminy Ustronie Morskie, Biuro Konserwacji Przyrody, Szczecin, 2015.
82. Mapa topograficzna w skali 1:25 000.
83. Mapa geologiczna w skali 1:50 000.

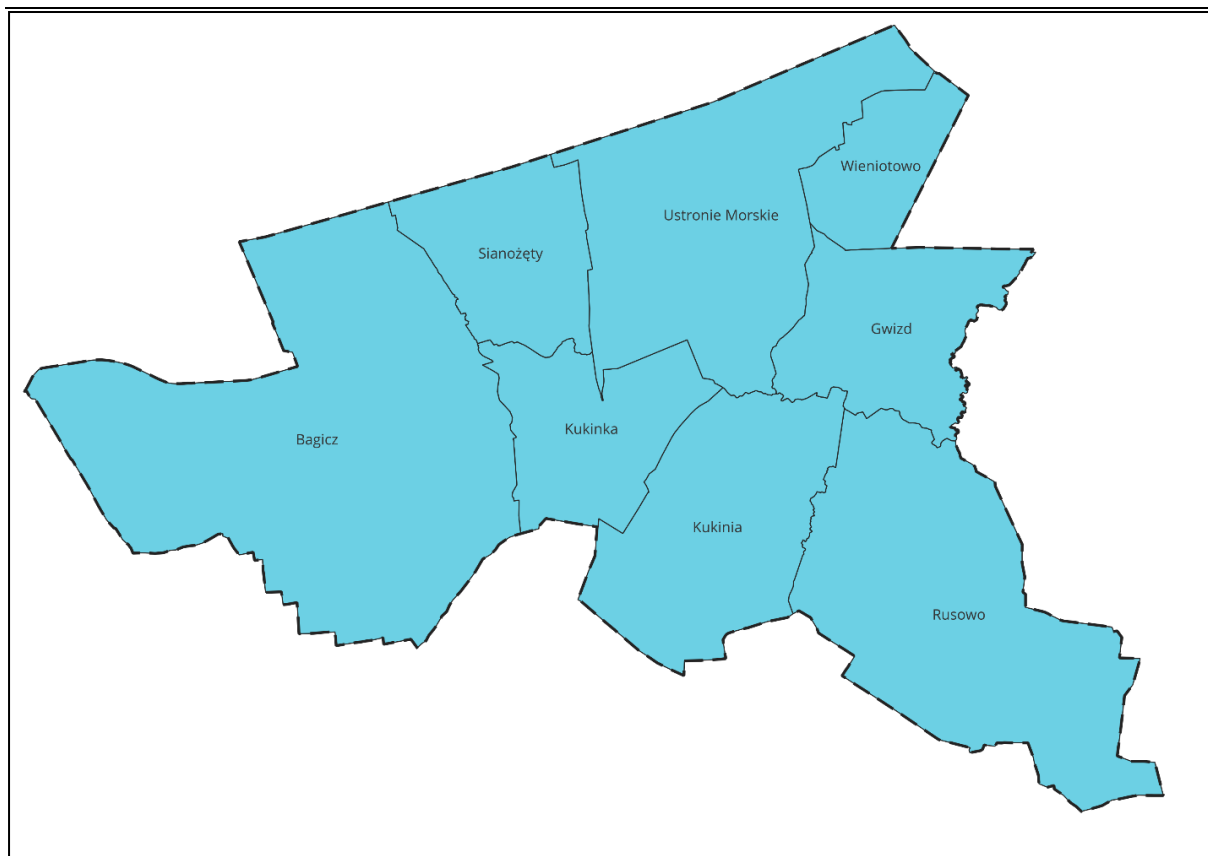
84. Mapa hydrogeologiczna w skali 1:50 000.
85. Mapa geologiczno-gospodarcza w skali 1:50 000.
86. Mapa sozologiczna w skali 1:50 000.
87. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Ustronie Morskie.
88. Projekt planu ogólnego gminy Ustronie Morskie.

1.3. Położenie obszaru objętego opracowaniem

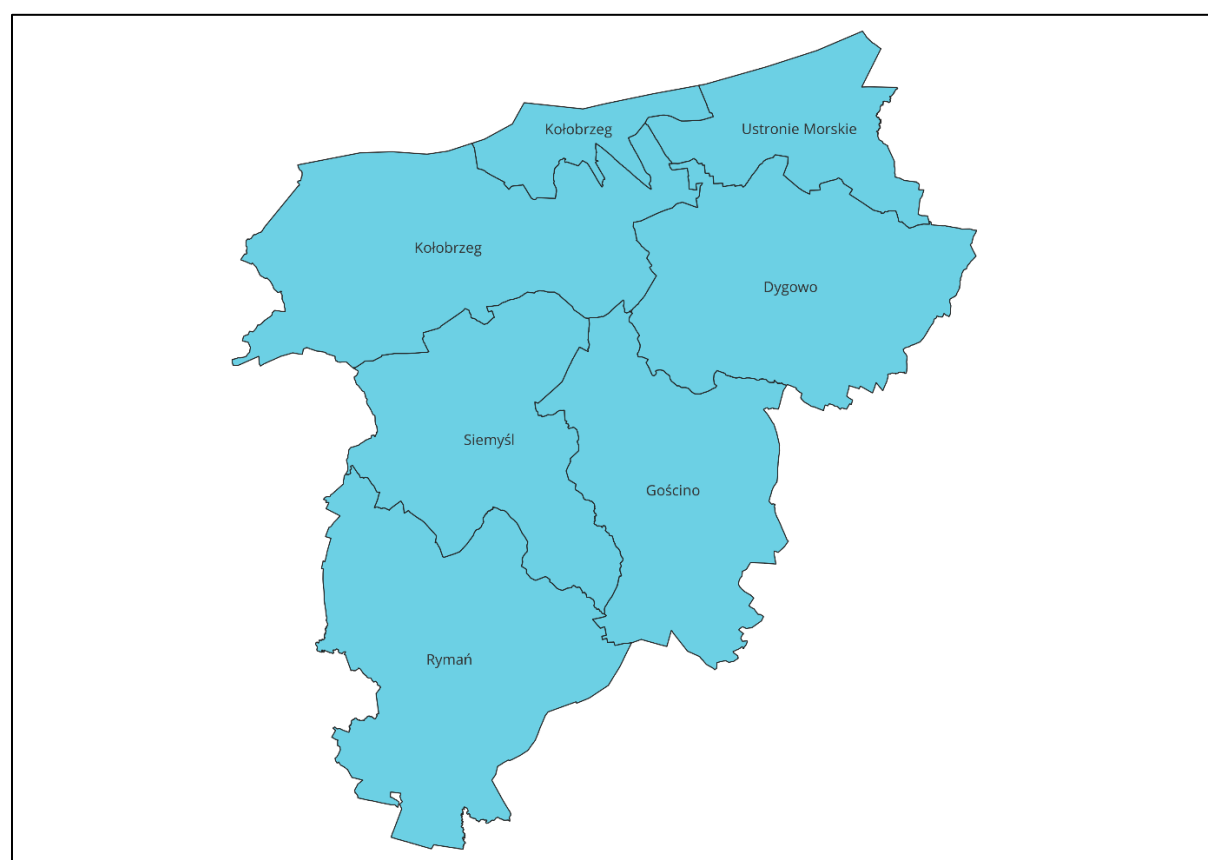
Ustronie Morskie stanowi zlokalizowaną w województwie zachodniopomorskim gminę wiejską. Jako jedna z 6 gmin powiatu kołobrzeskiego, zlokalizowana jest w jego północno-wschodniej części a jej północna i wschodnia granica stanowią granice powiatu. Od wschodu Ustronie Morskie graniczy z gminą Będzino (powiat koszaliński), od południa z gminą Dygowo, a z kolei od zachodu z Miastem i Gminą Kołobrzeg. Północną granicę gminy wyznacza Morze Bałtyckie. Ustronie Morskie leży 13 km na wschód od Kołobrzegu i 31 km na zachód od Koszalina. Gmina zajmuje powierzchnię ok. 57,60 km², co stanowi 7,89 % powierzchni powiatu kołobrzeskiego, którego to powierzchnia wynosi 725,9 km².



Ryc. 1. Obszar gminy Ustronie Morskie, podkład: OpenStreetMap® (OpenStreetMap Foundation), oprac. 2026, Armageddon



Ryc. 2. Podział administracyjny (granice obrębów ewidencyjnych) gminy Ustronie Morskie, oprac. 2026, Armageddon



Ryc. 3. Gmina Ustronie Morskie na tle powiatu kołobrzесьkiego, oprac. 2026, Armageddon

2. UWARUNKOWANIA ROZWOJU PRZESTRZENNEGO GMINY

2.1. Polityka przestrzenna gminy

W gminie Ustronie Morskie obecnie obowiązującym dokumentem jest Plan Rozwoju Lokalnego Gminy Ustronie Morskie na lata 2016-2020+. Została ona przyjęta uchwałą Rady Gminy Ustronie Morskie Nr XXX/212/2017 z dnia 10 lutego 2017 r. w sprawie przyjęcia „Planu Rozwoju Lokalnego Gminy Ustronie Morskie na lata 2016-2020+.

Aktualna wizja rozwoju gminy zakłada wykorzystanie w pełni swoich walorów oraz dalszy rozwój gminy. W latach 2020 oraz kolejnych gmina rozwinęła główne szlaki komunikacyjne oraz infrastrukturę kanalizacyjną. Następuje sukcesywny rozwój sfery turystycznej gminy oraz turystyki morskiej. Turystyka przeobraża się z sezonu turystycznego w ofertę całoroczną. Gmina cieszy się rozwojem lokalnych atrakcji dla mieszkańców oraz turystów w postaci budowy kolejnych ścieżek rowerowych, rozmaitych form spędzania czasu wolnego, polepszeniem usług komercyjnych i publicznych. Dodatkowym autem jest również stały rozwój jakości połączeń komunikacyjnych oraz teleinformatycznych.

Dla rozwoju gminy Ustronie Morskie określa się cztery cele strategiczne:

- podniesienie konkurencyjności gminy poprzez rozbudowę i modernizację istniejącej infrastruktury.

Działania prowadzące do osiągnięcia celu strategicznego:

- budowa, przebudowa i modernizacja sieci dróg gminnych umożliwiających dostęp do sieci dróg powiatowych, wojewódzkich i krajowych,
- poprawa funkcjonalności struktury ruchu kołowego, ruchu pieszego - budowa chodników,
- poprawa estetyki przestrzeni publicznych,
- budowa, przebudowa i modernizacja infrastruktury oczyszczania ścieków (kanalizacja, przyzagrodowe oczyszczalnie ścieków),
- budowa, przebudowa, modernizacja infrastruktury zagospodarowania i przetwarzania odpadów,
- budowa, przebudowa i modernizacja infrastruktury ochrony powietrza,
- remonty i modernizacja obiektów szkolnych,
- budowa, przebudowa, modernizacja obiektów sportowych (boiska, stadiony, sale sportowe itp.),
- budowa, przebudowa i modernizacja obiektów rekreacyjnych i kulturalnych,
- budowa, rozbudowa, unowocześnianie infrastruktury informatycznej.

- rozwój turystyki i przedsiębiorczości mieszkańców.

Działania prowadzące do osiągnięcia celu strategicznego:

- wspieranie i promowanie turystyki na terenie gminy,

- wykorzystanie walorów przyrodniczych gminy przy tworzeniu miejsc noclegowych,
 - wspieranie rozwoju i tworzenia przedsiębiorczości na terenie gminy,
 - rozwój turystyki (lepsze zagospodarowanie nadmorskich terenów rekreacyjnych),
 - organizacja imprez promujących gminę oraz przyciągających jeszcze większą liczbę turystów.
- poprawa warunków życia mieszkańców gminy Ustronie Morskie.
- Działania prowadzące do osiągnięcia celu strategicznego:
- uzbrajanie w infrastrukturę techniczną terenu gminy,
 - modernizacja infrastruktury służącej bezpiecznemu dotarciu dzieci do szkoły,
 - poprawa bezpieczeństwa publicznego,
 - rozszerzenie form opieki socjalnej,
 - wspieranie programów realizowanych przez podmioty niepubliczne w sferze pomocy socjalnej, psychologiczno-pedagogicznej, zapobiegających rozwojowi patologii społecznych,
 - budowa, remont i modernizacja budynków szkolnych, boisk, świetlic wiejskich, placów zabaw, itp.,
 - zapewnienie powszechnego dostępu do Internetu,
 - rozwój kompetencji cyfrowych mieszkańców gminy, ułatwienie dostępu do nowoczesnej sieci informatycznej,
- ochrona środowiska przyrodniczego i kształtowanie ładu przestrzennego.
- Działania prowadzące do osiągnięcia celu strategicznego:
- wprowadzanie nowoczesnych technologii przyjaznych środowisku,
 - zorganizowanie systemu korzystania z naturalnych kąpielisk morskich,
 - rozwiązanie problemu gospodarki odpadami,
 - ochrona obszarów cennych przyrodniczo,
 - ochrona gruntów rolnych i leśnych,
 - modernizacja kotłowni węglowych na przyjazne środowisku,
 - organizacja systemu selektywnej zbiórki odpadów.

Zgodnie z kierunkami rozwoju Gminy Ustronie Morskie zawartymi w Planie Rozwoju Lokalnego, na terenie gminy założono utrzymanie następujących funkcji podstawowych:

- modernizacja i rozbudowa infrastruktury turystycznej,
- gospodarki leśnej w dostosowaniu do wymogów ochrony środowiska wynikających z Programu Ochrony Środowiska,
- wielokierunkowej działalności gospodarczej jako funkcji uzupełniającej.

Jak wskazano w dokumencie; funkcjami towarzyszącymi funkcjom podstawowym są mieszkalnictwo i obsługa w zakresie rozwoju usług, komunikacji i infrastruktury technicznej. Z syntezy uwarunkowań naturalnych determinujących w głównej mierze strukturę funkcjonalną gminy wynikają predyspozycje do rozwoju funkcji turystycznej jako jednej z funkcji podstawowych.

2.2. Ustalenia planu zagospodarowania przestrzennego województwa

Plan zagospodarowania przestrzennego województwa zachodniopomorskiego jest najważniejszym dokumentem Samorządu Województwa Zachodniopomorskiego określającym politykę przestrzenną w granicach administracyjnych regionu, w tym dla miejskiego obszaru funkcjonalnego ośrodka wojewódzkiego. Plan określa model rozwoju przestrzennego, cele polityki przestrzennej i kierunki zagospodarowania przestrzennego województwa oraz rozmieszczenie inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, a także zasady zagospodarowania obszarów funkcjonalnych.

Strategicznym celem zagospodarowania przestrzennego województwa zachodniopomorskiego jest zrównoważony rozwój przestrzenny województwa służący efektywnemu wykorzystaniu jego przestrzeni, w celu zwiększenia konkurencyjności, sprawności funkcjonowania, a także wzrostowi jakości życia mieszkańców oraz spójności w wymiarze społecznym, gospodarczym i terytorialnym.

W Planie Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Zachodniopomorskiego wymieniono szereg zadań służących realizacji celu strategicznego. W projekcie planu ogólnego uwzględniono przede wszystkim takie główne zadania służące realizacji powyższego celu jak:

- wzmocnianie powiązań zewnętrznych województwa,
- ochrona i kształtowanie środowiska przyrodniczego,
- rozwój potencjału ludnościowego,
- przekształcenia sieci osadniczej,
- ochrona dziedzictwa i krajobrazu kulturowego,
- rozwój infrastruktury społecznej,
- wzrost i rozwój gospodarczy,
- poprawa zewnętrznej i wewnętrznej dostępności transportowej oraz sprawności systemu transportowego,
- rozbudowa infrastruktury technicznej, poprawa gospodarki wodno-ściekowej, rozwój energetyki wykorzystującej odnawialne źródła energii i zwiększanie dostępności cyfrowej,
- rozwój infrastruktury obronności i bezpieczeństwa państwa.

Plan zagospodarowania przestrzennego województwa zachodniopomorskiego wskazuje na następujące, dotyczące gminy Ustronie Morskie, zadania służące realizacji zadań ponadlokalnych:

Inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym z zakresu rozwoju infrastruktury społecznej:

- Rozwój szkolnictwa wyższego uwzględniającego potrzeby regionalne.

Inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym z zakresu wzrostu i rozwoju gospodarczego:

- Rozbudowa potencjału gospodarki morskiej w oparciu o porty morskie.

Inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym z zakresu rozbudowy infrastruktury technicznej, rozwoju energetyki wykorzystującej odnawialne źródła energii i zwiększenie dostępności cyfrowej:

- Sieci Energetyczne Polski Zachodniej,
- Sztuczne zasilanie z budowlami wspomagającymi: Ustronie Morskie 1 (km 309,5-313,5),
- Sztuczne zasilanie z budowlami wspomagającymi: Ustronie Morskie 2 (km 316,0-317,05),
- Sztuczne zasilanie z budowlami wspomagającymi: Ustronie Morskie 3 (km 319,0-324,0),
- Wsparcie działań z zakresu efektywności energetycznej zgodnie z podziałem interwencji pomiędzy programami krajowymi i regionalnymi,
- Wsparcie selektywne przedsięwzięć dotyczących sieci ciepłowniczych i chłodniczych.

2.3. Analiza komponentów przestrzennych

2.3.1. Formy ochrony przyrody oraz ich otuliny

Aktem prawnym regulującym sprawy w zakresie ochrony przyrody w Polsce jest ustawa z dnia 16 kwietnia 2004 roku o ochronie przyrody.

Zgodnie z art. 6, ust. 1 tej ustawy formy przyrodnicze podlegające ochronie to:

- parki narodowe,
- rezerваты przyrody,
- parki krajobrazowe,
- obszary chronionego krajobrazu,
- obszary Natura 2000,
- pomniki przyrody,
- stanowiska dokumentacyjne,
- użytki ekologiczne,
- zespoły przyrodniczo – krajobrazowe,
- ochrona gatunkowa roślin, zwierząt i grzybów.

W granicach administracyjnych gminy Ustronie Morskie mamy do czynienia z następującymi formami ochrony przyrody:

- obszar chronionego krajobrazu Koszaliński Pas Nadmorski,
- obszar Natura 2000 – Specjalny obszar ochrony siedlisk Trzebiatowsko-Kołobrzeski Pas Nadmorski PLH320017,
- obszar Natura 2000 – Specjalny obszar ochrony siedlisk Dorzecze Parsęty PLH320007,
- obszar Natura 2000 – Obszar specjalnej ochrony ptaków Zatoka Pomorska PLB990003,
- 21 pomników przyrody (w tym grupy).

OBSZAR CHRONIONEGO KRAJOBRAZU

Zgodnie z art. 23 ust. 1 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 roku o ochronie przyrody Obszar chronionego krajobrazu obejmuje tereny chronione ze względu na wyróżniający się krajobraz o zróżnicowanych ekosystemach, wartościowe ze względu na możliwość zaspokajania potrzeb związanych z turystyką i wypoczynkiem lub pełnią funkcję korytarzy ekologicznych.

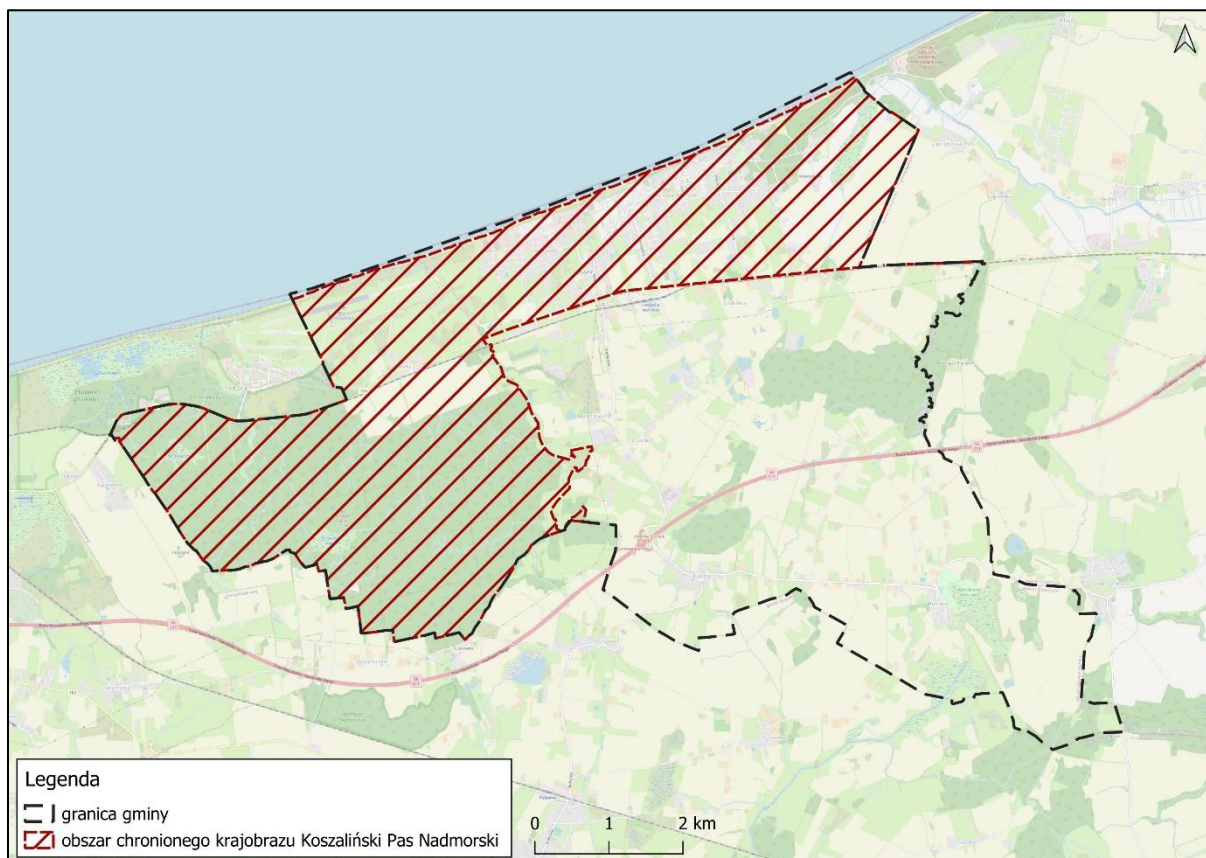
Koszaliński Pas Nadmorski to obszar chronionego krajobrazu (OChK) utworzony Uchwałą nr XI/46/75 Wojewódzkiej Rady Narodowej w Koszalinie dnia 17 listopada 1975 r. w sprawie stref chronionego krajobrazu (Dz. U. WRN w Koszalinie Nr 9, poz. 49 z 1975 r.). Swoim obszarem obejmuje powiaty: kołobrzeski, koszaliński i sławieński, gminy: Kołobrzeg, Ustronie Morskie, Będzino, Mielno, Koszalin, Sianów, Darłowo, miasto Koszalin, Manowo, Dygowo. Powierzchnia obszaru wynosi 36 229 ha, zaś w granicach administracyjnych gminy Ustronie Morskie wynosi 2787 ha, gdzie swoim zasięgiem obejmuje obszar w pasie pomiędzy drogą wojewódzką nr 165 (dawną drogą krajową nr 11) a morską linią brzegową oraz tereny na zachód od Strugi Malechowskiej do zachodniej granicy gminy, w tym cały obszar Kołobrzeskiego Lasu, a także fragmentarycznie obszary leśne zlokalizowane na zachód od Strugi Malechowskiej, na wysokości Kukini i Kukinki.

Obszar stworzony został celem ochrony krajobrazu i walorów środowiska przyrodniczego, w szczególności pobraża Bałtyku wraz z pasmem wydym oraz jeziorami Jamno, Bukowo i Kopań. Koszaliński Pas Nadmorski to obszar bogaty w tereny klifowe, początkowe fazy wydym białych oraz wydmy szare, porośnięte lasami mieszanymi, buczyny, grądy subatlantyckie, dąbrowy, łągi oraz użytkowane ekstensywnie łąki świeże i podmokłe łąki eutroficzne. Wyróżnia go także pagórkowaty teren wysoczyzn morenowych z obniżeniami wytopiskowymi poprzecinany drobnymi ciekami jak i dolinami rzek.

Zgodnie z § 3 Uchwały nr XXXII/375/09 Sejmiku Województwa Zachodniopomorskiego z dnia 15 września 2009r. w sprawie obszarów chronionego krajobrazu, na obszarach chronionego krajobrazu położonych na terenie województwa zachodniopomorskiego zakazuje się:

- zabijania dziko występujących zwierząt, niszczenia ich nor, legowisk, innych schronień i miejsc rozrodu oraz tarlisk, złożonej ikry, z wyjątkiem amatorskiego połowu ryb oraz wykonywania czynności związanych z racjonalną gospodarką rolną, leśną, rybacką i łowiecką;
- realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów 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 (nie dotyczy realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, dla których przeprowadzona ocena oddziaływania na środowisko wykazała brak znacząco negatywnego wpływu na ochronę przyrody obszaru chronionego krajobrazu)
- likwidowania i niszczenia zadrzewień śródpolnych, przydrożnych i nadwodnych, jeżeli nie wynikają one z potrzeby ochrony przeciwpowodziowej i zapewnienia bezpieczeństwa ruchu drogowego lub wodnego lub budowy, odbudowy, utrzymania, remontów lub naprawy urządzeń wodnych;
- wydobywania do celów gospodarczych skał, w tym torfu, oraz skamieniałości, w tym kopalnych szczątków roślin i zwierząt, a także minerałów i bursztynu;

- wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu, z wyjątkiem prac związanych z zabezpieczeniem przeciwsztormowym, przeciwpowodziowym lub przeciwsuwiskowym lub utrzymaniem, budową, odbudową, naprawą lub remontem urządzeń wodnych;
- dokonywania zmian stosunków wodnych, jeżeli służą innym celom niż ochrona przyrody lub zrównoważone wykorzystanie użytków rolnych i leśnych oraz racjonalna gospodarka wodna lub rybacka;
- likwidowania naturalnych zbiorników wodnych, starorzeczy i obszarów wodno-błotnych;
- lokalizowania obiektów budowlanych w pasie szerokości 100 m od linii brzegów rzek, jezior i innych zbiorników wodnych, z wyjątkiem urządzeń wodnych oraz obiektów służących prowadzeniu racjonalnej gospodarki rolnej, leśnej lub rybackiej;
- lokalizowania obiektów budowlanych w pasie szerokości 200 m od linii brzegów klifowych oraz w pasie technicznym brzegu morskiego.



Ryc. 4. Obszar chronionego krajobrazu Koszaliński Pas Nadmorski w granicach administracyjnych gminy Ustronie Morskie, źródło: <https://geoserwis.gdos.gov.pl/mapy/>, podkład: OpenStreetMap® (OpenStreetMap Foundation), oprac. 2026, Armageddon

W „Waloryzacji przyrodniczej gminy Ustronie Morskie” (2015 r.) proponuje się powiększenie obszaru chronionego krajobrazu Kołobrzeski Pas Nadmorski o dolinę Malechowskiej Strugi ze względu na walory krajobrazowe oraz zróżnicowanie siedliskowe gatunków.

Ponadto w sporządzonej waloryzacji rekomenduje się również utworzenie obszaru chronionego krajobrazu Łasiński Las, który stanowi kompleks leśny we wschodniej części gminy Ustronie Morskie. Przedmiotem ochrony są walory krajobrazowe i przyrodnicze obszaru morenowego pokrytego żyznymi lasami liściastymi o charakterze półnaturalnym.

OBSZARY NATURA 2000

Zgodnie z art. 33 ust. 1 i art. 34 ust. 1 i 2 ustawy z 16 kwietnia 2004 roku o ochronie przyrody na obszarach Natura 2000 zabrania się podejmowania działań mogących osobno lub w połączeniu z innymi działaniami znacząco negatywnie oddziaływać na cele ochrony obszaru Natura 2000, w tym w szczególności:

- pogorszyć stan siedlisk przyrodniczych lub siedlisk gatunków roślin i zwierząt, dla których ochrony wyznaczono obszar Natura 2000 lub
- wpłynąć negatywnie na gatunki, dla których ochrony został wyznaczony obszar Natura 2000, lub
- pogorszyć integralność obszaru Natura 2000 lub jego powiązania z innymi obszarami.

Ponadto, jeżeli przemawiają za tym konieczne wymogi nadrzędnego interesu publicznego, w tym wymogi o charakterze społecznym lub gospodarczym, i wobec braku rozwiązań alternatywnych, właściwy miejscowo regionalny dyrektor ochrony środowiska, a na obszarach morskich – dyrektor właściwego urzędu morskiego, może zezwolić na realizację planu lub działań, mogących znacząco negatywnie oddziaływać na cele ochrony obszaru Natura 2000 zapewniając wykonanie kompensacji przyrodniczej niezbędnej do zapewnienia spójności i właściwego funkcjonowania sieci obszarów Natura 2000. W przypadku gdy znaczące negatywne oddziaływanie dotyczy siedlisk i gatunków priorytetowych, zezwolenie może zostać udzielone wyłącznie w celu:

- ochrony zdrowia i życia ludzi;
- zapewnienia bezpieczeństwa powszechnego;
- uzyskania korzystnych następstw o pierwszorzędym znaczeniu dla środowiska przyrodniczego;

wynikającym z koniecznych wymogów nadrzędnego interesu publicznego, po uzyskaniu opinii Komisji Europejskiej.

obszar Natura 2000 – specjalny obszar ochrony siedlisk Trzebiatowsko-Kołobrzesci Pas Nadmorski (PLH320017)

W granicach administracyjnych gminy znajduje się specjalny obszar ochrony siedlisk Trzebiatowsko-Kołobrzesci Pas Nadmorski PLH320017 (SOOS). Wyznaczony został on na podstawie Dyrektywy Siedliskowej (Habitatowej) 92/43/EWG decyzją Komisji z dnia 12 grudnia 2008 r. Powierzchnia tego obszaru w granicach administracyjnych gminy Ustronie Morskie wynosi 1792,25 ha, zaś całkowita powierzchnia tego obszaru wynosi 17 468,79 ha i położona jest w gminach: Rewal, Karnice, Trzebiatów, Kołobrzeg, Ustronie Morskie, Dygowo i Będzino.

W gminie Ustronie Morskie Trzebiatowsko-Kołobrzesci Pas Nadmorski swoim zasięgiem obejmuje obszar Kołobrzesciego Lasu, tereny zlokalizowane pomiędzy Kołobrzescim Lasem a lotniskiem w Bagiczu, pas doliny zlokalizowany na południe od tkanki osadniczej Sianożętów, ciągnący się w kierunku morskiej linii brzegowej pomiędzy Sianożętami i Ustroniem Morskim, obejmując jednocześnie swym zasięgiem fragmentarycznie istniejące tereny osadnicze tych dwóch miejscowości. W granicach *Trzebiatowsko-Kołobrzesciego Pasa Nadmorskiego*

znajdują się również, zlokalizowane w północno-wschodniej części gminy obszary lasów chronionych (strefa pomiędzy Ustroniem Morskim, Wieniotowem a morzem Bałtyckim).

Trzebiatowsko-Kołobrzeski Pas Nadmorski jest obszarem o dużej różnorodności biologicznej. W ostoi dominującym typem są siedliska łąkowe i zaroślowe zajmujące 44% powierzchni ostoi. Znaczące powierzchnie zajmują także siedliska rolnicze (21%) oraz lasy iglaste (13%).

Dodatkowym aktem prawnym dotyczącym Trzebiatowsko-Kołobrzeskiego Pasa Nadmorskiego jest Rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 30 maja 2018 r. w sprawie specjalnego obszaru ochrony siedlisk Trzebiatowsko-Kołobrzeski Pas Nadmorski (PLH320017). W Rozporządzeniu stwierdzono występowanie 22 typów siedlisk przyrodniczych będących przedmiotem ochrony:

Lp.	Kod	Nazwa siedliska
1.	1130	Estuaria
2.	1150	Laguny przybrzeżne
3.	1210	Kidzina na brzegu morskim
4.	1230	Klify na wybrzeżu Bałtyku
5.	1330	Solniska nadmorskie (<i>Glauco-Puccinietalia</i> część - zbiorowiska nadmorskie)
6.	2110	Inicjalne stadia nadmorskich wydmy białych
7.	2120	Nadmorskie wydmy białe (<i>Elymo-Ammophiletum</i>)
8.	2130	Nadmorskie wydmy szare
9.	2160	Nadmorskie wydmy z zaroślami rokitnika
10.	2170	Nadmorskie wydmy z zaroślami wierzy piaskowej
11.	2180	Lasy mieszane i bory na wydmach nadmorskich
12.	2330	Wydmy śródlądowe z murawami napiaskowymi
13.	3150	Starorzecza i naturalne eutroficzne zbiorniki wodne ze zbiorowiskami z <i>Nympheion</i> , <i>Potamion</i>
14.	4010	Wilgotne wrzosowiska z wrzoścem bagiennym (<i>Ericion tetralix</i>)
15.	4030	Suche wrzosowiska (<i>Calluno-Genistion</i> , <i>Pohlio-Callunion</i> , <i>Calluno-Arctostaphyilion</i>)
16.	6430	Ziolorośla górskie (<i>Adenostylion alliariae</i>) i ziolorośla nadrzeczne (<i>Convolvuletalia sepium</i>)
17.	7110	Torfowiska wysokie z roślinnością torfotwórczą (żywe)
18.	7120	Torfowiska wysokie zdegradowane, lecz zdolne do naturalnej i stymulowanej regeneracji
19.	9130	Żyzne buczyny (<i>Dentario glandulosae-Fagenion</i> , <i>Galio odorati-Fagenion</i>)
20.	9160	Grąd subatlantycki (<i>Stellario-Carpinetum</i>)
21.	91D0	Bory i lasy bagienne (<i>Vaccinio uliginosi-Betuletum pubescentis</i> , <i>Vaccinio uliginosi-Pinetum</i> , <i>Pino</i>)
22.	91E0	Łęgi wierzbowe, topolowe, olszowe i jesionowe (<i>Salicetum albo-fragilis</i> , <i>Populetum albae</i> , <i>Alnenion</i>)

Tab. 1. Typy siedlisk wymienione w Rozporządzeniu Ministra Środowiska z dnia 30 maja 2018 r. w sprawie specjalnego obszaru ochrony siedlisk Trzebiatowsko-Kołobrzeski Pas Nadmorski (PLH320017)

Zgodnie z Rozporządzeniem stwierdzono tu również występowanie jednego gatunku roślin oraz jednego gatunku zwierząt innego niż ptaki, będące przedmiotem ochrony na specjalnym obszarze ochrony siedlisk Trzebiatowsko-Kołobrzeskiego Pasa Nadmorskiego:

Lp.	Nazwa polska	Nazwa naukowa
1.	Selery błotne	<i>Apium repens</i>

Tab. 2. Gatunki roślin wymienione w Rozporządzeniu Ministra Środowiska z dnia 30 maja 2018 r. w sprawie specjalnego obszaru ochrony siedlisk Trzebiatowsko-Kołobrzeski Pas Nadmorski (PLH320017)

Lp.	Nazwa polska	Nazwa naukowa	Populacja
1.	Minóg rzeczny	<i>Lampetra fluviatilis</i>	rozrodcza

Tab. 3. Gatunki zwierząt innych niż ptaki wymienione w Rozporządzeniu Ministra Środowiska z dnia 30 maja 2018 r. w sprawie specjalnego obszaru ochrony siedlisk Trzebiatowsko-Kołobrzeski Pas Nadmorski (PLH320017)

obszar Natura 2000 – specjalny obszar ochrony siedlisk Dorzecze Parsęty (PLH320007)

W granicach administracyjnych gminy mamy do czynienia również ze specjalnym obszarem ochrony siedlisk Dorzecze Parsęty (PLH320007) (SOOS) który wyznaczony został na podstawie Dyrektywy Siedliskowej (Habitatowej) 92/43/EWG decyzją Komisji z dnia 13 listopada 2007 r. Powierzchnia tego obszaru w granicach administracyjnych gminy Ustronie Morskie wynosi 103,29 ha, zaś całkowita powierzchnia tego obszaru wynosi 27 710,43 ha i położona jest w gminach: Białogard, Karlino, Tychowo, Dygowo, Gościno, Kołobrzeg, Ustronie Morskie, Bobolice, Barwice, Borne Sulinowo, Grzmiąca, Szczecinek, Polczyn-Zdrój, Rąbino i Sławoborze.

W gminie Ustronie Morskie Dorzecze Parsęty swoim zasięgiem obejmuje obszar parku w Rusowie oraz tereny zlokalizowane na południe od historycznej części tej wsi, aż do południowych granic gminy.

Dodatkowym aktem prawnym dotyczącym Dorzecza Parsęty jest Rozporządzenie Ministra Klimatu i Środowiska z dnia 14 października 2021 r. w sprawie specjalnego obszaru ochrony siedlisk Dorzecze Parsęty (PLH320007). W Rozporządzeniu stwierdzono występowanie 24 siedlisk przyrodniczych będących przedmiotem ochrony:

Lp.	Kod	Nazwa siedliska
1.	3110	Śródlądowe błotniste solniska z solirodkiem (<i>Solicornion ramosissimae</i>)
2.	1340	Śródlądowe słone łąki, pastwiska i szuwary (<i>Glauco-Puccinietalia</i> , część – zbiorowiska śródlądowe)
3.	3150	Starorzecza i naturalne eutroficzne zbiorniki wodne ze zbiorowiskami z <i>Nympheion</i> , <i>Potamion</i>
4.	3160	Naturalne, dystroficzne zbiorniki wodne
5.	3260	Nizinne i podgórskie rzeki ze zbiorowiskami włosieniczników (<i>Ranunculion fluitantis</i>)
6.	3270	Zalewane muliste brzegi rzek
7.	4010	Wilgotne wrzosowiska z wrzoścem bagiennym (<i>Ericion tetralix</i>)
8.	4030	Suche wrzosowiska (<i>Calluno-Genistion</i> , <i>Pohlio-Callunion</i> , <i>Calluno-Arctostaphylon</i>)
9.	6410	Zmienneowilgotne łąki trzęślicowe (<i>Molinion</i>)
10.	6430	Ziołorośla górskie (<i>Adenostylin alliariae</i>) i ziołorośla nadrzeczne (<i>Convolvuletalia sepium</i>)

11.	6510	Niżowe i górskie świeże łąki użytkowane ekstensywnie (<i>Arrhenatherion elatioris</i>)
12.	7110	Torfowiska wysokie z roślinnością torfotwórczą (żywe)
13.	7120	Torfowiska wysokie zdegradowane, lecz zdolne do naturalnej i stymulowanej regeneracji
14.	7140	Torfowiska przejściowe i trzęsawiska (przeważnie z roślinnością z <i>Scheuchzeria-Caricetea</i>)
15.	7150	Obniżenia na podłożu torfowym z roślinnością ze związku <i>Rhynchosporion</i>
16.	7230	Górskie i nizinne torfowiska zasadowe o charakterze młak, turzycowisk i mechowisk
17.	9110	Kwaśne buczyny (<i>Luzulo-Fagenion</i>)
18.	9130	Żyzne buczyny (<i>Dentario glandulosae-Fagenion</i> , <i>Galio odorati-Fagenion</i>)
19.	9160	Grąd subatlantycki (<i>Stellario-Carpinetum</i>)
20.	9170	Grąd środkowoeuropejski i subkontynentalny (<i>Galio-Carpinetum</i> , <i>Tilio-Carpinetum</i>)
21.	9190	Pomorski kwaśny las brzoźowo-dębowy (<i>Betulo-Quercetum</i>)
22.	91D0	Bory i lasy bagienne (<i>Vaccinio uliginosi-Betuletum pubescentis</i> , <i>Vaccinio uliginosi-Pinetum</i> , <i>Pino</i>)
23.	91E0	Łęgi wierzbowe, topolowe, olszowe i jesionowe (<i>Salicetum albo-fragilis</i> , <i>Populetum albae</i> , <i>Alnenion</i>)
24.	91F0	Łęgowe lasy dębowo-wiązowo-jesionowe (<i>Ficario-Ulmetum</i>)

Tab. 4. Typy siedlisk wymienione w Rozporządzeniu Ministra Klimatu i Środowiska z dnia 14 października 2021 r. w sprawie specjalnego obszaru ochrony siedlisk Dorzecze Parsęty (PLH320007)

Zgodnie z Rozporządzeniem stwierdzono tu również występowanie ośmiu gatunków zwierząt innych niż ptaki, będące przedmiotem ochrony na specjalnym obszarze ochrony siedlisk Dorzecze Parsęty:

Lp.	Nazwa polska	Nazwa naukowa	Populacja
1.	Głowacz białopłetwy	<i>Cottus gobio</i>	osiadła
2.	Koza	<i>Cobitis taenia</i>	osiadła
3.	Kumak nieziny	<i>Bombina bombina</i>	osiadła
4.	Łosoś atlantycki	<i>Salmo salar</i>	rozrodcza
5.	Minóg rzeczny	<i>Lampetra fluviatilis</i>	rozrodcza
6.	Minóg strumieniowy	<i>Lampetra planeri</i>	osiadła
7.	Pachnica dębowa	<i>Osmoderma eremita</i> (<i>Osmoderma barnabita</i>)	osiadła
8.	Wydra	<i>Lutra lutra</i>	osiadła

Tab. 5. Typy siedlisk wymienione w Rozporządzeniu Ministra Klimatu i Środowiska z dnia 14 października 2021 r. w sprawie specjalnego obszaru ochrony siedlisk Dorzecze Parsęty (PLH320007)

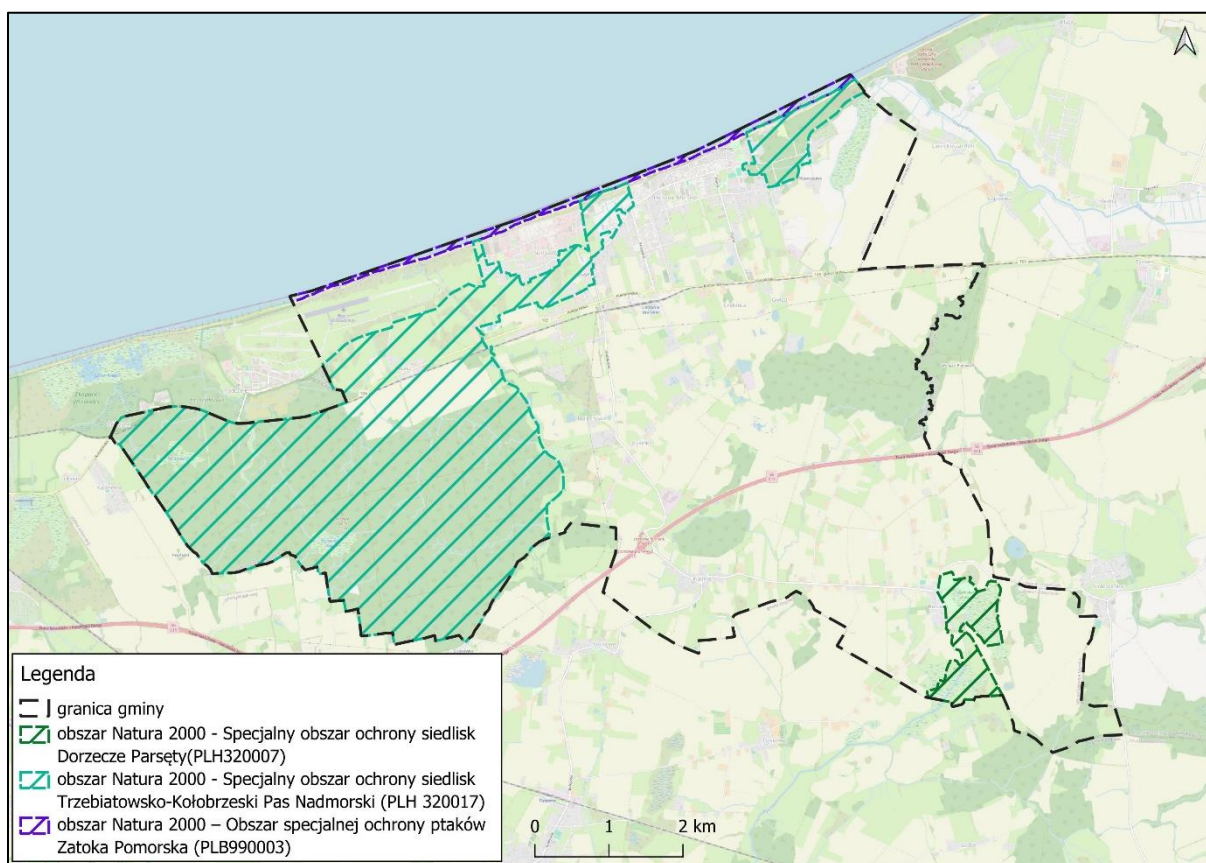
obszar Natura 2000 – obszar specjalnej ochrony ptaków Zatoka Pomorska (PLB990003)

Zatoka Pomorska PLB990003 jako obszar specjalnej ochrony ptaków (OSO) wyznaczona została na podstawie Rozporządzenia Ministra Środowiska z dnia 21 lipca 2004 r. w sprawie obszarów specjalnej ochrony ptaków Natura 2000 (Dz. U. Nr 229, poz. 2313) (ze zmianami). Jest to obszar morski graniczący z Gminą Ustronie Morskie. Jego powierzchnia wynosi 309 154,9 ha. Jako akwen charakteryzuje się dużym zróżnicowaniem dna morskiego, od piaszczystych ławic po żwirowiska i głazowiska. W centralnej części Zatoki znajduje się duże wypłylenie zwane Ławicą Odrzańską.

Lp.	Kod	Nazwa siedliska
1.	A200	Alka zwyczajna (<i>Alca torda</i>)
2.	A202	Nurnik (<i>Cephus grylle</i>)
3.	A064	Lodówka (<i>Clangula hyemalis</i>)
4.	A002	Nur czarnoszyi (<i>Gavia arcitica</i>)
5.	A066	Uhla (<i>Melanitta fusca</i>)
6.	A065	Markaczka (<i>Melanitta nigra</i>)
7.	A069	Szlachar (<i>Mergus serrator</i>)
8.	A007	Perkoz rogaty (<i>Podiceps auritus</i>)
9.	A005	Perkoz dwuczuby (<i>Podiceps cristatus</i>)
10.	A006	Perkoz rdzawoszyi (<i>Podiceps grisegena</i>)

Tab. 6. Gatunki i ich siedliska będące przedmiotem ochrony obszaru Natura 2000 Zatoka Pomorska

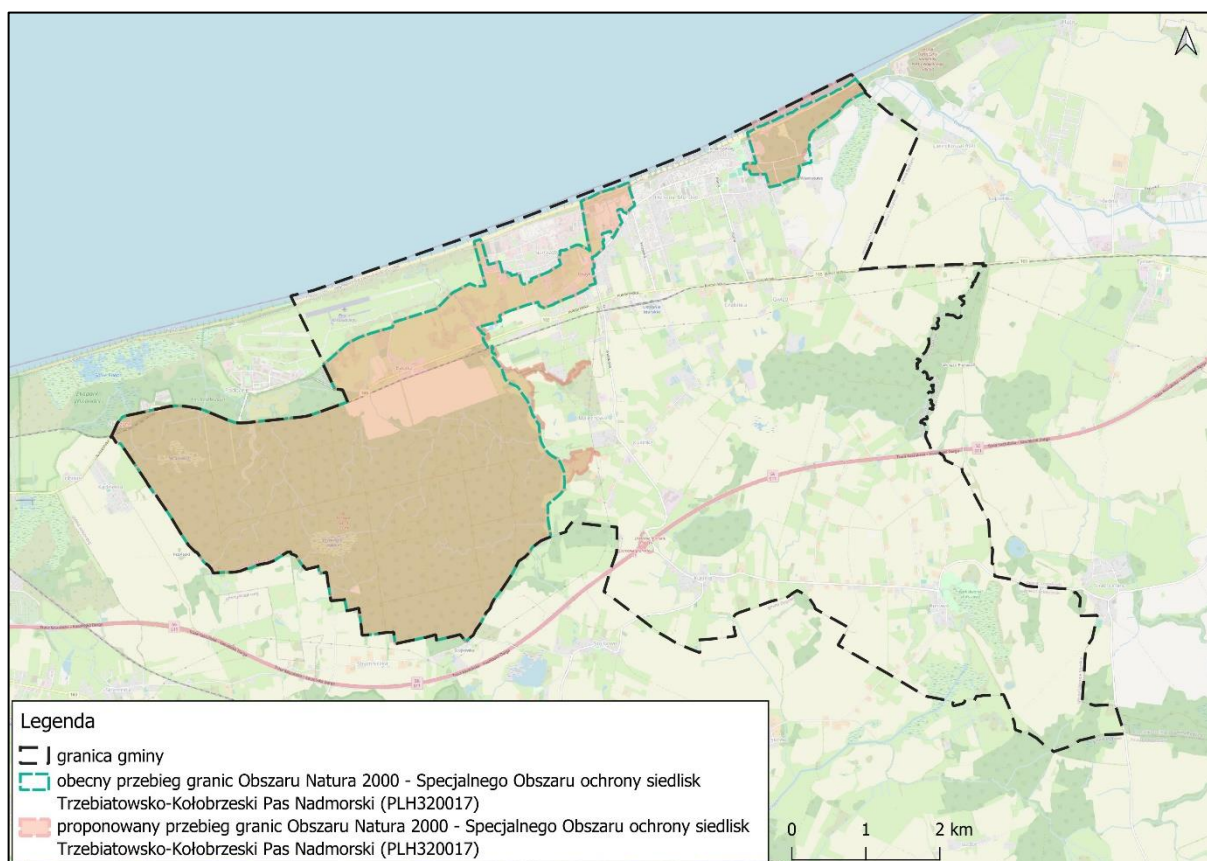
Podstawowym zagrożeniem dla obszaru Zatoki Pomorskiej są istniejące i planowane tu farmy elektrowni wiatrowych, a także takie formy rybołówstwa jak sieci stawne i sznury hakowe.



Ryc. 5. Obszary Natura 2000 w granicach administracyjnych Gminy Ustronie Morskie, źródło: <https://geoserwis.gdos.gov.pl/mapy/>, podkład: OpenStreetMap® (OpenStreetMap Foundation), oprac. 2026, Armageddon

OBSZARY NATURA 2000 – Projektowane zmiany

Przewiduje się zmianę granic występującego w granicach gminy Ustronie Morskie obszaru Natura 2000 Trzebiatowsko-Kołobrzeski Pas Nadmorski PLH320017 (SOOS). Rada Ministrów wyraziła zgodę na przekazanie Listy zmian w sieci Natura 2000 do Komisji Europejskiej (uchwała nr 7 Rady Ministrów z dnia 24 stycznia 2025 r. w sprawie wyrażenia zgody na przekazanie Komisji Europejskiej dokumentu „Lista zmian w sieci obszarów Natura 2000” (Monitor Polski 2025 r. poz. 87)). Zmiana granic obszaru Natura 2000 w granicach gminy Ustronie Morskie związana jest z powiększeniem granic obszaru Natura 2000 obszaru siedliskowego. Na poniższej grafice przedstawiono projektowane granice (zmiany) obszaru Natura 2000 Trzebiatowsko-Kołobrzeski Pas Nadmorski.



Ryc. 6. Projektowane granice (zmiany) Obszaru Natura 2000 Trzebiatowsko-Kołobrzeski Pas Nadmorski PLH320017 w granicach administracyjnych Gminy Ustronie Morskie, źródło: <https://geoserwis.gdos.gov.pl/mapy/>, podkład: OpenStreetMap® (OpenStreetMap Foundation), oprac. 2026, Armageddon

POMNIKI PRZYRODY

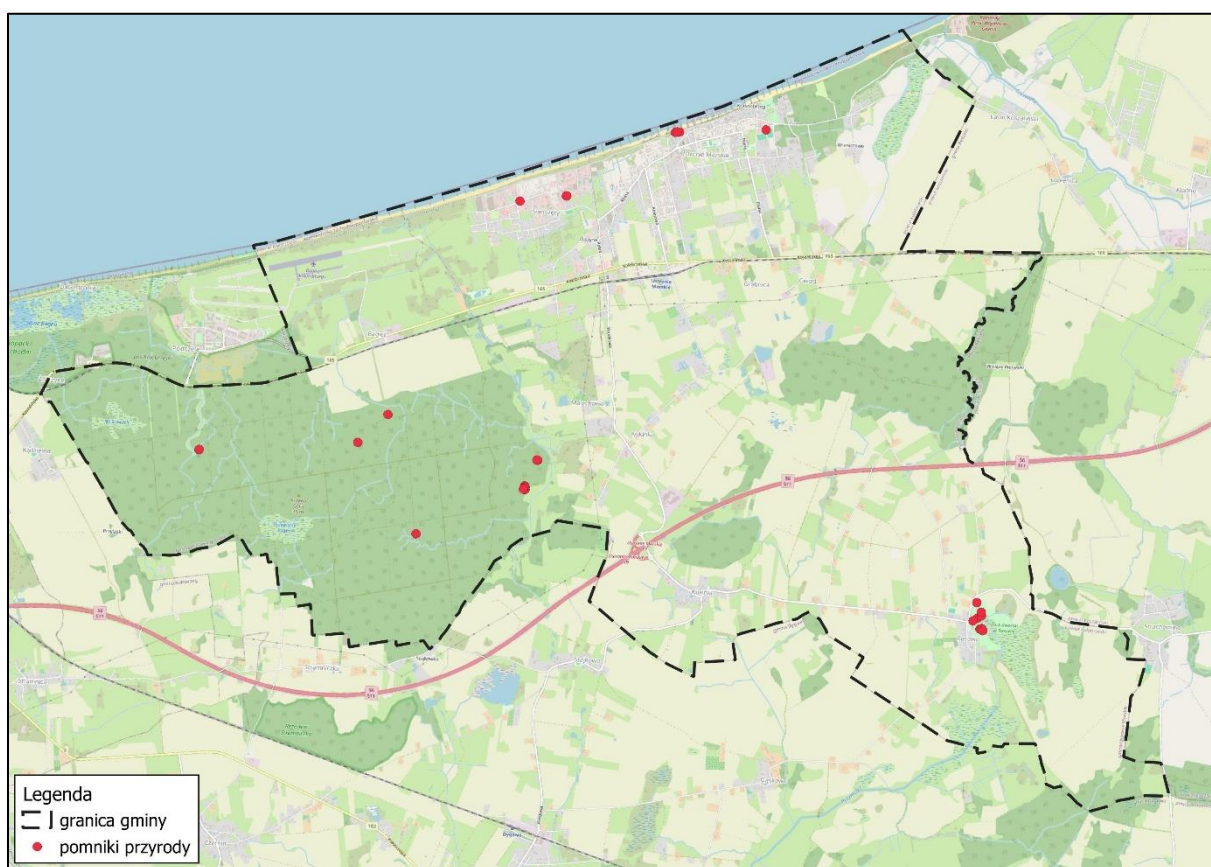
Zgodnie z art. 40, ust.1 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 roku o ochronie przyrody pomnikami przyrody są pojedyncze twory przyrody żywej i nieożywionej lub ich skupiska o szczególnej wartości przyrodniczej, naukowej, kulturowej, historycznej lub krajobrazowej oraz odznaczające się indywidualnymi cechami, wyróżniającymi je wśród innych tworów, okazałych rozmiarów drzewa, krzewy gatunków rodzimych lub obcych, źródła, wodospady, wywierzyska, skałki, jary, głazy narzutowe oraz jaskinie.

W granicach gminy Ustronie Morskie ustanowiono 21 pomników przyrody. Obiekty te szczegółowo opisano w poniższej tabeli.

Lp.	Gatunek	Lokalizacja	Wysokość [m]	Obwód [cm]	Pierśnica [cm]	Forma
1.	Daglezja zielona (Jedlica Douglasa) - Pseudotsuga menziesii	Nadleśnictwo Gościno obr. Dygowo, Leśnictwo Bagicz, oddz. 27a	38	311, 342	99, 109	grupa
2.	Daglezja zielona (Jedlica Douglasa) - Pseudotsuga menziesii	Nad.Gosc.Obręb Dyg.leśn.Bagicz, oddz.31k	30	210	67	poj.
3.	Daglezja zielona (Jedlica Douglasa) - Pseudotsuga menziesii	Obręb leśn.Dygowo,leśn. Bagicz, Oddz.31k	30	229	73	poj.
4.	Daglezja zielona (Jedlica Douglasa) - Pseudotsuga menziesii	Nadleśnictwo Gościno Leśnictwo Bagicz, oddz. 32c	30	346, 220	110, 70	grupa
5.	Dąb szypułkowy „Warcisław” - Quercus robur	Nadleśnictwo Gość, obr. Dygowo, Leśnictwo Bagicz, przy granicy oddziałów 50 i 51	30	641	204	poj.
6.	Dąb szypułkowy „Bolesław” - Quercus robur	Nadleśnictwo Gość.Obręb Dyg.leśn.Bagicz, oddz. 21b	30	707	225	poj.
7.	Buk pospolity (Buk zwyczajny) - Fagus sylvatica	Na wydmie obok przystani rybackiej	20, 25, 25, 25	286, 295, 311, 280	91, 94, 99, 89	grupa
8.	Żywotnik zachodni - Thuja occidentalis (2), Daglezja zielona (Jedlica Douglasa) - Pseudotsuga menziesii (2)	Leśnictwo Bagicz, oddz. 32c	22, 22, 25, 25	258, 160, 242, 160	82, 51, 77, 51	grupa
9.	Lipa drobnolistna - Tilia cordata	W parku	24	581	185	poj.
10.	Lipa drobnolistna - Tilia cordata	W parku	25	575	183	poj.
11.	Platan klonolistny - Platanus xacerifolia (Platanus xhispanica)	w parku	28	631	201	poj.
12.	Jesion wyniosły - Fraxinus excelsior	W parku	31	657	209	poj.
13.	Buk pospolity (Buk zwyczajny) - Fagus sylvatica	W parku	24	361	115	poj.
14.	Lipa drobnolistna - Tilia cordata	W parku	24	437	139	poj.
15.	Jesion wyniosły - Fraxinus excelsior	W parku	22	355	113	poj.
16.	Lipa drobnolistna - Tilia cordata	W parku	22	506	161	poj.
17.	Dąb szypułkowy - Quercus robur	przy boisku sportowym, Klub Sport Astra	25	358	114	poj.
18.	Dąb szypułkowy - Quercus robur	Nadleśnictwo Gościno, oddz. 19c	22	289	92	poj.

19.	Dąb szypułkowy „Władysław” - <i>Quercus robur</i>	na nieruchomości położonej w Sianożętach przy ul. Lotniczej 28 o numerze ewidencyjnym 36/1 z obrębu 28	-	264	84	poj.
20.	Buk pospolity (Buk zwyczajny) „Jan” - <i>Fagus sylvatica</i>	na nieruchomości położonej w Sianożętach przy ul. Północnej 2A o numerze ewidencyjnym 19/39 z obrębu 28	-	440	140	poj.
21.	Buk pospolity (Buk zwyczajny) „Buk Mass” - <i>Fagus sylvatica</i>	na nieruchomości położonej w Sianożętach przy ul. Północnej 2A o numerze ewidencyjnym 19/39 z obrębu 28	-	343	109	poj.

Tab. 7. Pomniki przyrody występujące w granicach gminy Ustronie Morskie


Ryc. 7. Pomniki przyrody w granicach administracyjnych Gminy Ustronie Morskie, źródło: <https://geoserwis.gdos.gov.pl/mapy/>, podkład: OpenStreetMap® (OpenStreetMap Foundation), oprac. 2026, Armageddon

2.3.2. Obszary szczególnego zagrożenia powodzią oraz wały przeciwpowodziowe

W gminie mogą występować zjawiska powodzi. W sporządzonych dla obszaru Gminy mapach zagrożenia powodziowego (MZP) wskazano obszary szczególnego zagrożenia powodzią od rzeki o prawdopodobieństwie wystąpienia $p=10\%$ (średnio raz na 10 lat), $p=1\%$ (średnio raz na 100 lat) i $p=0,2\%$ (średnio raz na 500 lat). W mapach zagrożenia powodzią wskazano również obszary szczególnego zagrożenia powodzią od strony morza o prawdopodobieństwie $p=1\%$ (średnio raz na 100 lat) i $p=0,2\%$ (średnio raz na 500 lat).

Przez obszary szczególnego zagrożenia powodzią rozumie się:

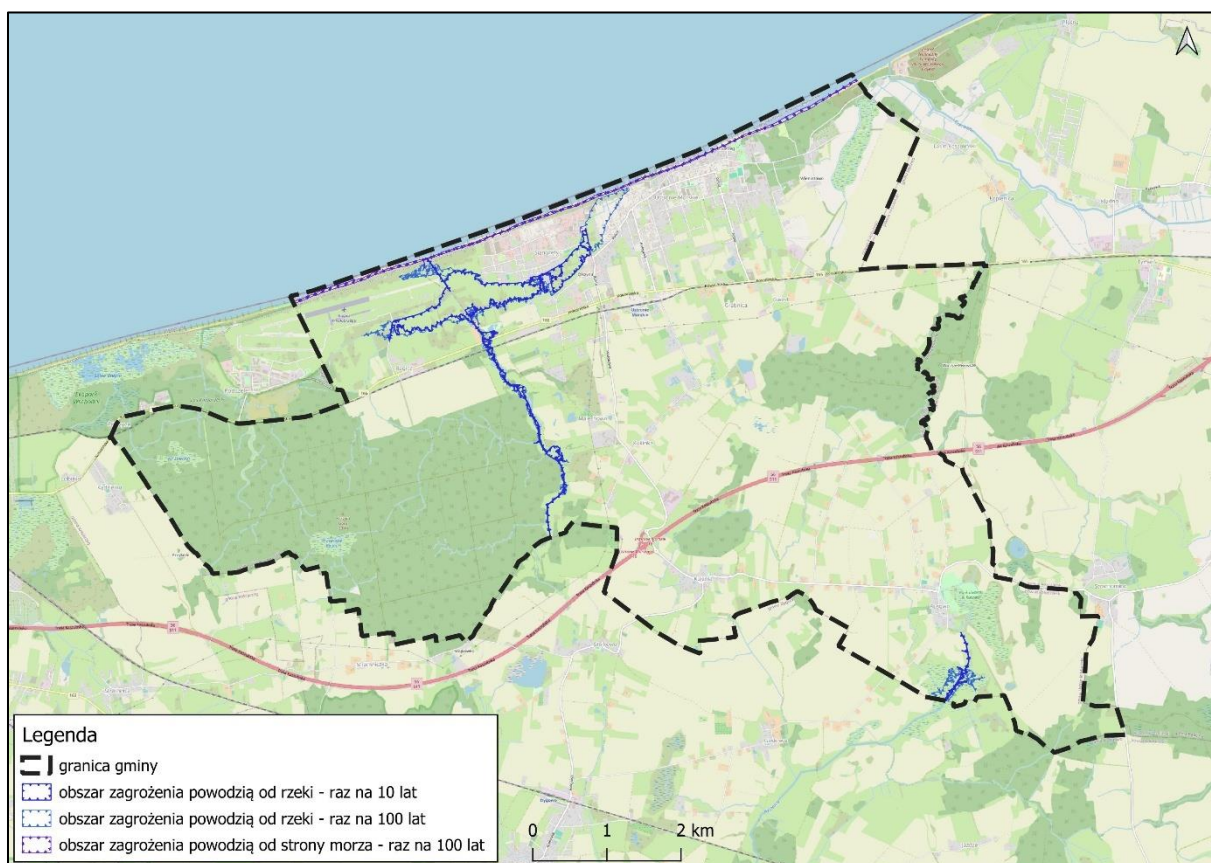
- obszary, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat ($p=1\%$),
- obszary, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi raz na 10 lat ($p=10\%$),
- obszary, między linią brzegu a wałem przeciwpowodziowym lub naturalnym wysokim brzegiem, w który wbudowano wał przeciwpowodziowy, a także wyspy i przymuliska, o których mowa w art. 224 ustawy Prawo wodne (tj. wyspy, przymuliska oraz odsypy żwirowe, powstałe w sposób naturalny na gruntach pokrytych wodami powierzchniowymi stanowią własność właściciela tych gruntów), stanowiące działki ewidencyjne,
- pas techniczny w rozumieniu art. 36 ustawy z dnia 21 marca 1991 r. o obszarach morskich Rzeczypospolitej Polskiej i administracji morskiej.

Tereny położone w granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią muszą spełniać warunki określone w ustawie Prawo wodne. Na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią, zgodnie z treścią art. 77 ust. 1 pkt 3) lit a) oraz b) Prawa wodnego, zakazuje się m.in. gromadzenia ścieków, nawozów naturalnych, środków chemicznych, a także innych substancji mogących zanieczyścić wody, jak również lokalizacji nowych cmentarzy. Jeżeli nie spowoduje to zagrożenia dla jakości wód w przypadku wystąpienia powodzi, właściwy organ Wód Polskich (tj. dyrektor regionalnego zarządu gospodarki wodnej Wód Polskich), zgodnie z art. 77 ust. 3 Prawa wodnego, może, w drodze decyzji, zwolnić od wymienionych wyżej zakazów, określając warunki niezbędne dla ochrony jakości wód.

Niezależnie wskazuje się, że celem zarządzania ryzykiem powodziowym, w świetle art. 16 pkt 4 ustawy Prawo wodne, jest ograniczenie potencjalnych negatywnych skutków powodzi dla życia i zdrowia ludzi, środowiska, dziedzictwa kulturowego oraz działalności gospodarczej. Oznacza to, iż jakiegokolwiek działania lub czynności powodujące zwiększenie ryzyka powodziowego na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią są sprzeczne z ww. celem, w związku z tym na obszarach tych nie powinno się dopuszczać wprowadzania nowej zabudowy budynkami.

Wskazuje się, że w granicach gminy nie występują wały przeciwpowodziowe oraz pasy o szerokości 50 m od stopy wału.

Ponadto wskazuje się, że teren gminy Ustronie Morskie zlokalizowany jest w granicach obszaru właściwości terytorialnej administracji morskiej Rzeczypospolitej Polskiej, tj. w granicach pasa technicznego i ochronnego brzegu wód morskich, jak również znajduje się tu przystań morska, w rozumieniu ustawy z dnia 21 marca 1991 r. o obszarach morskich Rzeczypospolitej Polskiej i administracji morskiej. Tereny zawarte w granicach pasa technicznego stanowią obszary szczególnego zagrożenia powodzią.

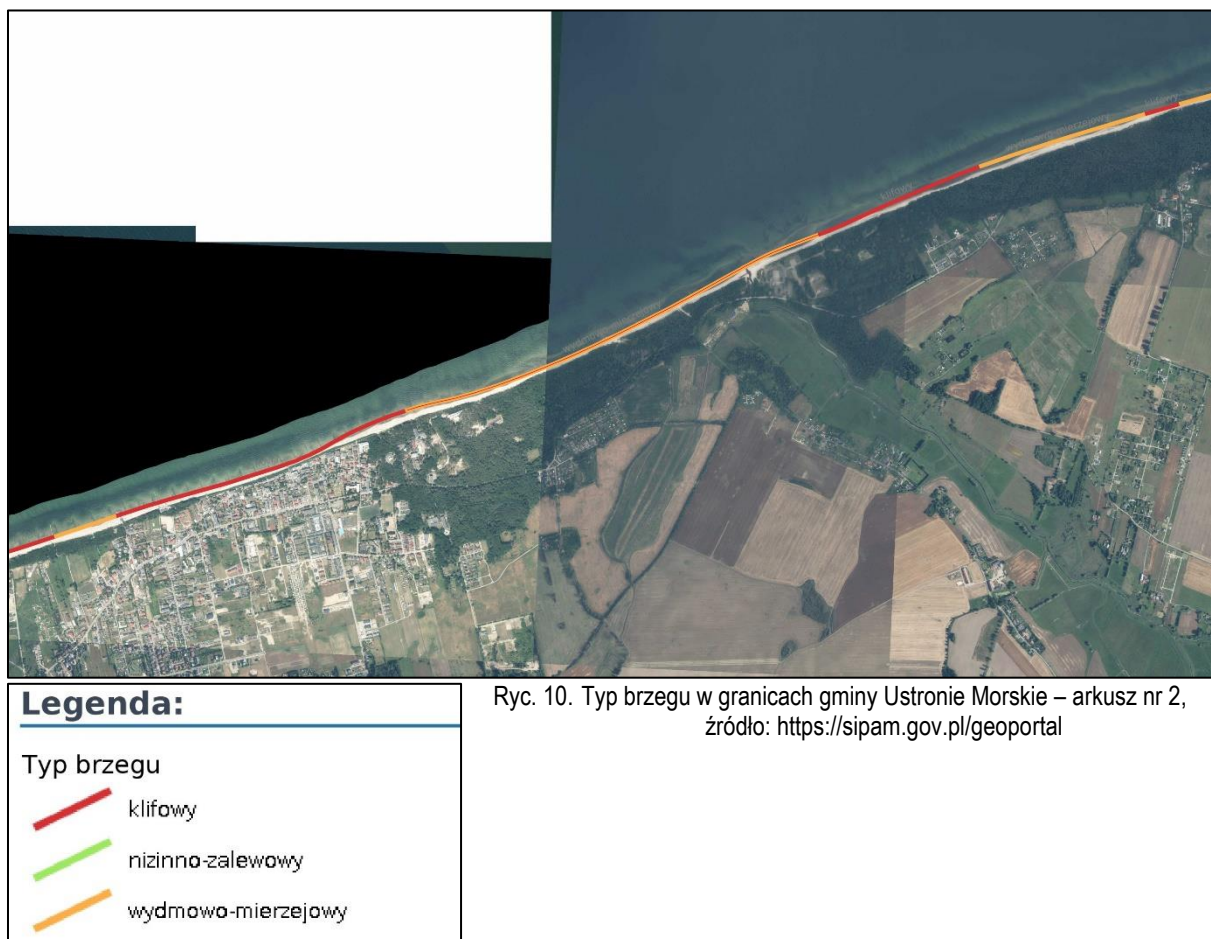


Ryc. 8. Lokalizacja obszarów szczególnego zagrożenia powodzią na obszarze gminy Ustronie Morskie, podkład: OpenStreetMap® (OpenStreetMap Foundation), oprac. 2026, Armageddon

W granicach gminy Ustronie Morskie, na wysokości miejscowości: Bagicz, Sianożęty i Ustronie Morskie znajdują się klify nadmorskie.



Ryc. 9. Typ brzegu w granicach gminy Ustronie Morskie – arkusz nr 1, źródło: <https://sipam.gov.pl/geoportal>



Ryc. 10. Typ brzegu w granicach gminy Ustronie Morskie – arkusz nr 2,
źródło: <https://sipam.gov.pl/geoportal>

2.3.3. Obszary gruntów zmeliorowanych

W granicach gminy Ustronie Morskie występują urządzenia melioracji wodnych. Zgodnie z art. 192 ust. 1 ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne zakazuje się niszczenia lub uszkodzenia urządzeń wodnych. Rozwiązanie kolizji z istniejącymi urządzeniami melioracji wodnych powinno być dokonane zgodnie z przepisami ustawy Prawo wodne.

System hydrograficzny Ustronia Morskiego tworzą morze, rzeki, strumienie efemeryczne, rowy melioracyjne, oczka wytopiskowe i stawy. Gmina leży pomiędzy rzekami Parsętą (Kołobrzeg) i Czerwoną (gmina Będzino), południową część gminy przecina wododział I rzędu oddzielający dorzecza Parsęty i Czerwonej. Wody z centralnej części gminy odprowadzane są przez ciek Malechowska Struga bezpośrednio do morza. Na wysokości Sianożętów prowadzona jest do Bałtyku podziemnym rurociągiem. Do rzeki tej odprowadzana jest sieć rowów melioracyjnych, w których okresowo, zwłaszcza podczas obfitych opadów oraz w trakcie roztopów zalega woda. Rów biegnący wzdłuż granicy sołectw Kukinka i Sianożęty jest jednym z głównych kanałów melioracyjnych Gminy.

Do zlewni wymienionych cieków należą także mniejsze rzeki i strumienie, tj.: Łopieniczka, będąca dopływem rzeki Czerwonej, zasilana jest wodami wysiękowymi w rejonie miejscowości Rusowo oraz na terenie Łasińskiego Lasu, Pysznica, która jest dopływem Parsęty i zaczyna swój bieg na wysokości Rusowa, oraz inne mniejsze ciekі płynące m.in. na terenie Kołobrzeskiego Lasu.

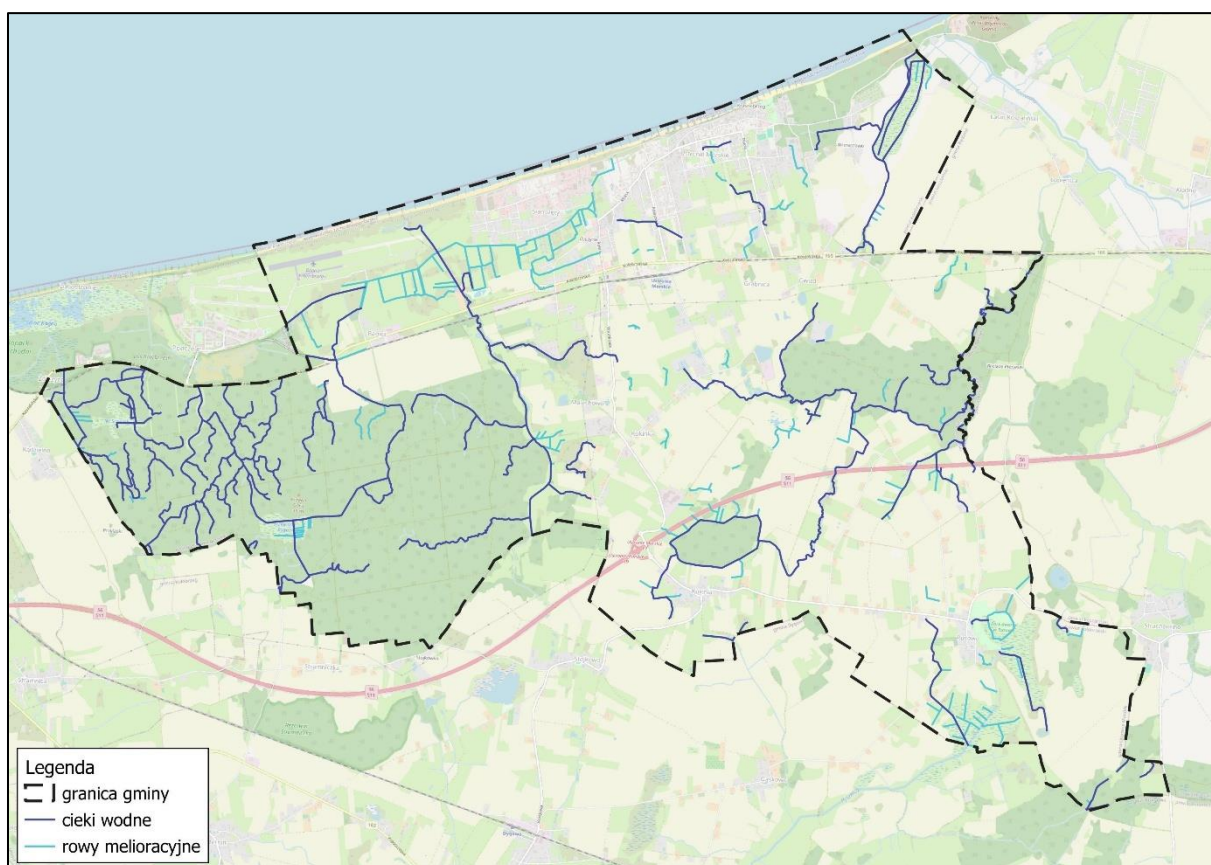
Sieć rowów melioracyjnych gminy jest w znacznej mierze rozbudowana. Zmeliorowanych jest ponad 70% powierzchni gruntów rolnych. Obszary zmeliorowanych gruntów za pomocą systematycznej sieci drenarskiej i

rowów na podstawie ustawy Prawo wodne są urządzeniami melioracji wodnych szczegółowych, służącymi regulacji stosunków wodnych w celu polepszenia zdolności produkcyjnej gleby i ułatwienia jej uprawy. Ewentualna zmiana dotychczasowego zagospodarowania terenu na cele inne niż rolnicze może zagrozić zniszczeniem istniejących urządzeń melioracyjnych i w konsekwencji doprowadzić do zakłócenia prawidłowego funkcjonowania całego systemu odwadniającego oraz spowodowania zmian wody na pozostałym obszarze ze szkoda dla nieruchomości sąsiednich. W przypadku nowego zagospodarowania terenu, które spowoduje ingerencje w istniejące urządzenia wodne i wymusi konieczność ich rozbiórki lub przebudowy niezbędnej dla realizacji zamierzenia należy uzyskać pozwolenie wodnoprawne.

Do zlokalizowanych na terenie gminy śródlądowych publicznych wód płynących zalicza się ww. rzekę Łopieniczkę oraz Kanał A-4. Prawa właścicielskie w stosunku do tych wód oraz gruntów pod wodami wykonuje Marszałek Województwa Zachodniopomorskiego.

W gminie brak jest większych zbiorników wodnych. Występują tu jedynie niewielkie oczka wodne skoncentrowane głównie w okolicach Kukinki i Gwizdu. Występuje też dużo izolowanych zagłębień bezodpływowych. Przeważają zagłębienia chłonne, lecz pojawiają się także ewapotranspiracyjne.

Bagna oraz tereny podmokłe znajdujące się w obrębie dużych obniżeń terenowych stanowią ważny element sieci hydrograficznej Gminy. Dotyczy to zwłaszcza bagien oraz torfowisk położonych w obrębie miejscowości Rusowo oraz Kukinia.



Ryc. 11. Cieki wodne i rowy melioracyjne w granicach gminy Ustronie Morskie, źródło: Baza Danych Obiektów Topograficznych, podkład: OpenStreetMap® (OpenStreetMap Foundation, oprac. 2026, Armageddon

2.3.4. Tereny zagrożone ruchami masowymi ziemi

Zgodnie z prowadzonym przez Państwowy Instytut Geologiczny – Państwowy Instytut Badawczy System Ochrony Przeciwosuwiskowej (SOP) na terenie gminy Ustronie Morskie nie stwierdzono występowania zagrożenia osuwania się mas ziemnych.

2.3.5. Strefy ochronne ujęć wody

Ujęcie wody w miejscowości Bagicz zaopatruje w wodę wodociąg Bagicz – Ustronie Morskie – Sianożęty – Wieniotowo. Posiada ono ustanowioną decyzją Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie Zarządu Zlewni w Koszalinie strefę ochronną obejmującą wyłącznie teren ochrony bezpośredniej (decyzja SZ.ZUZ.2.4100.59.2019.ECh z dnia 23.03.2019 r.). Ujęcie to stanowią cztery studnie głębinowe. Stacja wodociągowa zlokalizowana jest w wolnostojącym budynku. Zamontowano w niej:

- aeratory – dwa mieszacze wodno-powietrzne o średnicy 1800mm,
- filtry – trzy zbiorniki pionowe o średnicy 1800mm,
- pompownię II^o, tłoczącą wodę uzdatnioną ze zbiornika retencyjnego do sieci wodociągowej,
- chlorator,
- dwie dmuchawy powietrza.

Poza budynkiem stacji zamontowano:

- cztery filtry o średnicy 2400mm, pracujące wyłącznie w sezonie letnim,
- zbiornik retencyjny V=500m³.

Ujęcie wody w miejscowości Rusowo aktualnie jest nieczynne, jednakże posiada ustanowioną decyzją Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie Zarządu Zlewni w Koszalinie strefę ochronną obejmującą wyłącznie teren ochrony bezpośredniej (decyzja SZ.ZUZ.2.4100.61.2019.ECh z dnia 5.03.2020 r.).

Z kolei ujęcie wody w miejscowości Kukinia zostało wyłączone z eksploatacji ze względu na wygaszone pozwolenie wodnoprawne. Niemniej ustanowioną decyzją Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie Zarządu Zlewni w Koszalinie strefę ochronną obejmującą wyłącznie teren ochrony bezpośredniej (decyzja SZ.ZUZ.2.4100.62.2019.ECh z dnia 29.11.2019 r.). Po likwidacji studni zostanie uchylona decyzja ustanawiająca strefę ochrony bezpośredniej.

Na terenie zakładu przetwórstwa rybnego w Kukini znajdują się dwie studnie służące do poboru wody do celów produkcyjnych, socjalno-bytowych i przeciwpożarowych. Studnie te zlokalizowane są na działkach 54/4 (studnia nr W1/92) i 51/4 (studnia nr W3/09) w Kukini. Podlegają one ochronie bezpośredniej.

Tereny ochrony bezpośredniej ujęć wody obejmują strefę w promieniu 10 m od obu studni. Na terenach tych zabronione jest użytkowanie gruntów na cele niezwiązane z eksploatacją ujęć wody. Na terenach tych należy:

- odprowadzać wody opadowe w sposób uniemożliwiający przedostawanie się ich do urządzeń służących do poboru wody,
- zagospodarować tereny zielenią,
- odprowadzać poza granice terenów ochrony bezpośredniej ścieki z urządzeń sanitarnych, przeznaczonych do użytku osób zatrudnionych przy obsłudze urządzeń służących do poboru wody,

- ograniczyć do niezbędnych potrzeb przebywanie osób niezatrudnionych przy obsłudze urządzeń służących do poboru wody,
- ogrodzić tereny ochrony bezpośredniej, na ogrodzeniach umieścić tablice informacyjne o ujęciu wody i zakazie wstępu dla osób nieupoważnionych.

Pobór wód został uregulowany decyzją Starosty Kołobrzesciego (znak: OŚ.6223-31/09 z dnia 04.02.2010 roku) w/s pozwolenia wodnoprawnego na szczególne korzystanie z wód. Pobór wód podziemnych ze studni W1/92 wynosi 10m³/h, ze studni W3/09 wynosi 21,0m³/h. Całkowita wydajność wynosi więc $Q = 31,0\text{m}^3/\text{h}$ przy depresji $S=5,1\text{ m}$.

2.3.6. Obszary ochronne zbiorników śródlądowych

Gmina Ustronie Morskie położona jest poza obszarami ochronnymi zbiorników śródlądowych.

Gmina zlokalizowana jest w dziewiątej (jednej z 161 w Polsce i jednej z 64 na obszarze dorzecza Odry) jednolitej części wód podziemnych (JCWPd). Położona w zlewni Parsęty i Przymorza zlokalizowana jest w wyznaczonym w „Dokumentacji hydrologicznej ustalającej zasoby dyspozycyjne wód podziemnych zlewni Parsęty” rejonie bilansowania wód G – Zlewnia Czerwonej. Dla tego rejonu o powierzchni 179,3 km² zasoby dyspozycyjne wód podziemnych ustalono w wysokości 25.924 m³/d.

Na obszarze gminy Ustronie Morskie nie występują zbiorniki wód podziemnych ujęte w bilansie wodnym jako Główne Zbiorniki Wód Podziemnych (GZWP) oraz ich obszary ochronne. Najbliższy taki zbiornik znajduje się w gminie Kołobrzeg.

W okolicy miejscowości Bagicz zalegają wody w warstwach czwartorzędowych, którymi zasilana jest gminna sieć wodociągowa. Znajdują się tam studnie ujmujące wody z głębokości 40-60 m p.p.t. W rejonie miejscowości Kukinka rozpoznane zostały wody podziemne w utworach czwartorzędowych na trzech poziomach. Pierwszy poziom użytkowy wód podziemnych występuje na głębokościach 10 – 20 m w rejonie Malechowskiej Strugi, drugi poziom na głębokości 20 – 30 m znajduje się w centralnej części obrębu Kukinka, a poziom trzeci, we wschodniej części tego sołectwa zalega na głębokości 40 – 50 m. Czwartorzędowy poziom wodonośny ma największe znaczenie dla zaopatrzenia w wodę mieszkańców gminy. Jest on związany z występowaniem kompleksów piaszczysto-żwirowych między glinami lub z obecnością kopalnych dolin rzecznych. Zmienny profil utworów czwartorzędowych wpływa na zaleganie pierwszego poziomu wodonośnego na różnych głębokościach. Pierwszy poziom wodonośny występuje w sposób nieciągły. Wpływ na to ma piaszczysto-żwirowa budowa serii wodonośnej – osadów wodnolodowcowych zlodowacenia bałtyckiego. Poziomy występujące na głębokościach 20 – 50 m są związane z utworami wodnolodowcowymi, które dzielą gliny zlodowacenia środkowopolskiego. Tak jak pierwszy poziom, zalegają fragmentarycznie i w sposób nieciągły.

Jakość wód podziemnych w gminie należy uznać za dobrą. Woda nie wymaga uzdatniania, jednak brak izolacji może powodować nietrwałość. Stopień zagrożenia zanieczyszczeniami jest niski.

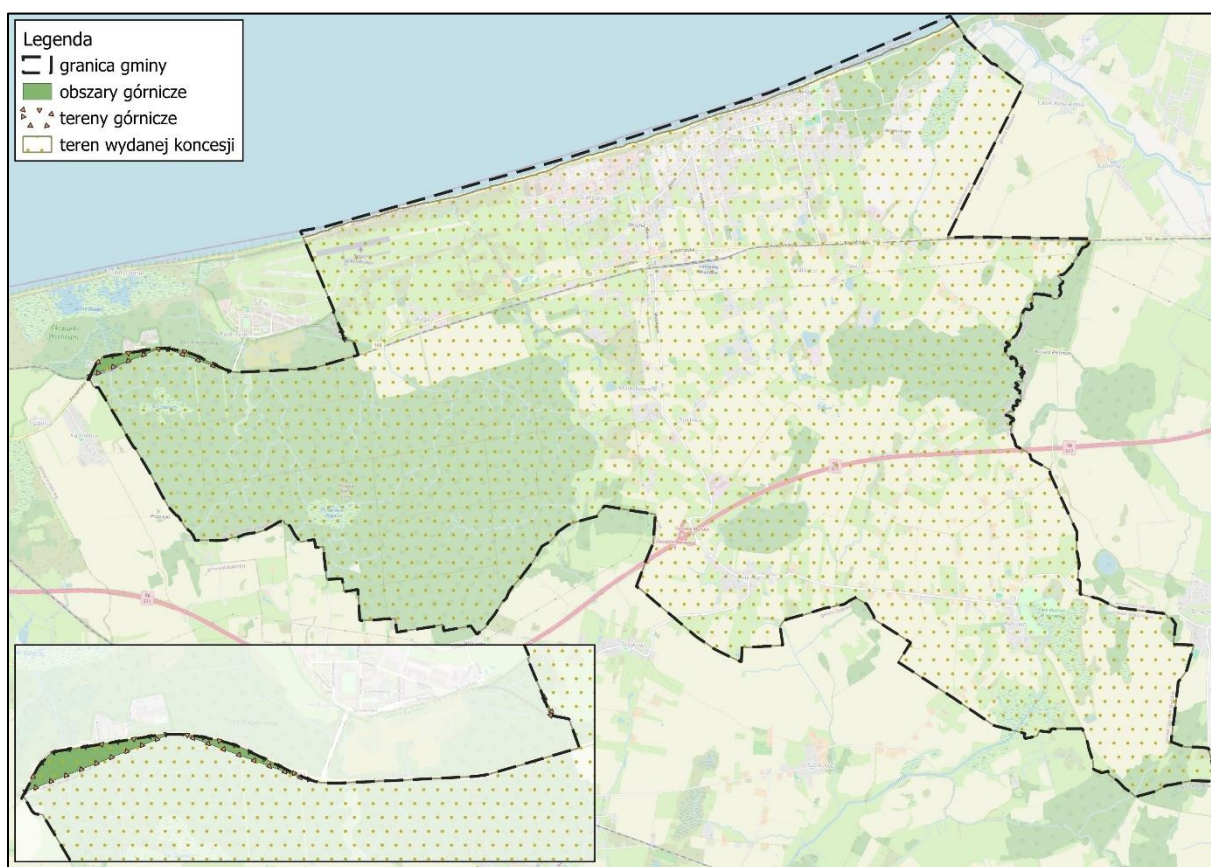
2.3.7. Tereny górnicze i obszary górnicze wraz z filarami ochronnymi

W granicach projektu planu ogólnego obejmującego gminę Ustronie Morskie zasadniczo nie występują tereny górnicze, obszary górnicze oraz nie są wyznaczone filary ochronne.

Niemniej należy zwrócić uwagę, że fragmentarycznie na obszar gminy, w jej północno-zachodniej części nachodzi wyznaczony dla złoża Kołobrzeg II (kopalina główna: wody lecznicze) obszar górniczy i teren górniczy. Zarówno złożo, jak i wyznaczone dla niego obszar górniczy i teren górniczy w dokumentacji geologicznej w formie tekstowej nie są wykazane w obszarze administracyjnym gminy Ustronie Morskie, jednakże z uwagi na fakt, że ich granice zostały już w obszarze gminy ujęte, zostały one uwzględnione w niniejszym opracowaniu.

Dla jedyne go na obszarze gminy złoża (Kukinia KN 18145) dotychczasowe obszary górnicze (Kukinia Pole A i Kukinia Pole B) zostały zniesione z dniem 02.08.2022 roku.

Dodatkowo na terenie gminy obowiązuje wydana koncesja „Bardy” na poszukiwanie i rozpoznawanie złóż ropy naftowej i gazu ziemnego oraz wydobywanie ropy naftowej i gazu ziemnego w obszarze Bardy nr 15/2008/Ł z dnia 12.05.2017 r. – ważną do dnia 12.05.2047r. dla Orlen S.A. (decyzja DGK-IV.4770.274.2016.AK(11)).



Ryc. 12. Tereny górnicze, obszary górnicze i tereny wydanej koncesji na poszukiwanie i wydobywanie złóż, podkład: OpenStreetMap® (OpenStreetMap Foundation), oprac. 2026, Armageddon

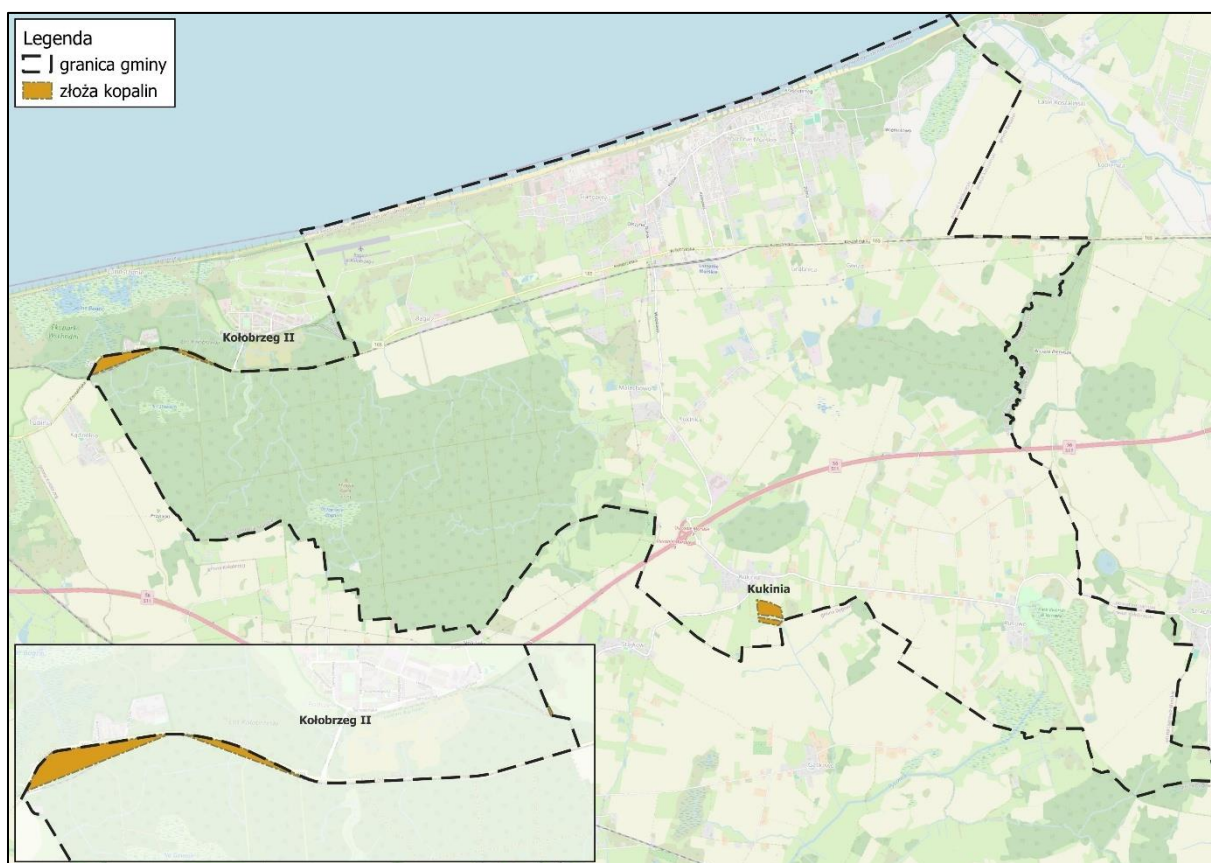
2.3.8. Udokumentowane złoża kopalin, kompleksy podziemnego składowania dwutlenku węgla i podziemne bezzbiornikowe magazyny substancji

Na terenie gminy Ustronie Morskie występuje jedno udokumentowane złożo kopalin:

- nazwa złoża: Kukinia,
- kod złoża (w systemie MIDAS): KN 18145,
- kopalina główna: piaski i żwiry,
- położenie: miejscowość Kukinia,
- nadzór górniczy: Okręgowy Urząd Górniczy – Poznań,

- powierzchnia udokumentowanego złoża: 5,8069 ha,
- stan zagospodarowania złoża: złoże rozpoznane szczegółowo R,
- złoże nieeksploatowane, bez koncesji na wydobywanie, bez wyznaczonego obszaru i terenu górniczego.

Niemniej należy zwrócić uwagę, że fragmentarycznie na obszar gminy, w jej północno-zachodniej części nachodzi fragment złoża Kołobrzeg II (kopalina główna: wody lecznicze). Złoże, w dokumentacji geologicznej w formie tekstowej nie są wykazane w obszarze administracyjnym gminy Ustronie Morskie, jednakże z uwagi na fakt, że jego granice zostały już w obszarze gminy ujęte, zostały one uwzględnione w niniejszym opracowaniu.



Ryc. 13. Złoża kopalni w granicach gminy Ustronie Morskie, podkład: OpenStreetMap® (OpenStreetMap Foundation), oprac. 2026, Armageddon

2.3.9. Obszary uzdrowisk oraz obszary ochrony uzdrowiskowej

Zgodnie z rejestrem uzdrowisk i obszarów ochrony uzdrowiskowej wraz z kierunkami leczniczymi prowadzonym przez Ministerstwo Zdrowia, w granicach projektu planu ogólnego obejmującego gminę Ustronie Morskie nie występują obszary uzdrowisk i obszary ochrony uzdrowiskowej.

Niemniej zaznacza się, że w bezpośrednim sąsiedztwie granic gminy Ustronie Morskie (północno-zachodnia część) położona jest strefa „A” i strefa „B” ochrony uzdrowiskowej Uzdrowiska Kołobrzeg.

2.3.10. Zabytki objęte formami ochrony

Na terenie Gminy znajduje się wiele interesujących obiektów związanych z dziedzictwem kulturowym regionu. W przestrzeni najsilniej zaznaczają swoją obecność obiekty kubaturowe, przede wszystkim obiekty architektury mieszkaniowej i turystycznej. Na uwagę zasługują również obiekty architektury sakralnej oraz wyróżniające się w przestrzeni historyczne układy przestrzenne.

Na terenie gminy nie zachowały się dawne rezydencje szlacheckie; XIX-wieczny pałac w Rusowie został rozebrany po 1945 r. Z kolei zespoły folwarczne w Rusowie i Gwiździe zostały wyburzone, zachował się jedynie dziedziniec z przebudowanymi obiektami i domem rządcy w Wieniotowie, gdzie na uwagę zasługuje oryginalny, wieżowy spichlerz. Z architektury sakralnej wyróżnia się XIV wieczny kościół gotycki, z elementami zabytkowego wyposażenia w Rusowie który stanowi dominantę architektoniczno-przestrzenną oraz współczesny kościół o stylizowanej (neogotyckiej) formie, ulokowany przy poprotestanckiej (XIX-wiecznej) kaplicy w Ustroniu Morskim.

W obrębie średniowiecznych wsi placowych, a także XIX-wiecznych kolonii dominują zagrody chłopskie średnio i pełnorolne, które odzwierciedlają historycznie wykształcone podziały własnościowe. Współcześnie niektóre zagrody zostały zaadaptowane do nowych funkcji (rzemieślniczych, turystyczno-wczasowych), a także wyburzono część obiektów gospodarczych.

Wśród historycznych obiektów mieszkalnych mamy do czynienia głównie z domami murowanymi, parterowymi (z mieszkalnym poddaszem), z dachami 2-spadowymi, z elementami detalu architektonicznego, bud. w okresie 4 ćw. XIX – 1 ćw. XX w. Sporadycznie zachowały się domy ryglowe (np. Kukinia i Kukinka), które obecnie jednak są nieużytkowane lub są w stanie ruiny.

Z zabudowy przemysłowej i użyteczności publicznej na uwagę zasługują zachowane zespoły budynków stacji kolejowej w Bagiczu i Ustroniu, czy też budynki szkolne (Rusowo, Kukinia, Kukinka, Sianożęty), wzniesione na pocz. XX w, o oryginalnych formach architektonicznych, z elementami detalu i snycerki. Wśród obiektów oświaty wyróżnia się również dawny kompleks szkoły rolniczej w Ustroniu Morskim (obecnie ośrodek wczasowy), o historycznej strukturze zabudowy (z l. 20/30-tych XX w.) Ponadto należy zwrócić tu uwagę na unikalny element w krajobrazie wsi Rusowo jakim jest cylindryczna (ceglano-metalowa) wieża ciśnień z 1908 r. W kilku wsiach (np. Gwizd, Kukinia) zachowały się również ceglane (wieżowe) trafostacje z lat 20-tych XX w.

Gmina ze względu na swój turystyczny charakter wyróżnia się dużą liczbą zlokalizowanych głównie w Ustroniu Morskim, ale i również w Sianożętach (często adaptowanych na swą obecną funkcję) historycznych obiektów wczasowych, o zróżnicowanych formach, materiale i metryce. W obrębie przymorskiej części Ustronia Morskiego można wyróżnić kilka typów takiego wpisującego się w nową architekturę budownictwa, tj. wille, pensjonaty, kamieniczki, domy wczasowe czy niewielkie budynki typu wczasowego.

Na obszarze Gminy Ustronie Morskie wyróżniają się takie układy przestrzenne jak:

- placowe (owalnice, okolnice) o średniowiecznej metryce – Rusowo i Kukinia, częściowo przekształcone przez rozwój majątku szlacheckiego i kolonie chłopskie (Rusowo),
- liniowe (ulicówki) – o zróżnicowanej metryce, w większości ukształtowane w okresie XVIII-wiecznej kolonizacji i po XIX-wiecznych reformach agrarnych (Bagicz, Sianożęty, Kukinka),

- wielodrożnice – wykształcona w 1 poł. XX w. przymorska kompozycja (wczasowo-uzdrowskowa) Ustronia Morskiego,
- folwarki – niewielkie założenia (podwórze) – Wieniotowo, Gwizd,
- przysiółki i wybudowania – pojedyncze lub kilkubudynkowe zagrody chłopskie (Chróstowo, Stęszyce).
- leśniczówka – historyczne założenie w Malechowie.

Wśród cennych historycznie elementów przestrzeni gminy należy również wskazać układy zieleni. Do najcenniejszych wśród nich należy zaliczyć wpisany do rejestru zabytków nieruchomych województwa zachodniopomorskiego park pałacowy w Rusowie o powierzchni 36,67 ha z połowy XIX w. Na uwagę zasługują dość licznie występujące jak na gminę tej wielkości cmentarze, w Bagiczu, Kukini, Ustroniu Morskim i po dwa w Kukince i Rusowie. Obecnie jednak czynny jest jedynie cmentarz w Ustroniu Morskim i jeden z cmentarzy w Rusowie, a pozostałe z nich nieużytkowane, często są w złym stanie, z zniszczonymi bądź bez nagrobków, ze sporadycznie zachowanym starodrzewem. Z elementów zieleni należy również wskazać na aleje i szpalery które były pierwotnie wytyczone pomiędzy wsiami lub w obrębie układów przestrzennych. Na szczególną uwagę zasługuje aleja lipowa w obrębie wsi Bagicz, aleja z podwójnym szpalerem wzdłuż ul. Kolejowej w Ustroniu Morskim oraz śródpolna aleja lipowa w obrębie koloni chłopskiej Rusowo.

Na terenie gminy Ustronie Morskie znajdują się 3 obiekty wpisane do rejestru zabytków nieruchomych województwa zachodniopomorskiego oraz 148 obiektów wpisanych do Gminnej Ewidencji Zabytków (GEZ) gminy Ustronie Morskie.

REJESTR ZABYTKÓW WOJEWÓDZTWA ZACHODNIOPOMORSKIEGO

L.p.	Lokalizacja / Adres	Obiekt	Numer	Data	Numer decyzji
1.	Rusowo	kościół MB Różańcowej	1069	1964-04-09	Kl.IV.Oa/5/64
2.	Rusowo	park dworski	918	1976-11-30	Kl.IV.5340/9/76
3.	Rusowo	wodociągowa wieża ciśnień	1127	2012-10-15	DZ.5130.28.2012.AR

Tab. 8. Obiekty wpisane do rejestru zabytków nieruchomych województwa zachodniopomorskiego

GMINNA EWIDENCJA ZABYTKÓW

L.p.	Lokalizacja / Adres	Nr działki ewidencyjnej	Obiekt	Datowanie
BAGICZ				
1.	Nr 5	7/18	dom mieszkalny	XIX/XX w.
2.	Nr 7	71/3	stacja kolejowa „Bagicz”, ob. stacja kolejowa i dom mieszkalny	lata 10-te XX w.
3.	Nr 7	71/3	szalet, ob. budynek gospodarczy	lata 10-te XX w.

4.	pln. część historycznej wsi; w osi głównej drogi wiejskiej	31/22	aleja lipowa	1 poł. XX w.
5.	-	63	cmentarz polowy	2 poł. XIX w.
GWIZD				
6.	Nr 4	10	dom mieszkalny	1926 r.
7.	Nr 18	18/1	dom mieszkalny	lata 10-te XX w.
KUKINIA				
8.	nr 3-3a	210/3, 210/4, 210/5	dom mieszkalny	pocz. XX w.
9.	Nr 4	201/1	dom mieszkalny	k. XIX w.
10.	Nr 6	190/1	dom mieszkalny	k. XIX w.
11.	Nr 7	185/3	dom mieszkalny	pocz. XX w.
12.	Nr 16b	270	świątlica wiejska	1925 r.
13.	Nr 19	157/2	szkoła, ob. dom mieszkalny	1901 r.
14.	Nr 25	269	dom mieszkalny	1905 r.
15.	Nr 29	118/4	dom mieszkalny	pocz. XX w.
16.	Nr 31	115/1	dom mieszkalny	pocz. XX w.
17.	Nr 40	105	dom mieszkalny	pocz. XX w.
18.	na pld. krańcu wsi, po pld. str. drogi do Dygowa	175	cmentarz poewangelicki	pocz. XX w.
19.	-	-	układ przestrzenny - ruralistyczny wsi	XIII w.
KUKINKA				
20.	Nr 3	45	dom mieszkalny	1922 r.
21.	Nr 7	38/23	dom mieszkalny	poł. XIX w., przeb. lata 30-te XX w.
22.	Nr 14	24	szkoła, ob. dom mieszkalny	pocz. XX w.
23.	k. nr 21	29	cmentarz ewangelicki (wiejski)	pocz. XX w.
24.	na zachodnim krańcu wsi, w kompleksie leśnym	31/7	cmentarz ewangelicki (leśny)	pocz. XX w.
RUSOWO				
25.	Nr 3	184	dom mieszkalny	lata 10-te XX w.
26.	Nr 7	160	dom mieszkalny	lata 10-te XX w.
27.	Nr 9	154	cmentarz przykościelny	poł. XIV w.
28.	Nr 9	154	kościół MB Różańcowej	1 poł. XIV w.; 1684 r.
29.	Nr 10-11	159/5, 167/5	dom mieszkalny	pocz. XX w.
30.	Nr 21	148	dom mieszkalny	1910 r.
31.	Nr 27-27a	109/2, 110/4	gospoda, ob. gospoda i sklep	lata 10-te XX w.
32.	Nr 28	142	kuźnia	pocz. XX w.
33.	Nr 29	140/7	dom mieszkalny	lata 10-te XX w.
34.	Nr 30	111/5	szkoła, ob. dom mieszkalny	lata 10-te XX w.
35.	Nr 30	111/2	stodoła	4 ćw. XIX w.
36.	Nr 32	136/1	mleczarnia, ob. dom mieszkalny	lata 10-te XX w.
37.	Nr 41	119/2	dom mieszkalny	lata 10-te XX w.
38.	Nr 58	8/10	dom mieszkalny	pocz. XX w.

39.	na pn. krańcu wsi, po wsch. str. drogi	100	wodociągowa wieża ciśnień	1908 r.
40.	po zach. str. wsi	162	cmentarz komunalny	k. XIX w.
41.	po pñ. str. historycznego układu rural.	228	aleja lipowa	pocz. XX w.
42.	we wsch. części wsi	320/18, 320/16, 332/5, 342	park dworski	2 poł. XIX w.
43.	we wsch. części wsi	320/16	ruiny pałacu (schody)	2 poł. XIX w.
44.	w parku pałacowym	332/5	ruiny wieży widokowej	2 poł. XIX w.
45.	obszar w odległości do 1,5 km od strefy „B” ochr. konserw.	-	ekspozycja układu przestrzennego	-
46.	-	-	owalnicowy układ przestrzenny wsi	XII w.
SIANOŻĘTY				
47.	Olszyna 2	151/5	dom mieszkalny	lata 20-te XX w.
48.	Olszyna 5	111/3	dom mieszkalny	XIX/XX w.
49.	Ul. Kwiatowa 30	43/5	dom młynarza, ob. dom mieszkalny	XIX/XX w.
50.	Ul. Lotnicza 1a	65/19	dom mieszkalny	lata 10-te XX w.
51.	Ul. Lotnicza 5	56/15	dom mieszkalny	XIX/XX w.
52.	Ul. Lotnicza 13	54/5	dom mieszkalny	lata 20-te XX w.
53.	Ul. Lotnicza 16	29/3	dom mieszkalny	XIX/XX w.
54.	Ul. Lotnicza 18	30/4	dom mieszkalny	pocz. XX w.
55.	Ul. Lotnicza 22	32/4	dom mieszkalny	XIX/XX w.
56.	Ul. Lotnicza 24- 24a	33/3, 33/4	dom mieszkalny	XIX/XX w.
57.	Ul. Malechowska 8	139/1	dom mieszkalny	XIX/XX w.
58.	Ul. Plażowa 1	34/1	dom mieszkalny	lata 20-te XX w.
59.	Ul. Północna 7	23/2	dom mieszkalny	lata 20-te XX w.
USTRONIE MORSKIE				
60.	ul. Bolesława Chrobrego – Tadeusza Kościuszki – Wojska Polskiego – Spokojna	-	uzdrowiskowo - wczasowy układ przestrzenny	kon. XIX w – 1. ćw. XX w.
61.	ul. Bogusława XIV 1	269	dom mieszkalny	pocz. XX w.
62.	ul. Bogusława XIV 2	78/4	dom mieszkalny - willa	lata 20-te XX w.
63.	ul. Bolesława Chrobrego 1	726	dom mieszkalny, restauracja	XIX/XX w.
64.	ul. Bolesława Chrobrego 3, 3a	47/2, 47/3	dom mieszkalny	lata 10-te XX w.
65.	ul. Bolesława Chrobrego 4	139/5	dom mieszkalny	lata 10-te XX w.
66.	ul. Bolesława Chrobrego 6-8	162	zarząd kąpielisk, ob. ośrodek kolonijny	lata 20-te XX w.

67.	ul. Bolesława Chrobrego 12	75	kaplica	1885 r.
68.	ul. Bolesława Chrobrego 16a	1336	pensjonat	pocz. XX w.
69.	ul. Bolesława Chrobrego 22	270	dom mieszkalny	XIX/XX w.
70.	ul. Bolesława Chrobrego 23	65	kawiarnia („Srandkafee”), ob. dom wczasowy	lata 20-te XX w.
71.	ul. Bolesława Chrobrego 24	272/4	dom mieszkalny	pocz. XX w.
72.	ul. Bolesława Chrobrego 25	67/2	dom mieszkalny	lata 10-te XX w.
73.	ul. Bolesława Chrobrego 27	69/3	pensjonat	lata 10-te XX w.
74.	ul. Bolesława Chrobrego 28	276/2	„Villa Seebild”, ob. dom mieszkalny	pocz. XX w.
75.	ul. Bolesława Chrobrego 31	71	dom mieszkalno - usługowy	lata 10-te XX w.
76.	ul. Bolesława Chrobrego 33	72/1	dom mieszkalno - usługowy	k. XIX w.
77.	ul. Bolesława Chrobrego 34-36	283, 284/2	dom mieszkalno - usługowy	lata 10-te XX w.
78.	ul. Bolesława Chrobrego 37	233/1	dom mieszkalno - usługowy	k. XIX w.
79.	ul. Bolesława Chrobrego 38	970/1	dom mieszkalno - usługowy	lata 10-te XX w.
80.	ul. Bolesława Chrobrego 39	289	dom mieszkalny	lata 10-te XX w.
81.	ul. Bolesława Chrobrego 42	287/3	dom mieszkalny - pensjonat	lata 10-te XX w.
82.	ul. Bolesława Chrobrego 44	316/9	pensjonat	lata 10-te XX w.
83.	ul. Bolesława Chrobrego 46	318	dom mieszkalno - usługowy	lata 20-te XX w.
84.	ul. Bolesława Chrobrego 47	296/7	dom mieszkalny - pensjonat	lata 20-te XX w.
85.	ul. Bolesława Chrobrego 49	296/5	dom mieszkalno – usługowy	pocz. XX w.
86.	ul. Bolesława Chrobrego 51	298	dom mieszkalno – usługowy	pocz. XX w.
87.	ul. Bolesława Chrobrego 52	322/4	dom mieszkalno – usługowy	lata 20/30-te XX w.
88.	ul. Bolesława Chrobrego 53	299/5	pensjonat	lata 10-te XX w.
89.	ul. Bolesława Chrobrego 55	302	dom mieszkalny	lata 20-te XX w.
90.	ul. Bolesława Chrobrego 60	328/1	dom mieszkalny - pensjonat	lata 10-te XX w.
91.	ul. Bolesława Chrobrego 63	307	pensjonat, ob. dom mieszkalny	pocz. XX w.
92.	ul. Bolesława Chrobrego 64	332	pensjonat, restauracja	-
93.	ul. Bolesława Chrobrego 65	312/1	pensjonat „Villa Ella”, ob. dom mieszkalny	pocz. XX w.

94.	ul. Bolesława Chrobrego 66	334/6	pensjonat, ob. dom mieszkalny	pocz. XX w.
95.	ul. Bolesława Chrobrego 67	314/2	pensjonat	pocz. XX w.
96.	ul. Bolesława Chrobrego 69	250	dom mieszkalny	pocz. XX w.
97.	ul. Bolesława Chrobrego 74	338	dom mieszkalny	lata 10/20-te XX w.
98.	ul. Bolesława Chrobrego 75	259/24	dom mieszkalny	XIX/XX w.
99.	ul. Bolesława Chrobrego 76	339	dom mieszkalny	lata 10/20-te XX w.
100.	ul. Bolesława Chrobrego 78	342/2	pensjonat	pocz. XX w.
101.	ul. Bolesława Chrobrego 82	344/2	pensjonat	pocz. XX w.
102.	ul. Bolesława Chrobrego 84	344/2	pensjonat	lata 10/20-te XX w.
103.	ul. Bolesława Chrobrego k. 56	325/1	altana, ob. budynek usługowy	pocz. XX w.
104.	ul. Górna 43-45	445/1 4, 445/6	dom mieszkalny	lata 10-te XX w.
105.	ul. Graniczna 2	265/5	dom mieszkalny	lata 10/20-te XX w.
106.	ul. Kolejowa	109/3, 496, 502/1	aleja lipowa	1. ćw. XX w.
107.	ul. Kołobrzeska 5	502/3	stacja kolejowa „Ustronie Morskie”	pocz. XX w.
108.	ul. Kołobrzeska 7	502/5	budynek mieszkalny i gospodarczy	pocz. XX w.
109.	ul. Koszalińska 8	499/5	dom mieszkalny	lata 10-30-te XX w.
110.	ul. Koszalińska 10	501/2	dom mieszkalny	XIX/XX w.
111.	ul. Koszalińska 11	482/19	przystanek kolejowy, ob. dom mieszkalny	XIX/XX w.
112.	ul. Tadeusza Kościuszki 4	290	willa - „Villa Marie”	lata 10-te XX w.
113.	ul. Tadeusza Kościuszki 7	239/1	pensjonat	lata 10-te XX w.
114.	ul. Tadeusza Kościuszki 10	296/1	pensjonat	pocz. XX w.
115.	ul. Tadeusza Kościuszki 20	308/1	dom mieszkalny - willa	lata 10/20-te XX w.
116.	ul. Tadeusza Kościuszki 22	310	dom mieszkalny - willa	lata 10-te XX w.
117.	ul. Nadbrzeżna 4	46	dom mieszkalny	lata 20-te XX w.
118.	ul. Nadbrzeżna 8	39	dom mieszkalny, ob. Urząd Morski	lata 20-te XX w.
119.	ul. Nadbrzeżna 10	42	dom mieszkalny	lata 20-te XX w.
120.	ul. Nadbrzeżna 12	43	dom mieszkalny	lata 20-te XX w.
121.	ul. Ogrodowa 1	356	dom mieszkalny	pocz. XX w.
122.	ul. Ogrodowa 3	357/1	dom mieszkalny	pocz. XX w.

123.	ul. Okrzei 2b	385	dom mieszkalny	lata 10/20-te XX w.
124.	ul. Okrzei 3	249	dom mieszkalny	lata 10/20-te XX w.
125.	ul. Okrzei 7	247	dom mieszkalny	lata 20-te XX w.
126.	ul. Rolna 2	28/34	pensjonat, ob. Urząd Gminy	lata 10/20-te XX w.
127.	ul. Rolna 14	24	dom mieszkalny	lata 10-te XX w.
128.	ul. Rolna 18	22/8	dom mieszkalny	lata 10-te XX w.
129.	ul. Rolna 24	20/1	dom mieszkalny	pocz. XX w.
130.	ul. Spokojna 1	261/7	pensjonat	lata 20-te XX w.
131.	ul. Spokojna 2	263/5	dom wypoczynkowy-pensjonat	lata 20-te XX w.
132.	ul. Spokojna 3	261/11	pensjonat	XIX/XX w.
133.	ul. Spokojna 5	261/10	pensjonat	pocz. XX w.
134.	ul. Widokowa 20 ul. Widokowa 22	507/2	dom mieszkalny	pocz. XX w.
135.	ul. Wiejska 12	145/2	dom mieszkalny	pocz. XX w.
136.	ul. Wiejska	431	cmentarz komunalny	pocz. XX w.
137.	ul. Wiejska	432	aleja lipowa	1. ćw. XX w.
138.	ul. Wojska Polskiego 3	80/1	dom mieszkalny	lata 10/20-te XX w.
139.	ul. Wojska Polskiego 4	347	dom mieszkalny, pensjonat	1926 r.
140.	ul. Wojska Polskiego 5	272/6	dom mieszkalny	lata 20-te XX w.
141.	ul. Wojska Polskiego 6	348	dom mieszkalny	1926 r.
142.	ul. Wojska Polskiego 14	367/6	dom mieszkalny	lata 10/20-te XX w.
143.	ul. Wojska Polskiego 16	383	dom mieszkalny	lata 20-te XX w.
144.	ul. Wojska Polskiego 22	384	dom mieszkalny	lata 10/20-te XX w.
145.	ul. Wojska Polskiego 24	386/1	dom mieszkalny	lata 20-te XX w.
146.	ul. Wolności 1	244/2	pensjonat	lata 10-te XX w.
WIENIOTOWO				
147.	nr 1a, 1b	2/22	budynek rządcy, ob. dom mieszkalny	XIX/XX w.
148.	-	32/19	spichlerzyk	XIX/XX w.

Tab. 9. Obiekty wpisane do Gminnej Ewidencji Zabytków (GEZ) gminy Ustronie Morskie

Zabytki nieruchome wpisane do rejestru oraz ewidencji zabytków znajdują się w granicach następujących stref planistycznych:

Oznaczenie strefy	Profil funkcjonalny strefy planistycznej		Maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	Maksymalny udział powierzchni zabudowy [%]	Maksymalna wysokość zabudowy [m]	Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej [%]
	podstawowy	dodatkowy				
23SJ	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,4	20	9,5	60
73SJ	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	2,4	60	15	15
172SJ	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1	35	12	50
21SZ	teren zabudowy zagrodowej, teren produkcji w gospodarstwach rolnych, teren akwakultury i obsługi rybactwa, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,1	5	15	80
71SN	teren zieleni urządzonej, teren plaży, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren usług kultury i rozrywki, teren zieleni naturalnej, teren lasu	0,1	10	5	80
72SN	teren zieleni urządzonej, teren plaży, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren zieleni naturalnej, teren lasu	0	0	0	50
73SN	teren zieleni urządzonej, teren plaży, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren zieleni naturalnej, teren lasu	0	0	0	50
5SC	teren cmentarza, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren usług kultu religijnego, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,8	30	15	50

Uzasadnienie planu ogólnego gminy Ustronie Morskie

Oznaczenie strefy	Profil funkcjonalny strefy planistycznej		Maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	Maksymalny udział powierzchni zabudowy [%]	Maksymalna wysokość zabudowy [m]	Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej [%]
	podstawowy	dodatkowy				
6SC	teren cmentarza, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren usług kultu religijnego, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,4	10	30	50
18SO	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren lasu, teren zieleni naturalnej, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren elektrowni wiatrowej, teren zieleni urządzonej	nie ustala się	nie ustala się	145	nie ustala się
20SO	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren lasu, teren zieleni naturalnej, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren zieleni urządzonej	nie ustala się	nie ustala się	nie ustala się	nie ustala się
25SO	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren lasu, teren zieleni naturalnej, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren zieleni urządzonej	0,1	10	6	80
26SO	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren lasu, teren zieleni naturalnej, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren zieleni urządzonej	nie ustala się	nie ustala się	nie ustala się	nie ustala się
43SO	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren lasu, teren zieleni naturalnej, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren zieleni urządzonej	nie ustala się	nie ustala się	nie ustala się	nie ustala się
45SO	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren lasu, teren zieleni naturalnej, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren zieleni urządzonej	nie ustala się	nie ustala się	nie ustala się	nie ustala się
50SO	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren lasu, teren zieleni naturalnej, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren zieleni urządzonej	nie ustala się	nie ustala się	nie ustala się	nie ustala się

Oznaczenie strefy	Profil funkcjonalny strefy planistycznej		Maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	Maksymalny udział powierzchni zabudowy [%]	Maksymalna wysokość zabudowy [m]	Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej [%]
	podstawowy	dodatkowy				
18SK	teren autostrady, teren drogi ekspresowej, teren drogi głównej ruchu przyspieszonego, teren drogi głównej, teren komunikacji kolejowej i szynowej, teren komunikacji kolei linowej, teren komunikacji wodnej, teren komunikacji lotniczej, teren obsługi komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren drogi zbiorczej, teren zieleni urządzonej, teren lasu, teren zieleni naturalnej, teren wód	nie ustala się	nie ustala się	nie ustala się	nie ustala się
21SK	teren autostrady, teren drogi ekspresowej, teren drogi głównej ruchu przyspieszonego, teren drogi głównej, teren komunikacji kolejowej i szynowej, teren komunikacji kolei linowej, teren komunikacji wodnej, teren komunikacji lotniczej, teren obsługi komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren drogi zbiorczej, teren lasu, teren zieleni naturalnej, teren wód	nie ustala się	nie ustala się	nie ustala się	nie ustala się
23SK	teren autostrady, teren drogi ekspresowej, teren drogi głównej ruchu przyspieszonego, teren drogi głównej, teren komunikacji kolejowej i szynowej, teren komunikacji kolei linowej, teren komunikacji wodnej, teren komunikacji lotniczej, teren obsługi komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren drogi zbiorczej, teren zieleni urządzonej, teren lasu, teren zieleni naturalnej, teren wód	nie ustala się	nie ustala się	nie ustala się	nie ustala się

Tab. 10. Strefy planistyczne, w granicach których znajdują się zabytki nieruchome wpisane do rejestru i ewidencji zabytków, oprac. 2026, Armageddon

Na terenie gminy Ustronie Morskie wyznaczone są strefy ochrony konserwatorskiej B, K i E oraz jedna projektowana strefa ochrony konserwatorskiej A. Dla tych stref obowiązują (bądź w przypadku strefy projektowanej będą obowiązywać) określone zakazy i nakazy mające na celu ochronę znajdujących się na tych obszarach zabytków.

Strefa konserwatorska B objęto następujące układy przestrzenne:

- Kukinia – placowy układ przestrzenny wsi – układ z XIII – XIV w.
- Rusowo – park pałacowy z XIX w.
- Rusowo – cmentarz rodowy w obrębie parku pałacowego.
- Rusowo – owalny układ przestrzenny wsi – układ z XIII – XIV w.

- Ustronie Morskie – uzdrowskowo-wczasowy zespół przestrzenny z historycznymi pierzejami zabudowy i parkiem zdrojowym z końca XIX i pocz. XX w.
- Bagicz - cmentarz poewangelicki założony najprawdopodobniej w 2. połowie XIX w.

Strefa „B” ochrony konserwatorskiej, obejmuje układy przestrzenne lub ich fragmenty, w obrębie których czytelne jest historyczne rozplanowanie oraz zabudowa o lokalnych wartościach kulturowych.

Ochronie podlega:

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

Warunki ochrony:

- utrzymanie zasadniczych elementów historycznego układu przestrzennego,
- rewitalizacja i modernizacja obiektów o wartościach kulturowych,
- nowe obiekty należy dostosować do historycznej kompozycji przestrzennej oraz architektonicznych form zabudowy występujących w obrębie miejscowości,
- docelowe usunięcie lub przebudowa obiektów dysharmonizujących,
- obowiązuje wymóg konsultowania i uzgadniania z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków wszelkich działań – inwestycyjnych w zakresie:
 - budowy nowych obiektów,
 - kształtowanie zabudowy o określonych gabarytach i bryle,
 - przebudowy i remontów, a także zmiany funkcji obiektów figurujących w wykazie zabytków architektury i budownictwa,
 - zmian historycznie ukształtowanych wnętrz ruralistycznych.

Strefa konserwatorska K objęto następujące układy przestrzenne:

- Bagicz – aleja lipowa w osi dawnej wsi z 1 poł. XX w.
- Kukinia – cmentarz polowy (ewangelicki) przy drodze do Dygowa z pocz. XX w.
- Kukinka – cmentarz ewangelicki z 2 poł. XIX w. (obecnie świetlica)
- Kukinka – cmentarz ewangelicki (leśny) z pocz. XX w.
- Rusowo – cmentarz komunalny z pocz. XX w.
- Rusowo – aleja lipowa (śródpolna) z pocz. XX w.
- Ustronie Morskie – cmentarz komunalny z przełomu lat 20 i 30-tych XX w.
- Ustronie Morskie – aleja lipowa (podwójna) ul. Kolejowa z pocz. XX w.
- Ustronie Morskie – aleja lipowa (podwójna) ul. Wiejska z lat 20-tych XX w.

Strefa „K” ochrony krajobrazu kulturowego, w której ochronie podlega:

- kompozycja zieleni,
- układ dróg i alei,
- mała architektura: ogrodzenia i bramy,
- nagrobki, krzyże, pomniki, ogrodzenia kwater i inne zachowane elementy urządzenia cmentarza.

Strefą konserwatorską E objęto ekspozycję na wieś Rusowo

Strefa „E” – ochrony ekspozycji zabytkowego układu przestrzennego lub jego elementów, w której ochronie podlega:

- obszar stanowiący zabezpieczenie właściwego eksponowania zespołów, dominant zabytkowego układu oraz obiektów o szczególnych wartościach krajobrazowych.

Warunki ochrony:

- wyłączenie spod zabudowy obszaru, zakłócającego ekspozycję zabytku;
- wszelkie inwestycje na tym terenie należy poprzedzić studiami panoramicznymi, które określą warunki oraz dopuszczalny zasięg zabudowy;
- lokalizacja obiektów kubaturowych i innych wysokich urządzeń wymaga uzyskania zezwolenia Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.

Projektowaną strefą konserwatorską A objęto cmentarz przykościelny w Rusowie wraz z kościołem p.w. MB Różańcowej.

Na terenie gminy Ustronie Morskie nie ma zlokalizowanych stanowisk archeologicznych zaliczonych do strefy W I – pełnej ochrony archeologiczno-konserwatorskiej, wykluczającej wszelką działalność inwestycyjną i inną związaną z pracami ziemnymi, poza badaniami archeologicznymi oraz pracami zabezpieczającymi zabytek przed zniszczeniem. W granicach gminy wyznaczono z kolei strefy W II, którymi objęto przede wszystkim stanowiska, których stan zachowania, oraz wartość naukowa rogują dalsze pozytywne wyniki oraz strefy W III, które obejmują pozostałe stanowiska. W wielu przypadkach jedną strefą ochronną objęto położone blisko siebie osady, cmentarzyska, punkty osadnicze a nawet ślady osadnicze, traktując je jako kompleks osadniczy.

W strefie W II częściowej ochrony stanowisk archeologicznych, dopuszczającej inwestowanie pod określonymi warunkami obowiązuje:

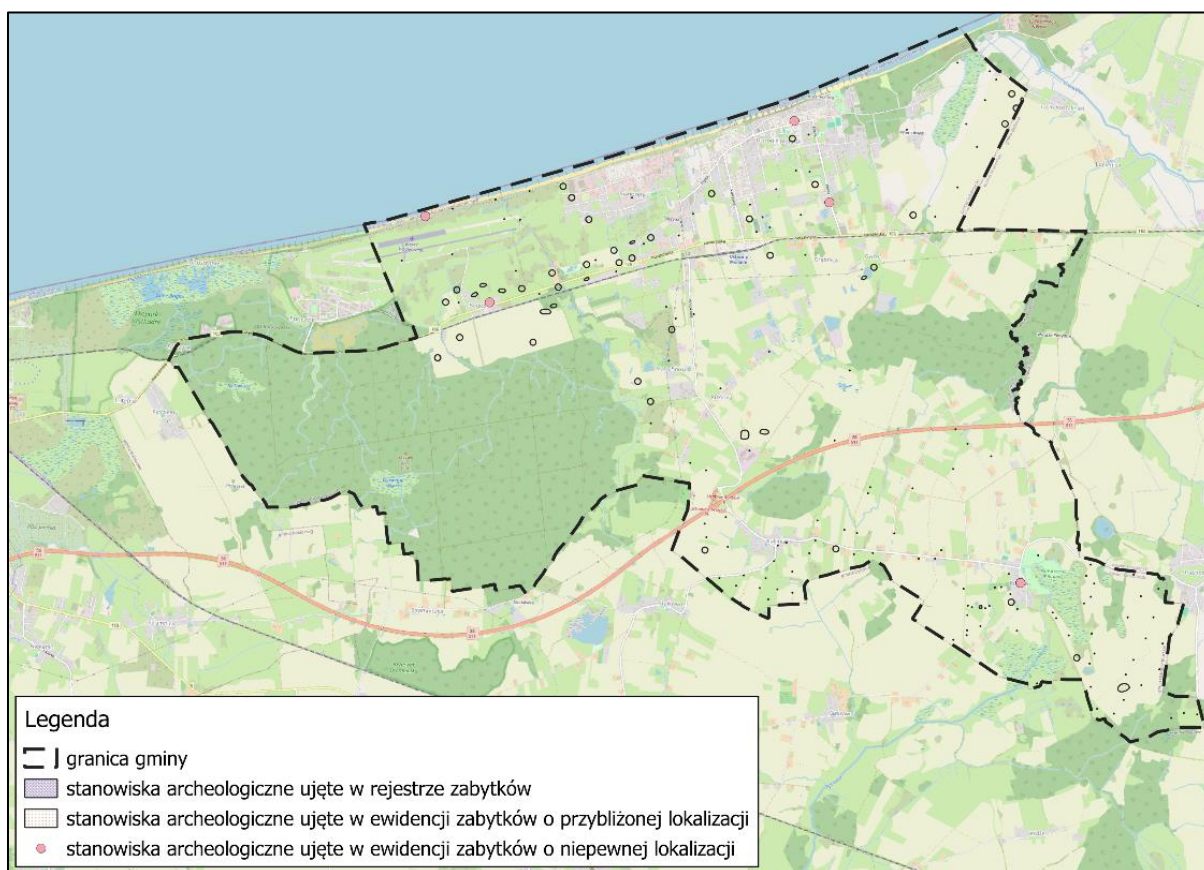
- współdziałanie w zakresie zamierzeń inwestycyjnych i innych związanych z pracami ziemnymi z odpowiednim organem ds. ochrony zabytków,
- przeprowadzanie archeologicznych badań ratunkowych na terenie w granicach strefy, wyprzedzających rozpoczęcie prac ziemnych związanych z realizacją zamierzenia, na zasadach określonych przepisami szczególnymi dot. ochrony zabytków.

W strefie W III ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych, polegającej na prowadzeniu interwencyjnych badań archeologicznych w przypadku podejmowania prac ziemnych obowiązuje:

- współdziałanie w zakresie zamierzeń inwestycyjnych i innych związanych z pracami ziemnymi z odpowiednim organem ds. ochrony zabytków,
- przeprowadzanie archeologicznych badań ratunkowych na terenie objętym realizacją prac ziemnych, na zasadach określonych przepisami szczególnymi dot. ochrony zabytków.

Na terenie gminy Ustronie Morskie zewidencjonowano 1 stanowisko archeologiczne, które zostało ujęte w rejestrze zabytków archeologicznych (Rusowo, decyzja o wpisie do rejestru nr 889 z 1975-04-12) oraz 190 stanowisk archeologicznych zawartych w ewidencji zabytków archeologicznych, w tym 14 o niepewnej lokalizacji w poszczególnych miejscowościach:

- Bagicz – 22 stanowiska (w tym 2 niepewne),
- Chróstowo – 1 stanowisko,
- Grąbnica – 2 stanowiska,
- Jaromierzyce – 1 stanowisko,
- Kołobrzeg-Lubostronie – 1 stanowisko,
- Kukinia – 27 stanowisk,
- Kukinka – 6 stanowisk,
- Malechowo – 5 stanowisk,
- Rusowo – 70 stanowisk (w tym 10 niepewnych),
- Sianożęty – 17 stanowisk,
- Strojkowo – 3 stanowiska,
- Strachomino – 3 stanowiska,
- Stęszycy – 2 stanowiska (w tym 1 niepewne),
- Ustronie Morskie – 16 stanowisk (w tym 1 niepewne),
- Wieniotowo – 14 stanowisk.



Ryc. 14. Stanowiska archeologiczne w granicach administracyjnych Gminy Ustronie Morskie, podkład: OpenStreetMap® (OpenStreetMap Foundation), oprac. 2026, Armageddon

Stanowiska archeologiczne wpisane do rejestru oraz ewidencji zabytków znajdują się w granicach następujących stref planistycznych:

Oznaczenie strefy	Profil funkcjonalny strefy planistycznej		Maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	Maksymalny udział powierzchni zabudowy [%]	Maksymalna wysokość zabudowy [m]	Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej [%]
	podstawowy	dodatkowy				
12SJ	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,4	20	9,5	60
13SJ	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,4	20	9,5	60
23SJ	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,4	20	9,5	60

Uzasadnienie planu ogólnego gminy Ustronie Morskie

Oznaczenie strefy	Profil funkcjonalny strefy planistycznej		Maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	Maksymalny udział powierzchni zabudowy [%]	Maksymalna wysokość zabudowy [m]	Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej [%]
	podstawowy	dodatkowy				
24SJ	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,4	20	9,5	60
37SJ	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,5	25	10	65
54SJ	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,6	30	9,5	40
61SJ	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,6	40	15	30
67SJ	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,6	30	9,5	30
68SJ	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,6	30	9,5	30
82SJ	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,5	20	10	65
83SJ	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1	30	11	30

Uzasadnienie planu ogólnego gminy Ustronie Morskie

Oznaczenie strefy	Profil funkcjonalny strefy planistycznej		Maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	Maksymalny udział powierzchni zabudowy [%]	Maksymalna wysokość zabudowy [m]	Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej [%]
	podstawowy	dodatkowy				
97SJ	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,7	35	9,5	30
135SJ	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,6	40	15	30
158SJ	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,2	40	12	30
159SJ	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,2	40	12	30
166SJ	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,4	20	10	70
176SJ	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,2	40	12	25
185SJ	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,6	40	15	30
197SJ	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	2,4	60	15	15

Uzasadnienie planu ogólnego gminy Ustronie Morskie

Oznaczenie strefy	Profil funkcjonalny strefy planistycznej		Maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	Maksymalny udział powierzchni zabudowy [%]	Maksymalna wysokość zabudowy [m]	Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej [%]
	podstawowy	dodatkowy				
212SJ	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,6	40	15	30
213SJ	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,6	20	13	50
215SJ	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,8	60	12	30
216SJ	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,7	25	9,5	30
217SJ	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,2	40	12	30
221SJ	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,6	40	15	30
224SJ	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,6	40	15	30
228SJ	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,6	40	15	30

Uzasadnienie planu ogólnego gminy Ustronie Morskie

Oznaczenie strefy	Profil funkcjonalny strefy planistycznej		Maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	Maksymalny udział powierzchni zabudowy [%]	Maksymalna wysokość zabudowy [m]	Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej [%]
	podstawowy	dodatkowy				
229SJ	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,4	10	15	60
4SZ	teren zabudowy zagrodowej, teren produkcji w gospodarstwach rolnych, teren akwakultury i obsługi rybactwa, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,5	25	15	50
8SZ	teren zabudowy zagrodowej, teren produkcji w gospodarstwach rolnych, teren akwakultury i obsługi rybactwa, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,3	15	15	60
11SZ	teren zabudowy zagrodowej, teren produkcji w gospodarstwach rolnych, teren akwakultury i obsługi rybactwa, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,3	15	15	60
12SZ	teren zabudowy zagrodowej, teren produkcji w gospodarstwach rolnych, teren akwakultury i obsługi rybactwa, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,4	20	15	60
15SZ	teren zabudowy zagrodowej, teren produkcji w gospodarstwach rolnych, teren akwakultury i obsługi rybactwa, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,4	20	15	60
16SZ	teren zabudowy zagrodowej, teren produkcji w gospodarstwach rolnych, teren akwakultury i obsługi rybactwa, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,4	20	15	60

Uzasadnienie planu ogólnego gminy Ustronie Morskie

Oznaczenie strefy	Profil funkcjonalny strefy planistycznej		Maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	Maksymalny udział powierzchni zabudowy [%]	Maksymalna wysokość zabudowy [m]	Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej [%]
	podstawowy	dodatkowy				
19SZ	teren zabudowy zagrodowej, teren produkcji w gospodarstwach rolnych, teren akwakultury i obsługi rybactwa, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,4	20	15	60
23SZ	teren zabudowy zagrodowej, teren produkcji w gospodarstwach rolnych, teren akwakultury i obsługi rybactwa, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,4	20	15	60
68SZ	teren zabudowy zagrodowej, teren produkcji w gospodarstwach rolnych, teren akwakultury i obsługi rybactwa, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,6	30	15	40
73SZ	teren zabudowy zagrodowej, teren produkcji w gospodarstwach rolnych, teren akwakultury i obsługi rybactwa, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,5	20	15	70
21SU	teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,6	40	15	30
24SU	teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,8	35	18	45
42SU	teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,4	20	8	50
59SU	teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,6	20	12	60
77SU	teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	2	40	18	30

Uzasadnienie planu ogólnego gminy Ustronie Morskie

Oznaczenie strefy	Profil funkcjonalny strefy planistycznej		Maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	Maksymalny udział powierzchni zabudowy [%]	Maksymalna wysokość zabudowy [m]	Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej [%]
	podstawowy	dodatkowy				
84SU	teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,6	30	10	40
112SU	teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,6	40	15	30
115SU	teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,6	20	12	60
116SU	teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,6	20	12	60
122SU	teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,2	30	15	50
131SU	teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	2	40	18	40
1SH	teren handlu wielkopowierzchniowego, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren usług, teren składów i magazynów, teren elektrowni słonecznej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,5	50	15	30
8SP	teren produkcji, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,5	50	17	20
9SP	teren produkcji, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,5	50	17	20
10SP	teren produkcji, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,5	50	17	20
11SP	teren produkcji, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,2	30	15	40

Uzasadnienie planu ogólnego gminy Ustronie Morskie

Oznaczenie strefy	Profil funkcjonalny strefy planistycznej		Maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	Maksymalny udział powierzchni zabudowy [%]	Maksymalna wysokość zabudowy [m]	Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej [%]
	podstawowy	dodatkowy				
12SP	teren produkcji, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,2	40	15	20
14SP	teren produkcji, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,6	30	9	40
26SI	teren infrastruktury technicznej, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych	teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	nie ustala się	nie ustala się	nie ustala się	20
5SN	teren zieleni urządzonej, teren plaży, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren usług sportu i rekreacji, teren usług kultury i rozrywki, teren zieleni naturalnej, teren lasu	0,2	10	10	70
28SN	teren zieleni urządzonej, teren plaży, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren usług sportu i rekreacji, teren zieleni naturalnej, teren lasu	0	0	0	70
30SN	teren zieleni urządzonej, teren plaży, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren usług sportu i rekreacji, teren usług kultury i rozrywki, teren zieleni naturalnej, teren lasu	0	0	0	60
38SN	teren zieleni urządzonej, teren plaży, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren usług sportu i rekreacji, teren usług kultury i rozrywki, teren zieleni naturalnej, teren lasu	0	0	0	80
44SN	teren zieleni urządzonej, teren plaży, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren usług sportu i rekreacji, teren usług kultury i rozrywki, teren zieleni naturalnej, teren lasu	0	0	0	70

Uzasadnienie planu ogólnego gminy Ustronie Morskie

Oznaczenie strefy	Profil funkcjonalny strefy planistycznej		Maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	Maksymalny udział powierzchni zabudowy [%]	Maksymalna wysokość zabudowy [m]	Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej [%]
	podstawowy	dodatkowy				
45SN	teren zieleni urządzonej, teren plaży, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren usług sportu i rekreacji, teren usług kultury i rozrywki, teren zieleni naturalnej, teren lasu	0	0	0	60
50SN	teren zieleni urządzonej, teren plaży, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren usług turystyki, teren zieleni naturalnej, teren lasu	0,2	10	9,5	80
62SN	teren zieleni urządzonej, teren plaży, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren usług sportu i rekreacji, teren usług turystyki, teren zieleni naturalnej, teren lasu	0,1	5	4	70
67SN	teren zieleni urządzonej, teren plaży, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren usług sportu i rekreacji, teren zieleni naturalnej, teren lasu	0	0	0	70
72SN	teren zieleni urządzonej, teren plaży, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren zieleni naturalnej, teren lasu	0	0	0	50
1SC	teren cmentarza, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren usług kultu religijnego, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,8	30	15	50
2SG	teren górnictwa i wydobywania, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0	0	0	0
17SO	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren lasu, teren zieleni naturalnej, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren zieleni urządzonej	nie ustala się	nie ustala się	nie ustala się	nie ustala się
18SO	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren lasu, teren zieleni naturalnej, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren elektrowni wiatrowej, teren zieleni urządzonej	nie ustala się	nie ustala się	145	nie ustala się

Uzasadnienie planu ogólnego gminy Ustronie Morskie

Oznaczenie strefy	Profil funkcjonalny strefy planistycznej		Maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	Maksymalny udział powierzchni zabudowy [%]	Maksymalna wysokość zabudowy [m]	Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej [%]
	podstawowy	dodatkowy				
19SO	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren lasu, teren zieleni naturalnej, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren elektrowni wiatrowej, teren zieleni urządzonej	nie ustala się	nie ustala się	145	nie ustala się
20SO	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren lasu, teren zieleni naturalnej, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren zieleni urządzonej	nie ustala się	nie ustala się	nie ustala się	nie ustala się
26SO	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren lasu, teren zieleni naturalnej, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren zieleni urządzonej	nie ustala się	nie ustala się	nie ustala się	nie ustala się
27SO	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren lasu, teren zieleni naturalnej, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren zieleni urządzonej	nie ustala się	nie ustala się	nie ustala się	nie ustala się
38SO	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren lasu, teren zieleni naturalnej, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren zieleni urządzonej	nie ustala się	nie ustala się	nie ustala się	nie ustala się
41SO	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren lasu, teren zieleni naturalnej, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren zieleni urządzonej	nie ustala się	nie ustala się	nie ustala się	nie ustala się
43SO	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren lasu, teren zieleni naturalnej, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren zieleni urządzonej	nie ustala się	nie ustala się	nie ustala się	nie ustala się
44SO	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren lasu, teren zieleni naturalnej, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren zieleni urządzonej	nie ustala się	nie ustala się	nie ustala się	nie ustala się

Uzasadnienie planu ogólnego gminy Ustronie Morskie

Oznaczenie strefy	Profil funkcjonalny strefy planistycznej		Maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	Maksymalny udział powierzchni zabudowy [%]	Maksymalna wysokość zabudowy [m]	Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej [%]
	podstawowy	dodatkowy				
45SO	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren lasu, teren zieleni naturalnej, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren zieleni urządzonej	nie ustala się	nie ustala się	nie ustala się	nie ustala się
46SO	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren lasu, teren zieleni naturalnej, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren zieleni urządzonej	nie ustala się	nie ustala się	nie ustala się	nie ustala się
50SO	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren lasu, teren zieleni naturalnej, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren zieleni urządzonej	nie ustala się	nie ustala się	nie ustala się	nie ustala się
52SO	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren lasu, teren zieleni naturalnej, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren zieleni urządzonej	nie ustala się	nie ustala się	nie ustala się	nie ustala się
53SO	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren lasu, teren zieleni naturalnej, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren zieleni urządzonej	nie ustala się	nie ustala się	nie ustala się	nie ustala się
9SK	teren autostrady, teren drogi ekspresowej, teren drogi głównej ruchu przyspieszonego, teren drogi głównej, teren komunikacji kolejowej i szynowej, teren komunikacji kolei linowej, teren komunikacji wodnej, teren komunikacji lotniczej, teren obsługi komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren drogi zbiorczej, teren zieleni urządzonej, teren lasu, teren zieleni naturalnej, teren wód	nie ustala się	nie ustala się	nie ustala się	nie ustala się
18SK	teren autostrady, teren drogi ekspresowej, teren drogi głównej ruchu przyspieszonego, teren drogi głównej, teren komunikacji kolejowej i szynowej, teren komunikacji kolei linowej, teren komunikacji wodnej, teren komunikacji lotniczej, teren obsługi komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren drogi zbiorczej, teren zieleni urządzonej, teren lasu, teren zieleni naturalnej, teren wód	nie ustala się	nie ustala się	nie ustala się	nie ustala się

Oznaczenie strefy	Profil funkcjonalny strefy planistycznej		Maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	Maksymalny udział powierzchni zabudowy [%]	Maksymalna wysokość zabudowy [m]	Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej [%]
	podstawowy	dodatkowy				
24SK	teren autostrady, teren drogi ekspresowej, teren drogi głównej ruchu przyspieszonego, teren drogi głównej, teren komunikacji kolejowej i szynowej, teren komunikacji kolei linowej, teren komunikacji wodnej, teren komunikacji lotniczej, teren obsługi komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren drogi zbiorczej, teren zieleni urządzonej, teren lasu, teren zieleni naturalnej, teren wód	nie ustala się	nie ustala się	nie ustala się	nie ustala się
35SK	teren autostrady, teren drogi ekspresowej, teren drogi głównej ruchu przyspieszonego, teren drogi głównej, teren komunikacji kolejowej i szynowej, teren komunikacji kolei linowej, teren komunikacji wodnej, teren komunikacji lotniczej, teren obsługi komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren drogi zbiorczej, teren zieleni urządzonej, teren lasu, teren zieleni naturalnej, teren wód	nie ustala się	nie ustala się	nie ustala się	nie ustala się

Tab. 11. Strefy, w granicach których znajdują się zabytki archeologiczne wpisane do rejestru i ewidencji zabytków, oprac. 2026, Armageddon

2.3.11. Obszary pomników zagłady i ich strefy ochronne

Zgodnie z ustawą z dnia 7 maja 1999 r. o ochronie terenów byłych hitlerowskich obozów zagłady, w granicach projektu planu ogólnego obejmującego gminę Ustronie Morskie nie występują obszary pomników zagłady i ich strefy ochronne.

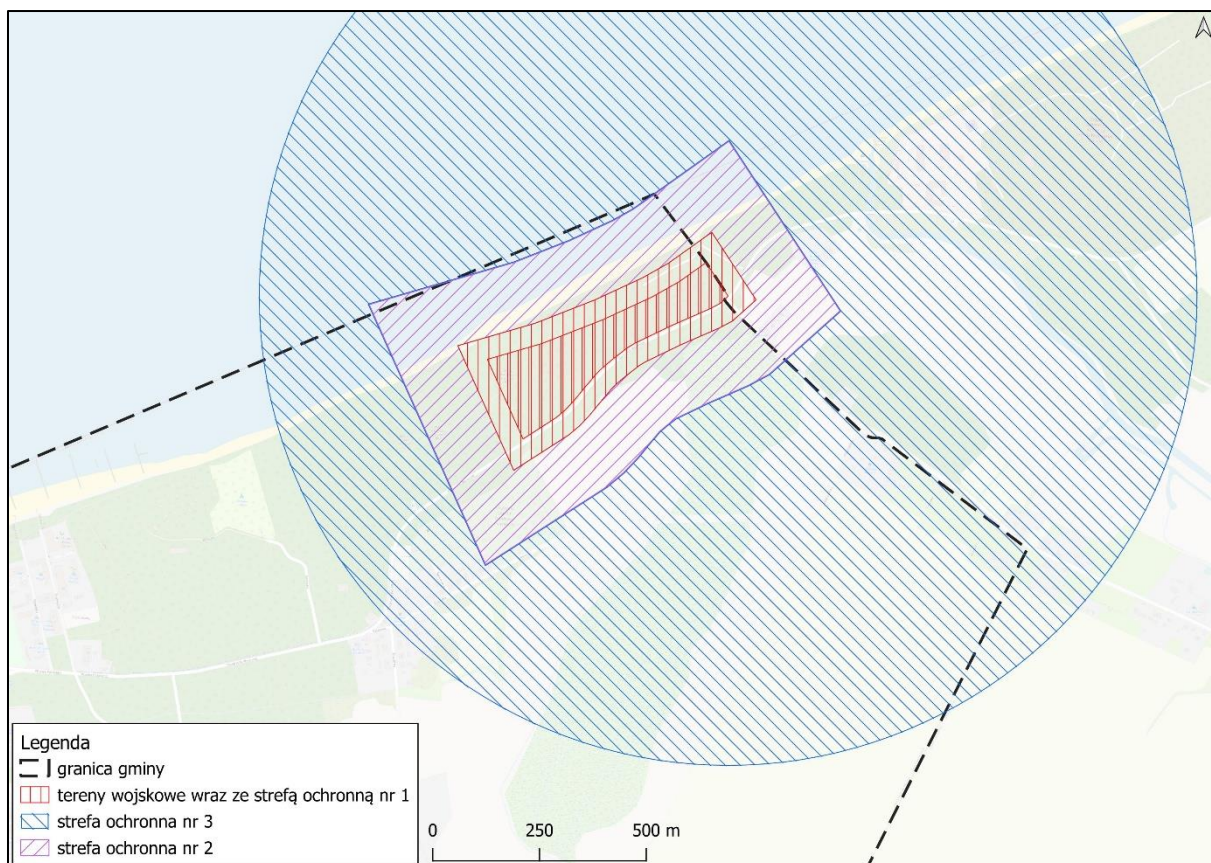
2.3.12. Tereny zamknięte i ich strefy ochronne

Zlokalizowana w obrębie Ustronie Morskie działka o nr ewidencyjnym 1079 (powierzchnia 6,7024 ha) stanowi tereny zamknięte w resorcie obrony narodowej.

Dla omawianych terenów zamkniętych wyznaczono strefy ochronne:

- Strefa ochronna nr 1 – Do 50 m od granic terenu zamkniętego obowiązuje zakaz budowy i montażu nowych obiektów budowlanych. Zezwala się na rozbudowę istniejących obiektów budowlanych oraz nadbudowę nieprzekraczającą dotychczasowej najwyższej wysokości danego obiektu.
- Strefa ochronna nr 2 – W pasie o szerokości powyżej 50 m do 200 m od granic terenu zamkniętego obowiązuje zakaz wykonywania nowych obiektów budowlanych o wysokości powyżej 15 m n.p.m. Zezwala się na rozbudowę istniejących obiektów budowlanych oraz nadbudowę nieprzekraczającą dotychczasowej najwyższej wysokości danego obiektu.
- Strefa ochronna nr 3 - W obszarze o promieniu 1100 m od punktu odniesienia o współrzędnych X=6010869,72; Y=5551778,29 (układ odniesienia „2000”) obowiązują nw. ograniczenia:

- W pasie o szerokości powyżej 200 m od granic terenu zamkniętego obowiązuje zakaz wykonywania nowych obiektów budowlanych o wysokości powyżej 30 m n.p.m. Zezwala się na rozbudowę istniejących obiektów budowlanych oraz nadbudowę nieprzekraczającą dotychczasowej najwyższej wysokości danego obiektu;
- Dopuszcza się prowadzenie gospodarki leśnej i gospodarki rolnej do wysokości niekolidującej z pracą urządzeń to jest do 30 m n. p. m.



Ryc. 15. Strefy ochronne wyznaczone od zlokalizowanych w granicach gminy Ustronie Morskie terenów zamkniętych w resorcie obrony narodowej, podkład: OpenStreetMap® (OpenStreetMap Foundation), oprac. 2026, Armageddon

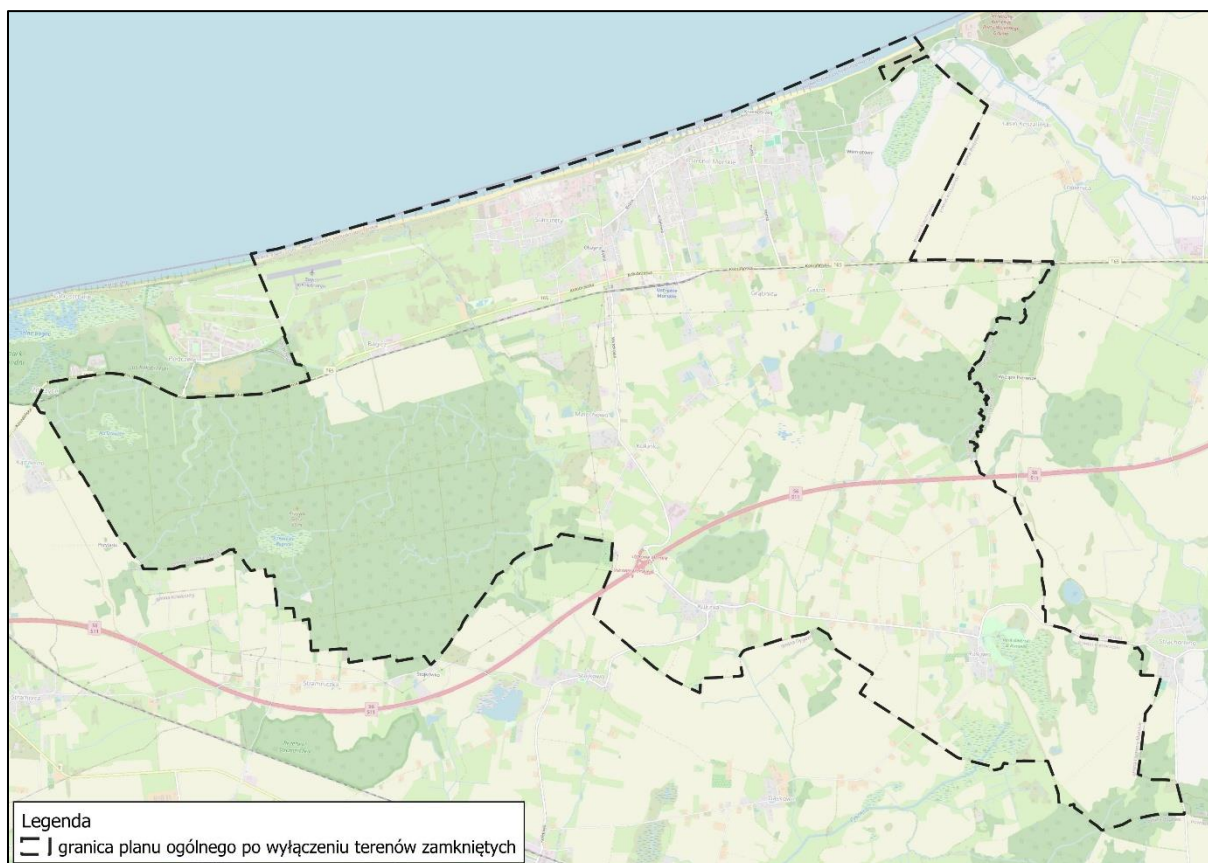
Ponadto, na obszarze gminy Ustronie Morskie występują tereny zdefiniowane według przepisów prawnych jako tereny zamknięte do których należą tereny kolejowe. Zgodnie z decyzją Ministra Infrastruktury nr 14 z dnia 18 września 2020 r. poz. 38 w sprawie terenów zamkniętych zastrzeżonych ze względu na obronność i bezpieczeństwo państwa, przez które przebiegają linie kolejowe, dla województwa zachodniopomorskiego, poniżej przedstawiono tereny zamknięte na terenie gminy Ustronie Morskie.

Lp.	Obręb	Nr działki	Pow. działki
1.	Bagicz	71/6	4,5900
2.	Bagicz	72	6,6100
3.	Gwizd	37/1	4,5118
4.	Sianożęty	249	0,0100

5.	Sianożęty	252	1,4600
6.	Sianożęty	285	1,1800
7.	Ustronie Morskie	489/1	0,0045
8.	Ustronie Morskie	502/3	0,1289
9.	Ustronie Morskie	502/7	4,8235
10.	Ustronie Morskie	503/1	0,1681
11.	Ustronie Morskie	513/1	0,0121
12.	Ustronie Morskie	514/1	0,0715
13.	Ustronie Morskie	515/5	0,0035
14.	Ustronie Morskie	515/7	0,0614

Tab. 12. Kolejowe tereny zamknięte w granicach gminy Ustronie Morskie, oprac. 2026, Armageddon

W związku z faktem, że zgodnie z art. 13a ust. 1 ustawy o planowaniu przestrzennym dla obszaru gminy, z wyłączeniem terenów zamkniętych innych niż ustalane przez ministra właściwego do spraw transportu, rada gminy uchwała plan ogólny gminy, działka o nr ewidencyjnym 1079 obr. Ustronie Morskie (tereny zamknięte w resorcie obrony narodowej) zostaje wyłączona z granic opracowania planu ogólnego gminy Ustronie Morskie.



Ryc. 16. Granica planu ogólnego Gminy Ustronie Morskie po wyłączeniu terenów zamkniętych w resorcie obrony narodowej – granice docelowe POG dla danych przestrzennych, podkład: OpenStreetMap® (OpenStreetMap Foundation), oprac. 2026, Armageddon

2.3.13. Obszary ograniczonego użytkowania

Na terenie gminy Ustronie Morskie obecnie nie występują obszary ograniczonego użytkowania, których konieczność utworzenia wynikałaby z przesłanek o jakich mowa w art. 135 Ustawy Prawo Ochrony Środowiska.

2.3.14. Obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji

Składowisko i wylewisko odpadów – Ustronie Morskie

W granicach administracyjnych gminy Ustronie Morskie rekultywacji wymaga obszar byłego składowiska i wylewiska odpadów zlokalizowanego w Ustroniu Morskim (przy południowej granicy sołectwa Ustronie Morskie). Rekultywację należy przeprowadzić zgodnie z programem rekultywacji składowiska.

Wskazuje się jednak, że na części obszaru po byłym wysypisku zlokalizowana jest infrastruktury związana z pozyskiwaniem energii odnawialnych – elektrownia słoneczna z ogniw fotowoltaicznych o mocy 3,0 MW, stacji transformatorowej, linii kablowej SN i NN i kanalizacji światłowodowej wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną.

Park podworski – Rusowo

W ramach przekształceń obszarów zdegradowanych przewiduje się do rewitalizacji, zlokalizowany w Rusowie park podworski. Działania naprawcze powinny polegać przede wszystkim na odtworzeniu zabytkowego układu przestrzennego parku, w tym układu kompozycyjnego zieleni z stosownym doбором gatunkowym, czy wprowadzeniem odpowiednich rodzajów i form małej architektury. Warunkowo dopuszcza się odtworzenie historycznej zabudowy parku, z szczególnym uwzględnieniem następujących cech budynków: wysokość, ilość kondygnacji, forma i geometria dachu, układ (obrys) rzutu, użyte materiały elewacyjne, cenne detale architektoniczno-budowlane.

Powyższe działania, z uwagi na cenny pod względem przyrodniczym i jednocześnie będący pod ścisłą ochroną zarówno przyrodniczą jak i konserwatorską park, powinny być poprzedzone uzyskaniem stosownych wytycznych i uzgodnień zarówno konserwatorskich jak i przyrodniczych. Jednocześnie wskazuje się na sporządzenie wariantowych koncepcji zagospodarowania terenu i przedłożenie ich do opinii organom i instytucjom których wkład mógłby być istotny z punktu widzenia projektowanego dokumentu, a także przedstawienie ich do opinii publicznej. Działania te powinny być jednocześnie elementem wyprzedzającym sporządzenie dla tego obszaru miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

2.3.15. Obszary zdegradowane i obszary rewitalizacji

Na terenie gminy Ustronie Morskie nie został dotychczas wyznaczony obszar zdegradowany i obszar rewitalizacji, a w konsekwencji nie został przyjęty Gminny Program Rewitalizacji na podstawie aktualnych przepisów ustawy z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji.

2.3.16. Obszary ciche w aglomeracji oraz obszary ciche poza aglomeracją

Na terenie gminy Ustronie Morskie nie wyznaczono obszarów cichych w aglomeracji oraz obszarów cichych poza aglomeracją o jakich mowa w Ustawie Prawo Ochrony Środowiska.

2.3.17. Grunty rolne stanowiące użytki rolne klas I-III oraz grunty leśne

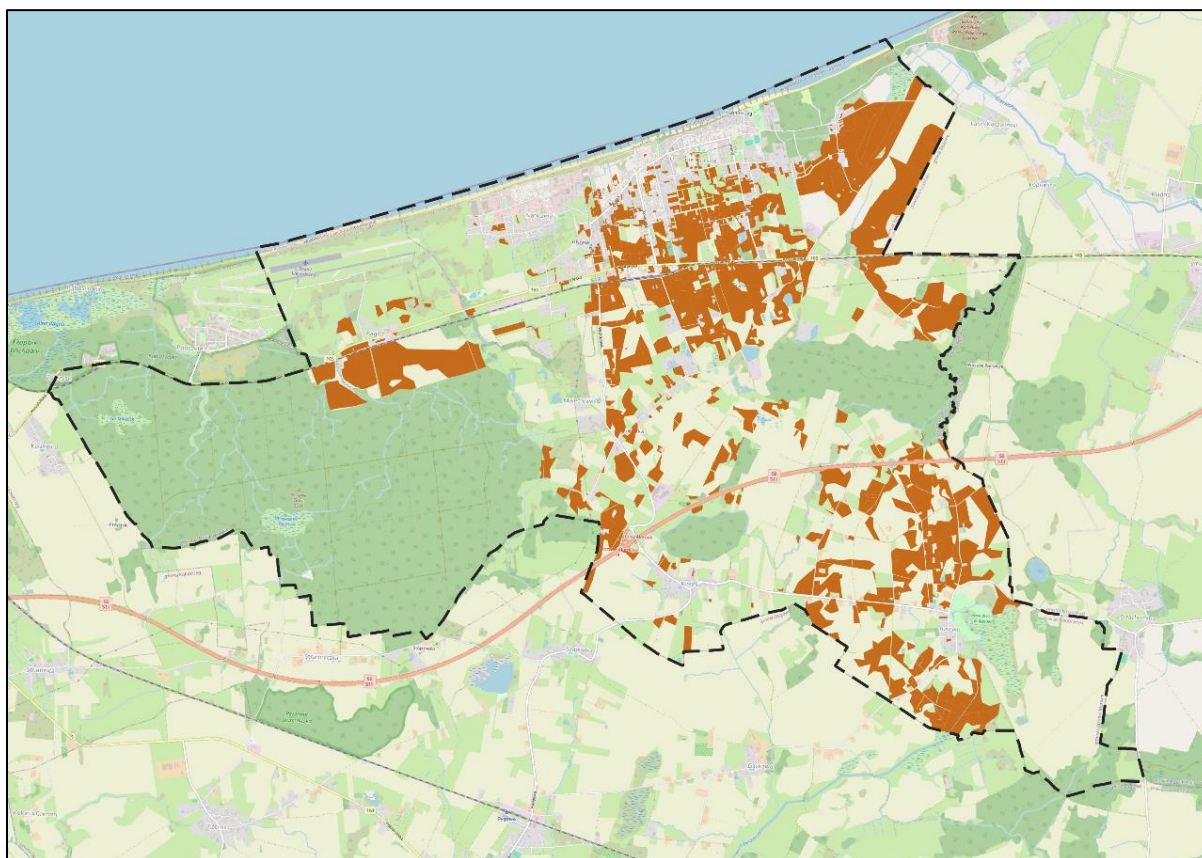
Na obszarze gminy mamy do czynienia ze znacznym udziałem gruntów III klasy bonitacyjnej, które to zajmują łączną powierzchnię 953,74 ha. Zwrócić należy jednak uwagę, że część z nich (zlokalizowanych w północnej części gminy) została przeznaczona na cele nierolnicze w ramach uchwalenia miejscowego planu

zagospodarowania przestrzennego. Obecnie jednak grunty te pozostają w użytkowaniu rolniczym. Z kolei grunty leśne oraz zadrzewione i zakrzewione obejmują powierzchnię 1841,42 ha.

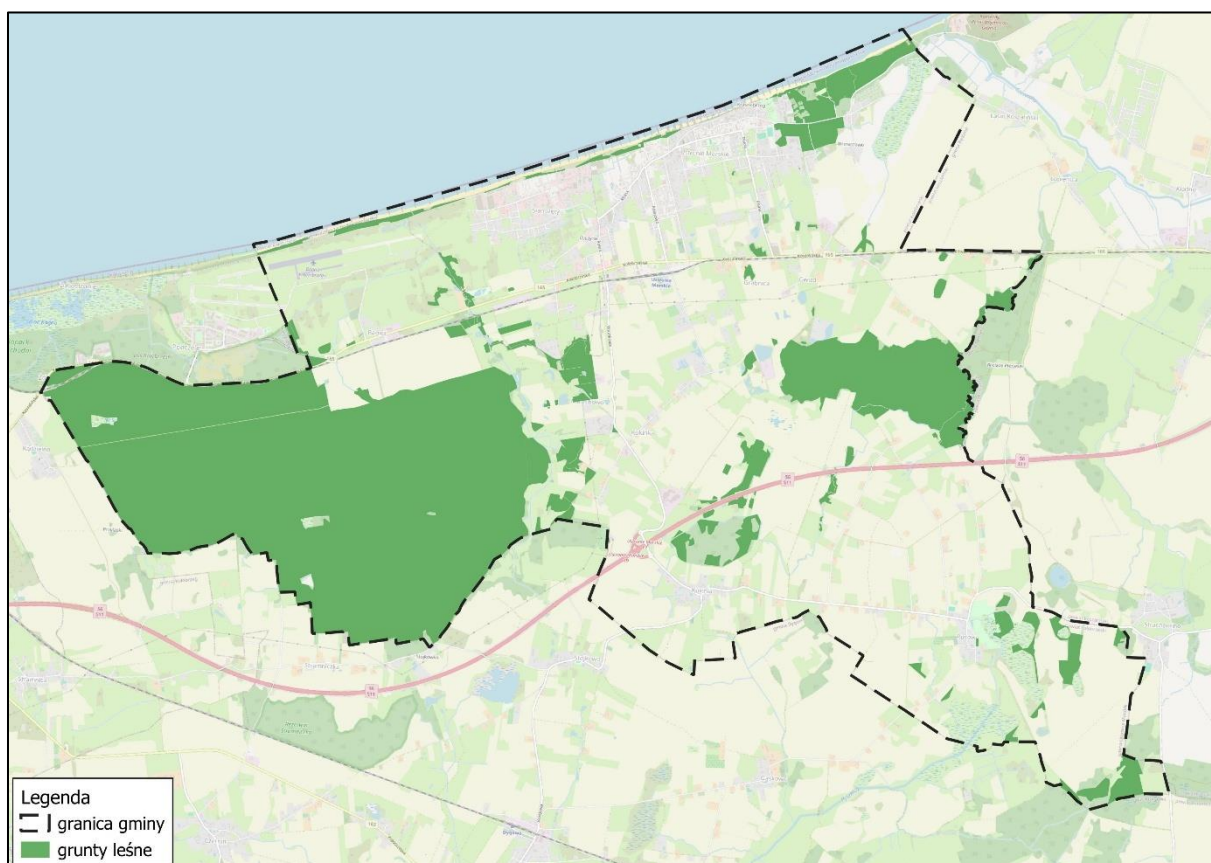
Ustawa z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych stanowi, że na cele nierolnicze i nieleśne można przeznaczać przede wszystkim grunty oznaczone w ewidencji gruntów jako nieużytki, a w razie ich braku inne grunty o najniższej przydatności produkcyjnej (art. 6 ust. 1). Kluczowy dla zagadnienia wprowadzania nowych funkcji jest art. 7 ww. ustawy, który stanowi, iż przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne dokonuje się w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, przy czym przeznaczenie na cele nierolnicze i nieleśne:

- gruntów rolnych stanowiących użytki rolne klas I–III – wymaga uzyskania zgody ministra właściwego do spraw rozwoju wsi,
- gruntów leśnych stanowiących własność Skarbu Państwa – wymaga uzyskania zgody Ministra Ochrony Środowiska, Zasobów Naturalnych i Leśnictwa lub upoważnionej przez niego osoby,
- pozostałych gruntów leśnych – wymaga uzyskania zgody marszałka województwa wyrażanej po uzyskaniu opinii izby rolniczej.

Przy czym, nie wymaga uzyskania zgody ministra właściwego do spraw rozwoju wsi przeznaczenie na cele nierolnicze i nieleśne gruntów rolnych stanowiących użytki rolne klas I–III położonych na obszarze uzupełnienia zabudowy w rozumieniu przepisów o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.



Ryc. 17. Lokalizacja chronionych gruntów rolnych III klasy bonitacyjnej na obszarze gminy Ustronie Morskie, źródło: dane przestrzenne Starostwa Powiatowego w Kołobrzegu, podkład: OpenStreetMap® (OpenStreetMap Foundation), oprac. 2026, Armageddon



Ryc. 18. Lokalizacja gruntów leśnych na obszarze gminy Ustronie Morskie, źródło: dane przestrzenne Starostwa Powiatowego w Kołobrzegu, podkład: OpenStreetMap® (OpenStreetMap Foundation), oprac. 2026, Armageddon

2.3.18. Zakłady o dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej

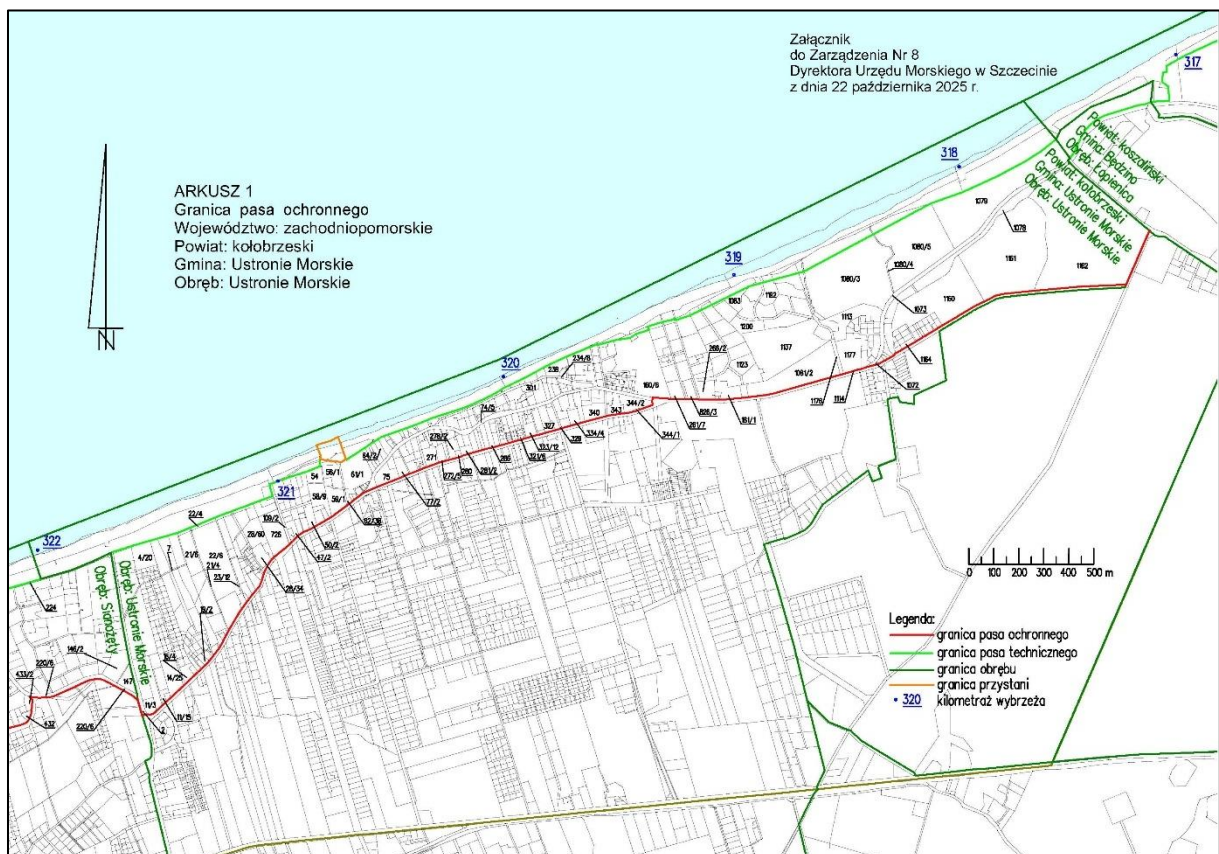
Zgodnie z rejestrem zakładów o dużym i zwiększonym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej prowadzonym przez WIOŚ w uzgodnieniu z Komendą Wojewódzką Państwowej Straży Pożarnej, w granicach administracyjnych Gminy Ustronie Morskie nie są zlokalizowane zakłady dużego ryzyka oraz zakłady zwiększonego ryzyka wystąpienia poważnej awarii przemysłowej.

2.3.19. Obszary pasa nadbrzeżnego, w tym w szczególności pasa technicznego

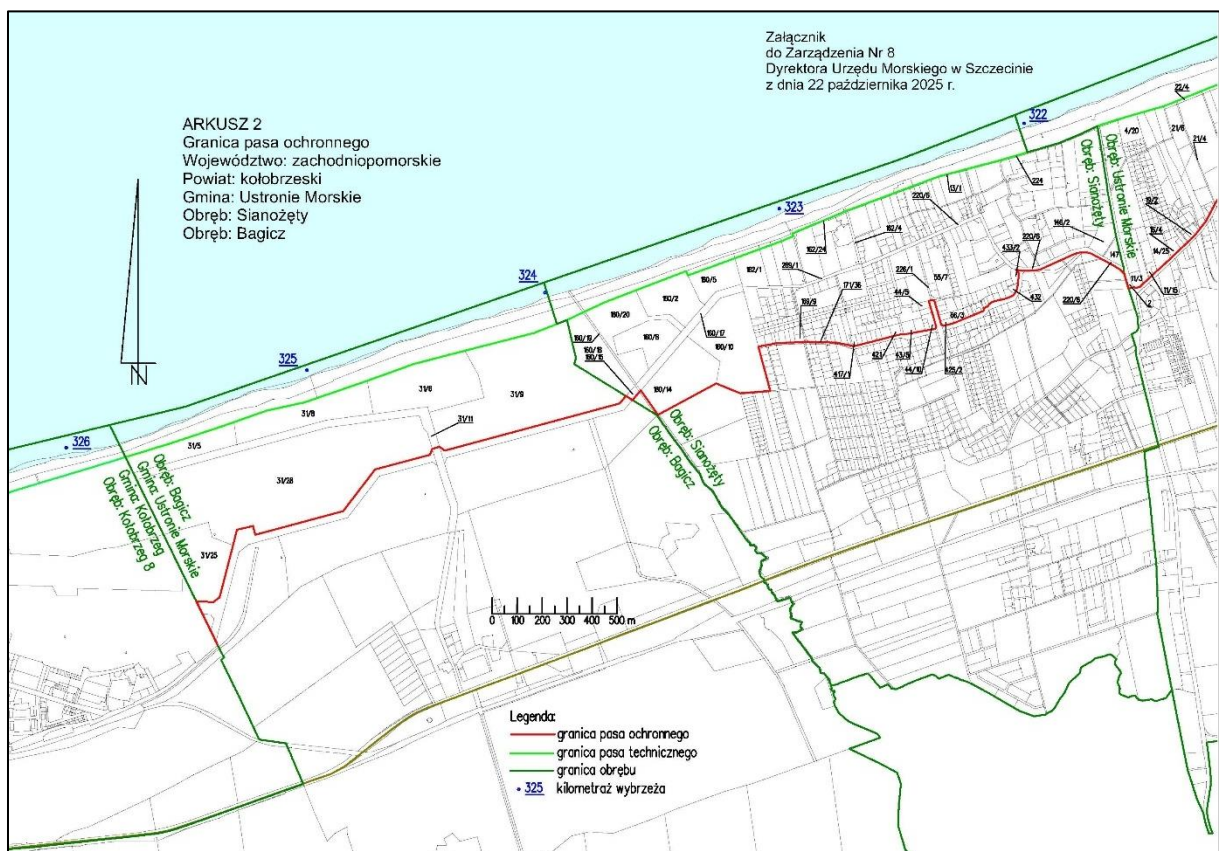
Gmina Ustronie Morskie położona jest w granicach:

- przystani morskiej w Ustroniu Morskim, wyznaczonej zgodnie z Zarządzeniem Nr 5 Dyrektora Urzędu Morskiego w Słupsku z dnia 1 lutego 1994 r. w sprawie określenia granicy przystani morskiej w Ustroniu Morskim (Dz. Urz. Woj. Koszalińskiego poz. 13),
- pasa ochronnego, wyznaczonego zgodnie z Zarządzeniem Nr 8 Dyrektora Urzędu Morskiego w Szczecinie z dnia 22 października 2025 r. w sprawie określenia granic pasa ochronnego wzdłuż wybrzeża Morza Bałtyckiego na terenie gminy Ustronie Morskie (Dz. Urz. Woj. Zachodniopomorskiego poz. 4484),
- pasa technicznego, wyznaczonego zgodnie z Zarządzeniem Nr 9 Dyrektora Urzędu Morskiego w Szczecinie z dnia 13 września 2024 r. w sprawie określenia granic pasa technicznego wzdłuż wybrzeża Morza Bałtyckiego na terenie gminy Ustronie Morskie (Dz. Urz. Woj. Zachodniopomorskiego poz. 4252).

Uzasadnienie planu ogólnego gminy Ustronie Morskie



Ryc. 19. Lokalizacja przystani morskiej, pasa ochronnego oraz pasa technicznego na obszarze gminy Ustronie Morskie – arkusz 1, źródło: załącznik do Zarządzenia Nr 8 Dyrektora Urzędu Morskiego w Szczecinie z dnia 22 października 2025 r.



Ryc. 20. Lokalizacja pasa ochronnego oraz pasa technicznego na obszarze gminy Ustronie Morskie – arkusz 2, źródło: załącznik do Zarządzenia Nr 8 Dyrektora Urzędu Morskiego w Szczecinie z dnia 22 października 2025 r.

W związku z położeniem obszaru gminy Ustronie Morskie na wyżej wymienionych terenach należy uwzględnić uwarunkowania i ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych, zawartych m. in. w ustawie z dnia 21 marca 1991 r. o obszarach morskich Rzeczypospolitej Polskiej i administracji morskiej.

Na obszarze planu w części przyległej do wód morza terytorialnego tzn. w pasie technicznym i ochronnym brzegu morskiego należy zapewnić możliwość instalacji oznakowania nawigacyjnego.

Oświetlenie planowanych obiektów oraz ciągów komunikacyjnych widocznych od strony wód morskich, aby uniknąć oślepiania nawigatorów statków, powinno posiadać przesłony uniemożliwiające bezpośrednie padanie promieni świetlnych poza linię brzegu lub nabrzeża.

Obiekty inne niż oznakowanie nawigacyjne, widoczne od strony morza terytorialnego, nie mogą przypominać oznakowania nawigacyjnego zarówno wyglądem, jak i charakterystyką świecenia światła.

Obowiązują ograniczenia inwestycyjne, dotyczące możliwości zabudowy i zagospodarowania obszarów pasa technicznego, obszarów szczególnego zagrożenia powodzią.

Podstawowym przeznaczeniem terenu pasa technicznego (w tym również lasów ochronnych), powinno być utrzymanie brzegu morskiego w stanie zgodnym z wymogami bezpieczeństwa i ochrony środowiska. Dopuszczenie lokalizacji obiektów budowlanych powinno być ograniczone wyłącznie do hydrotechnicznych budowli ochronnych związanych z ochroną wybrzeża, systemu zabezpieczeń wydm morskich przed erozją i zejść/zjazdów na plażę.

Wznoszone na plaży obiekty i konstrukcje oraz przyłącza techniczne powinny mieć charakter tymczasowy i sezonowy, z obowiązkiem demontażu przed okresem jesienno – wiosennych sztormów, z możliwością lokalizacji na okres do 180 dni tj. w okresie od kwietnia do października (z możliwością przesunięcia tego terminu, jednak nie dłużej niż do 15 października), wliczając w ten okres montaż i demontaż wszelkich obiektów i przyłączy. Nie dopuszcza się lokalizacji toalet jako obiektów samodzielnych.

Obowiązuje zakaz samowolnej ingerencji w naturalną zabudowę brzegu oraz ukształtowanie terenu.

Planowane inwestycje związane z budową zejść na plażę powinny w stopniu minimalnym ingerować w strukturę wydmy/klifu. Należy liczyć się, iż inwestycje realizowane na brzegu mogą być związane lub zostaną poprzedzone koniecznością zabezpieczenia brzegu.

Grunty leśne, na mocy Decyzji MŚZNiL z dnia 27 października 1993 r., znak: DL onl-40-51/93 zostały przekazane w użytkowanie Urzędu Morskiego w Szczecinie, na potrzeby ochrony brzegów morskich, bez możliwości zmiany ich przeznaczenia (lasy glebochronne). Zgodnie z zapisem pkt 15 wyżej wymienionej, decyzji cyt.: "Wszelkie zmiany zasad użytkowania lasu wymagają zgody Ministra Ochrony Środowiska, Zasobów Naturalnych i Leśnictwa" (obecnie Minister Klimatu i Środowiska). Przywołana decyzja, obliguje również do przestrzegania przepisów dotyczących gruntów leśnych, zawartych w ustawie z dnia 28 września 1991 r. o lasach i ustawie z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych. Tym samym wskazuje się, że lasy położone w pasie technicznym to lasy ochronne. Na obszarze lasów ochronnych obowiązuje Plan Urządzenia Lasu i zagospodarowanie powinno wynikać z jego zapisów. Mając na uwadze, iż podstawową funkcją lasów zlokalizowanych na terenie pasa technicznego jest ochrona brzegu morskiego (las glebochronny), nie dopuszcza się zapisów, które umożliwiają wprowadzenie zagospodarowania, które nie jest związane z ochroną brzegu morskiego i gospodarką leśną.

Na terenach elementarnych znajdujących się w pasie technicznym lub bezpośrednio z nim graniczących, z uwagi na możliwość sytuowania obiektów budowlanych w miejscu występowania szczególnych warunków gruntowych powinno być wymagane ustalenie geotechnicznych warunków posadowienia obiektów budowlanych.

Dla terenów elementarnych znajdujących się w pasie technicznym lub bezpośrednio z nim graniczących, nieprzekraczalna linia zabudowy dla nowej zabudowy powinna znajdować się w odległości minimum 4 m od granicy pasa technicznego, a dla terenów graniczących z lasem ochronnym minimum 12 m.

2.4. Rozmieszczenie istniejących i planowanych obiektów infrastruktury społecznej, transportowej i technicznej wraz z obowiązującymi dla nich ograniczeniami w zagospodarowaniu

2.4.1. Obiekty infrastruktury społecznej

JEDNOSTKI ORGANIZACYJNE GMINY

Do budżetowych jednostek organizacyjnych gminy Ustronie Morskie należy zaliczyć:

- Urząd Gminy Ustronie Morskie,
- Gminny Ośrodek Sportu i Rekreacji,
- Gminny Ośrodek Pomocy Społecznej w Ustroniu Morskim,
- Szkoła Podstawowa w Ustroniu Morskim,
- Przedszkole Publiczne w Ustroniu Morskim,
- Gminny Żłobek w Ustroniu Morskim.

Do kulturalnych jednostek organizacyjnych gminy Ustronie Morskie należy zaliczyć:

- Gminny Ośrodek Kultury,
- Gminna Biblioteka Publiczna.

Do spółek gminy Ustronie Morskie należy:

- Gminna Energia Ustronie Morskie Sp. z o.o.

Do spółdzielni gminy Ustronie Morskie należy:

- Spółdzielnia Energetyczna BIODAR

JEDNOSTKI ORGANIZACYJNE POWIATU

W granicach gminy Ustronie Morskie nie znajdują się jednostki organizacyjne powiatu kołobrzeskiego.

EDUKACJA

W zakresie edukacji gmina Ustronie Morskie jest obsługiwana przez Szkołę Podstawową im. Marii Konopnickiej oraz Zespół Szkół w Ustroniu Morskim. Według danych na czerwiec 2023 r. do Szkoły Podstawowej im. Marii Konopnickiej uczęszczało 345 uczniów.

Na terenie gminy Ustronie Morskie nie występują jednostki, w których młodzież może kontynuować naukę ponadpodstawową. Edukację ponadpodstawową młodzież może kontynuować w następujących szkołach znajdujących się w powiecie kołobrzeskim:

- II Liceum Ogólnokształcące w Zespole Szkół nr 1 im. Henryka Sienkiewicza w Kołobrzegu w Kołobrzegu,
- Technikum Zawodowe nr 2 w Zespole Szkół nr 1 im. Henryka Sienkiewicza w Kołobrzegu w Kołobrzegu,
- Branżowa Szkoła I stopnia w Zespole Szkół nr 2 im. Bolesława III Krzywoustego w Kołobrzegu,
- I Liceum Ogólnokształcące Dwujęzyczne im. Mikołaja Kopernika w Kołobrzegu,
- Technikum Zawodowe nr 1 w Zespole Szkół Ekonomiczno-Hotelarskich im. Emilii Gierczak w Kołobrzegu,
- Technikum Ekonomiczne w Zespole Szkół Ekonomiczno-Hotelarskich im. Emilii Gierczak w Kołobrzegu,
- Technikum Hotelarskie w Zespole Szkół Ekonomiczno-Hotelarskich im. Emilii Gierczak w Kołobrzegu,
- Technikum Transportowe w Zespole Szkół Morskich im. Polskich Rybaków i Marynarzy w Kołobrzegu,
- Technikum Morskie w Zespole Szkół Morskich im. Polskich Rybaków i Marynarzy w Kołobrzegu,
- Liceum Ogólnokształcące w Zespole Szkół im. Macieja Rataja w Gościnie,
- Technikum Zawodowe w Zespole Szkół im. Macieja Rataja w Gościnie.

Najmłodsze dzieci mogą uczęszczać do gminnego przedszkola w Ustroniu Morskim. Jego siedziba znajduje się przy ulicy Wojska Polskiego 8A (w Zespole Szkół w Ustroniu Morskim). Wraz z początkiem kwietnia 2026 r. w placówce uruchomiono żłobek, który dostosowany jest do przyjęcia 50 dzieci.

REKREACJA I INTEGRACJA SPOŁECZNA

Istotnym elementem wpływającym na jakość życia w gminie Ustronie Morskie jest oferta terenów publicznych służących rekreacji i integracji społecznej, w tym terenów zieleni urządzonej. Do najważniejszych terenów publicznych w granicach gminy należą:

- Plaża w Ustroniu Morskim,
- Promenada Ustronie Morskie,
- Plaża w Sianożętach,
- Skwer Ustronie Morskie,
- Park w Ustroniu Morskim,
- Gminny Ośrodek Kultury,
- Amfiteatr,
- Świetlice wiejskie,
- Park Dworski w Rusowie.

Dla powyższych obiektów mogą występować ograniczenia w zagospodarowaniu wynikające z przepisów odrębnych, w tym m.in. z ochroną przed hałasem, czy dostępnością dla osób z niepełnosprawnościami (i inne).

SPORT

W zakresie sportu działa wspomniany, a zajmujący się działaniami z zakresu kultury fizycznej, sportu i rekreacji Gminny Ośrodek Sportu i Rekreacji w Ustroniu Morskim. Oferta działalności ośrodka jest bogata i cieszy się dużym zainteresowaniem mieszkańców. Ośrodek sportu i rekreacji administruje:

- Aquapark,
- Centrum Sportowo-Rekreacyjne Helios,
- Kompleks boisk z budynkiem noclegowym,
- Siłownia,
- Orlik,
- Strzelnica sportowa,
- Skatepark,
- Siłownie zewnętrzne.

Dla powyższych obiektów mogą występować ograniczenia w zagospodarowaniu wynikające z przepisów odrębnych, w tym m.in. z ochroną przed hałasem, czy dostępnością dla osób z niepełnosprawnościami (i inne).

GMINNY ZASÓB MIESZKANIOWY

Zasób mieszkaniowy gminy Ustronie Morskie tworzy łącznie 30 budynków oraz lokali w następujących miejscowościach (stan na dzień: 31.12.2022 r.):

- Gwizd – 1 budynek/lokal,
- Kukinka – 1 budynek/lokal,
- Kukinia – 2 budynki/lokale,
- Rusowo – 5 budynków/lokali,
- Sianożęty – 1 budynek/lokal,
- Ustronie Morskie – 20 budynków/lokali.

2.4.2. Obiekty infrastruktury transportowej

Przez teren gminy Ustronie Morskie przebiega droga wojewódzka nr 165 (dawna droga krajowa nr 11) oraz droga ekspresowa S-6. Na układ komunikacji drogowej składa się ponadto sieć dróg powiatowych, gminnych i wewnętrznych, w tym gospodarczych, wewnątrzsiedlowych czy polnych. Na infrastrukturę transportową składa się także linia kolejowa.

Drogi w gminie posiadają zróżnicowane nawierzchnie tj. bitumiczne, betonowe, z kostki, tłuczniowe, żwirowe czy gruntowe. W zakresie powiązań wewnątrzgminnych sieć drogowa jest wystarczająco gęsta. Generalnie w obecnym stanie nieznaczna ilość dróg wymaga przebudowy bądź modernizacji, szczególnie w zakresie szerokości jezdni i wzmocnienia nawierzchni, co dotyczy to przede wszystkim dróg gminnych.

Szczegółowo układ komunikacyjny gminy Ustronie Morskie przedstawia się następująco:

DROGI

- droga wojewódzka nr 165 (dawna droga krajowa nr 11) o przebiegu Kołobrzeg-Koszalin. Przebiega równoleżnikowo przez teren gminy. Wraz z drogą S6 stanowi główny szkielet komunikacyjny w gminie.
- droga ekspresowa S-6 z węzłem Ustronie Morskie. Przebiega równoleżnikowo do drogi wojewódzkiej nr 165. Stanowi element potencjału rozwojowy gminy w zakresie turystyki i mieszkalnictwa oraz stanowi impuls dla rozwoju aktywizacji gospodarczej.
- drogi powiatowe, są drogami jednojezdniowymi (układ 1/2), a ich stan techniczny, choć zróżnicowany, prezentuje się jako średni i dobry. Jednak nawierzchnie na niektórych odcinkach wykazują ubytki lub posiadają nierówności, które są związane z odczuwalnym pogorszeniem komfortu podróży i wskazują równocześnie na wysoki stopień zużycia struktury drogowej w gminie,
- drogi gminne, w ramach tej kategorii wyróżnić należy drogi gminne o charakterze łączącym, drogi i ulice lokalne i dojazdowe oraz drogi gminne nieutwardzone.

KOLEJ

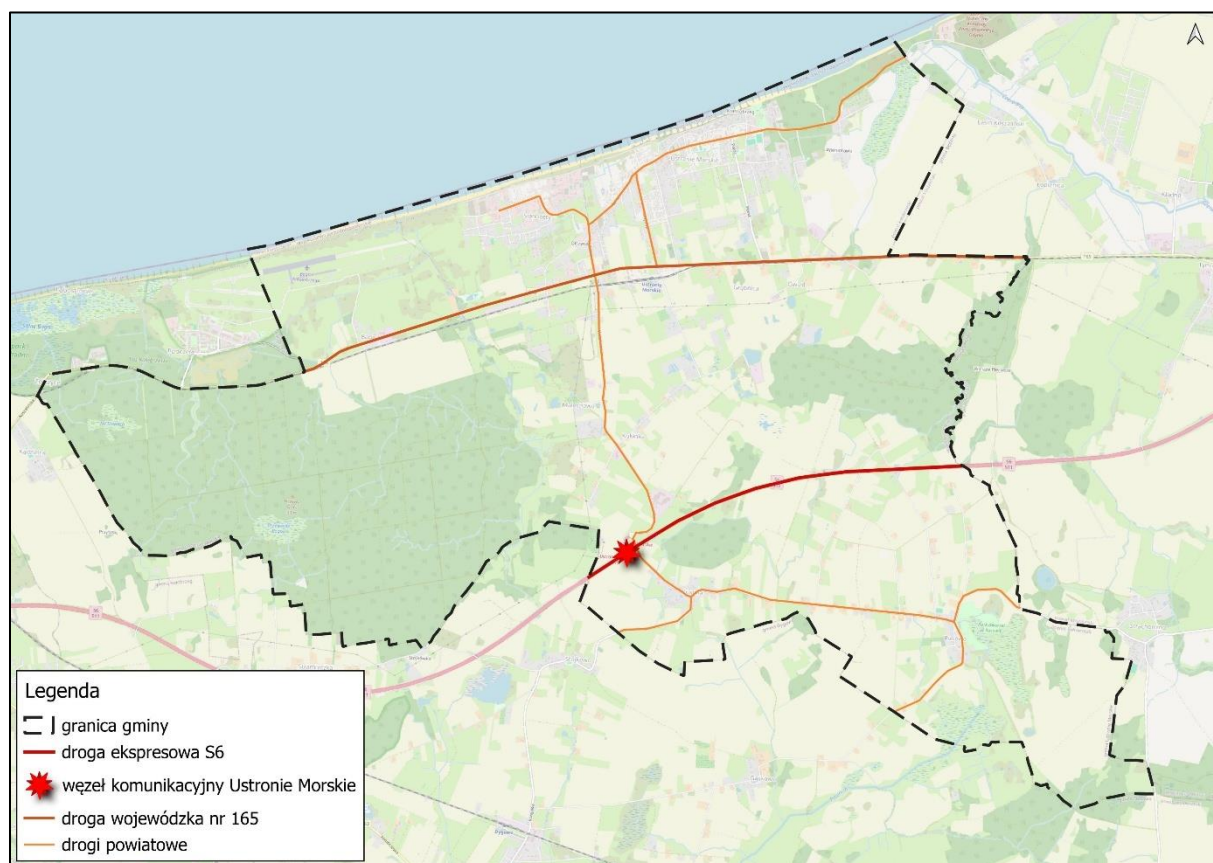
- linia kolejowa nr 402 Koszalin – Goleniów (odcinek Koszalin – Kołobrzeg). Jest to linia kolejowa jednotorowa o znaczeniu państwowym. Jest ona zelektryfikowana i posiada jeden tor. Linia należy w zarządzaniu do PKP Polskie Linie Kolejowe S.A.

ŚCIEŻKI ROWEROWE

- Międzynarodowa Trasa Rowerowa nr 10,
- Szlak rowerowy po gminie Ustronie Morskie – oznakowany kolorem zielonym szlak o długości 23 km, który przebiega przez Kukinkę, Kukinię, Rusowo, Gwizd, Wieniotowo i Ustronie Morskie.

SZLAKI PIESZE

- Międzynarodowy szlak pieszy E9 – oznakowany kolorem czerwonym szlak przebiegający w obszarze chronionego krajobrazu Koszaliński Pas Nadmorski,
- Szlak błękitny o długości 31 km prowadzący do drzew pomnikowych na terenie gminy.



Ryc. 21. Sieć infrastruktury komunikacyjnej na obszarze gminy Ustronie Morskie, źródło: dane przestrzenne Starostwa Powiatowego w Kołobrzegu oraz analiza własna, podkład: OpenStreetMap® (OpenStreetMap Foundation), oprac. 2026, Armageddon

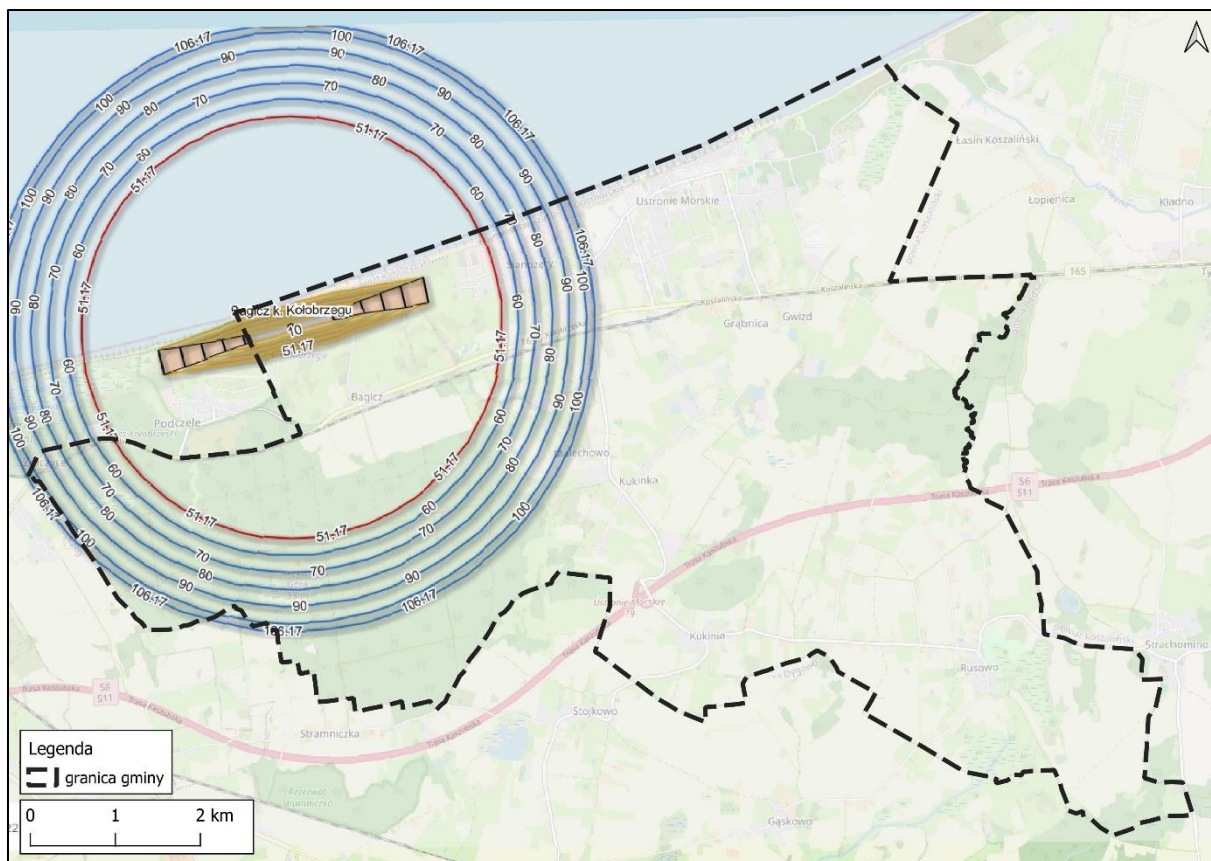
LOTNISKO BAGICZ K/KOŁOBRZEGU

Na terenie gminy zlokalizowane jest czynne lotnisko „Bagicz k/Kołobrzegu”. Jest to lotnisko cywilne powstałe w 2012 r. Zostało ono wyznaczone na części dawnego lotniska wojskowego, którego obszar obejmuje również tereny leżące w granicach administracyjnych miasta Kołobrzeg.

W tym zakresie wskazuje się, że północno-zachodni fragment Gminy Ustronie Morskie znajduje się w zasięgu powierzchni ograniczających przeszkody (powierzchnie OLS) dla lotniska Bagicz k/Kołobrzegu.

Obiekty naturalne i sztuczne, w tym obiekty budowlane położone w granicach powierzchni ograniczających przeszkody nie mogą być wyższe niż wysokości określone przez te powierzchnie. Przy obliczaniu wysokości takowego obiektu należy uwzględnić umieszczone na nim kominy, reklamy, anteny oraz inne urządzenia, a w przypadku dróg lub linii kolejowych również ich skrajnie.

Dla części obszaru zakazuje się budowy lub rozbudowy obiektów budowlanych sprzyjających występowaniu zwierząt stwarzających zagrożenie dla ruchu statków powietrznych, a także hodowania lub wypuszczania ptaków stwarzających zagrożenie dla ruchu statków. Zakazuje się również sadzenia, upraw lub dopuszczenia do wzrostu drzewa lub krzewu stanowiącego przeszkodę lotniczą.



Ryc. 22. Powierzchnie ograniczające przeszkody (OLS) od lotniska Bagicz k/Kołobrzegu w granicach gminy Ustronie Morskie, źródło: Urząd Lotnictwa Cywilnego, podkład: OpenStreetMap® (OpenStreetMap Foundation), oprac. 2026, Armageddon

2.4.3. Obiekty infrastruktury technicznej

Wodociągi i kanalizacja

W granicach administracyjnych gminy zidentyfikowano ujęcie wody w miejscowości Bagicz zaopatruje w wodę wodociąg Bagicz – Ustronie Morskie – Sianożęty – Wieniotowo. Ujęcie to stanowią cztery studnie głębinowe. Ujęcie wody w miejscowości Kukinia zaopatruje w wodę miejscowości Kukinia, Kukinka, Gwizd, Grąbnica i Malechowo. Posiada ono zasoby eksploatacyjne w wysokości 72m³/h. Z kolei ujęcie wody w miejscowości Rusowo posiada zasoby eksploatacyjne w wysokości 30m³/h. Ponadto, na terenie zakładu przetwórstwa rybnego w Kukini znajdują się dwie studnie służące do poboru wody do celów produkcyjnych, socjalno-bytowych i przeciwpożarowych.

Całkowita ilość mieszkańców objętych siecią kanalizacyjną na analizowanym obszarze wynosi ponad 89,2% (2022 r.). Długość sieci kanalizacyjnej wynosi około 75,2 km (2023 r.). Na terenie gminy występują zbiorniki bezodpływowe, przydomowe oczyszczalnie ścieków oraz przepompownia ścieków wraz z infrastrukturą towarzyszącą. Gmina nie posiada własnej oczyszczalni ścieków. W zakresie zbiorowego zaopatrzenia w wodę i zbiorowego odprowadzania ścieków na terenie gminy Ustronie Morskie działalność prowadzą „Miejskie Wodociągi i Kanalizacja Kołobrzeg” Sp. z o. o.

Gospodarka odpadami

Dla województwa zachodniopomorskiego obowiązującym dokumentem w zakresie gospodarki odpadami jest Plan Gospodarki Odpadami dla Województwa Zachodniopomorskiego na lata 2020-2026 z uwzględnieniem perspektywy na lata 2027-2032, który został przyjęty uchwałą Nr XX/240/20 Sejmiku Województwa Zachodniopomorskiego z dnia 22 października 2020 roku.

Odbiór i zagospodarowanie odpadów komunalnych powstających na nieruchomościach zamieszkałych oraz wskazanych nieruchomościach niezamieszkałych na terenie gminy Ustronie Morskie realizowany jest w imieniu gminy Ustronie Morskie przez prywatny podmiot, który zobowiązany został do przekazywania odebranych odpadów komunalnych, odpadów zielonych oraz pozostałości z sortowania odpadów komunalnych do instalacji przetwarzania odpadów komunalnych wskazanej w Planie Gospodarki Odpadami dla Województwa Zachodniopomorskiego oraz do przekazywania selektywnie zebranych odpadów.

Poza podstawowymi frakcjami odpadów komunalnych mieszkańcy mogą dostarczać bezpłatnie wybrane odpady zebrane selektywnie do PSZOK znajdującego się w Ustroniu Morskim.

System ciepłowniczy

Na terenie gminy Ustronie Morskie nie funkcjonują zakłady zajmujące się produkcją energii cieplnej oraz jej dystrybucją. Zasadniczo odbiorcy zasilani są w energię ciepłą na potrzeby grzewcze przy pomocy indywidualnych źródeł ciepła.

Gazociąg

Przez teren gminy Ustronie Morskie przebiega sieć gazowa dystrybucyjna wysokiego ciśnienia DN150Stal (5,5MPa) relacji Kołobrzeg – Koszalin. Od ww. magistrali, na wysokości Ustronia Morskiego wyprowadzona jest odboczka DN80Stal (5,5MPa). Gaz doprowadzany jest przez nią, do zlokalizowanej w Ustroniu Morskim stacji gazowej wysokiego ciśnienia ($Q=3000 \text{ m}^3/\text{h}$). Do odbiorców gaz trafia za pośrednictwem stacji redukcyjno-pomiarowej pierwszego stopnia oraz dwóch stacji drugiego stopnia w Ustroniu Morskim. Gaz do poszczególnych odbiorców dystrybuowany jest za pośrednictwem sieci gazowych średniego i niskiego ciśnienia. Za pośrednictwem sieci gazowej średniego ciśnienia gaz dystrybuowany jest również w kierunku miejscowości Kukinia-Rusowo oraz Łasin Koszaliński-Tymień gmina Będzino. Przez teren gminy przebiega również gazociąg średniego ciśnienia relacji Stójkowo-Kukinia, dla którego wyznaczona została strefa kontrolowana. Na terenie gminy podstawowe rozprowadzenie gazu sieciowego odbywa się za pośrednictwem sieci gazowej średniego ciśnienia, a następnie gaz za pomocą lokalnej sieci gazowej kierowany jest do poszczególnych odbiorców.

	2023
długość czynnej sieci ogółem	68 991 m
długość czynnej sieci przesyłowej	0 m
długość czynnej sieci dystrybucyjnej	68 991 m
czynne przyłącza do budynków mieszkalnych	985 szt.
ludność korzystająca z sieci gazowej	2 680 os.

Tab. 13. Struktura użytkowania sieci gazowej na terenie gminy Ustronie Morskie,
źródło: Główny Urząd Statystyczny - Bank Danych Lokalnych

W strefach planistycznych, w których występują sieci gazowe w szczególności sieci gazowe wysokiego ciśnienia, zgodnie z przepisami odrębnymi należy uwzględnić wynikające z ich istnienia obostrzenia w zagospodarowaniu terenu, strefy kontrolowane oraz zapewnić niczym nieograniczony dostęp do obiektów sieci dystrybucyjnej przez cały okres jej eksploatacji przedstawicielom operatora dystrybucyjnego gazu. W tym zagwarantowania odpowiedniej szerokości pasa eksploatacyjnego tj. pasa terenu po obu stronach urządzenia przesyłowego koniecznego dla właściwego korzystania z tego urządzenia, o szerokości niezbędnej do prowadzenia prac eksploatacyjnych, w tym swobodnego wejścia lub wjazdu sprzętu dla zapewnienia obsługi, konserwacji, remontów, napraw, montażu, prac kontrolnopomiarowych oraz do usuwania awarii i likwidacji urządzeń.

Jednocześnie informujemy, że w strefie kontrolowanej gazociągu wysokiego ciśnienia obowiązują ustalenia dla poszczególnych typów obiektów według przepisów odrębnych z zakresu prawa budowlanego, Rozporządzeniem Ministra Gospodarki z dnia 26 Kwietnia 2013 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe i ich usytuowanie. W strefach kontrolowanych nie należy wznosić obiektów budowlanych, urządzać stałych składów i magazynów oraz podejmować działań mogących spowodować uszkodzenia gazociągu podczas jego użytkowania. W strefach kontrolowanych nie mogą rosnąć drzewa.

Dla danego typu gazociągu odległość od osi gazociągu do skrajnych elementów paneli fotowoltaicznych wynosi 5m (i 3m od ogrodzenia) oraz należy zachować odległość 10m od osi gazociągów do wykonywanych poziomów infrastruktury technicznej. Odległość od elektrowni wiatrowych, mierzona pomiędzy osią gazociągu, a skrajnym obrysem fundamentu elektrowni, nie może być mniejsza niż połowa szerokości strefy kontrolowanej gazociągu, przy czym nie mniej niż 10,0m.

Dla poszczególnych typów i roczników budowy obiektów sieci gazowej odległości infrastruktury farm fotowoltaicznych i elektrowni wiatrowych należy uzgodnić z właściwym operatorem sieci gazowej.

Dla wszelkich prac projektowych i wykonawczych należy dokonać uzgodnień lokalizacyjnych w Dziale Zarządzania Majątkiem Sieciowym Polskiej Spółki Gazownictwa sp. z o. o. Oddział Zakład Gazowniczy w Koszalinie ul. Połczyńska 55/57, 75-808 Koszalin.

Linie elektroenergetyczne

Do Gminy energię dostarcza linia wysokiego napięcia 110kV relacji Dunowo – Ustronie Morskie oraz linia wysokiego napięcia 110kV relacji Ustronie Morskie – Kołobrzeg Koszalińska. W Ustroniu Morskim, pomiędzy linią kolejową, a drogą wojewódzką, jednocześnie tuż przy ul. Widokowej zlokalizowana jest

stacja elektroenergetyczna 110kV „Ustronie Morskie”. Na terenie gminy podstawowe rozprawienie zasilania do stref odbioru odbywa się za pośrednictwem sieci średniego napięcia. Linie średniego napięcia 15kV doprowadzają energię elektryczną do stacji transformatorowych 15/0,4kV, z których zasilanie lokalnymi liniami rozprawiane jest do poszczególnych użytkowników.

Należy zachować lokalizację istniejącej sieci dystrybucyjnej energii elektrycznej oraz uwzględnić wynikające z jej istnienia obostrzenia w zagospodarowaniu terenu.

Wzdłuż przebiegu istniejących i planowanych linii elektroenergetycznych będących częścią sieci przesyłowej i dystrybucyjnej energii elektrycznej należy uwzględnić pasy technologiczne (pasy ochrony funkcjonalnej) w obrębie tychże linii.

Utworzenie pasów technologicznych wzdłuż linii nie powoduje wyłączenia terenu z zagospodarowania, jedynie może wprowadzać ewentualne obostrzenia.

W pasach technologicznych obowiązuje w szczególności zakaz sadzenia roślinności wysokiej i o rozbudowanym systemie korzeniowym, w tym obowiązuje szerokość pasa wycinki podstawowej drzew na trasie linii według przepisów odrębnych.

Wszystkie obiekty przewidywane do budowy, przebudowy lub remontu w zbliżeniu lub na skrzyżowaniu z infrastrukturą techniczną elektroenergetyczną podlegają przepisom odrębnym.

Dopuszcza się budowę nowej infrastruktury technicznej elektroenergetycznej oraz przebudowę, remont i utrzymania istniejącej infrastruktury technicznej elektroenergetycznej na podstawie przepisów odrębnych.

Umożliwia się budowę nowej oraz rozbudowę, przebudowę i remont istniejącej infrastruktury technicznej elektroenergetycznej dystrybucyjnej z zastosowaniem:

- linii elektroenergetycznych WN SN i nn wraz z przyłączami w wykonaniu kablowym i/lub napowietrznym;
- stacji elektroenergetycznych 110 kV (w tym stacji 110 kV/SN) w wykonaniu wewnętrznym i/lub napowietrznym.

Umożliwia się lokalizację infrastruktury technicznej elektroenergetycznej dystrybucyjnej liniowej i elementów energetycznych z nią związanych w pasach drogowych i układach komunikacyjnych tj. terenach ogólnie dostępnych dla prowadzenia sieci.

Wyznacza się tereny dla potrzeb lokalizacji stacji elektroenergetycznych wraz z możliwością wprowadzenia/wyprowadzenia do/z stacji linii elektroenergetycznych.

Planowane kubaturowe stacje elektroenergetyczne (w tym stacje transformatorowe SN/nn) będące własnością OSO są realizowane jako obiekty naziemne, wolnostojące. Nieprzekraczalna linia zabudowy, minimalna powierzchnia działki, szerokość frontu działki, wyznaczenie miejsc postojowych nie dotyczą istniejących i planowanych obiektów infrastruktury technicznej elektroenergetycznej.

Dopuszcza się prawo do podziału istniejących działek celem wydzielenia terenów dla lokalizacji stacji elektroenergetycznych wraz z możliwością wprowadzenia do stacji linii elektroenergetycznych zgodnie z przepisami odrębnymi.

Dopuszcza się lokalizację stacji elektroenergetycznych na terenach o innym przeznaczeniu wraz z możliwością wprowadzenia do stacji linii elektroenergetycznych zgodnie z przepisami odrębnymi.

Zaopatrzenie w energię elektryczną odbywa się z planowanej, budowanej, przebudowywanej, remontowanej i istniejącej infrastruktury technicznej elektroenergetycznej na podstawie przepisów odrębnych.

Zapewnia się swobodny dostęp i dojazd do infrastruktury technicznej elektroenergetycznej, w tym stacji elektroenergetycznych, linii elektroenergetycznych w celu przeprowadzania prac eksploatacyjnych lub usuwania awarii.

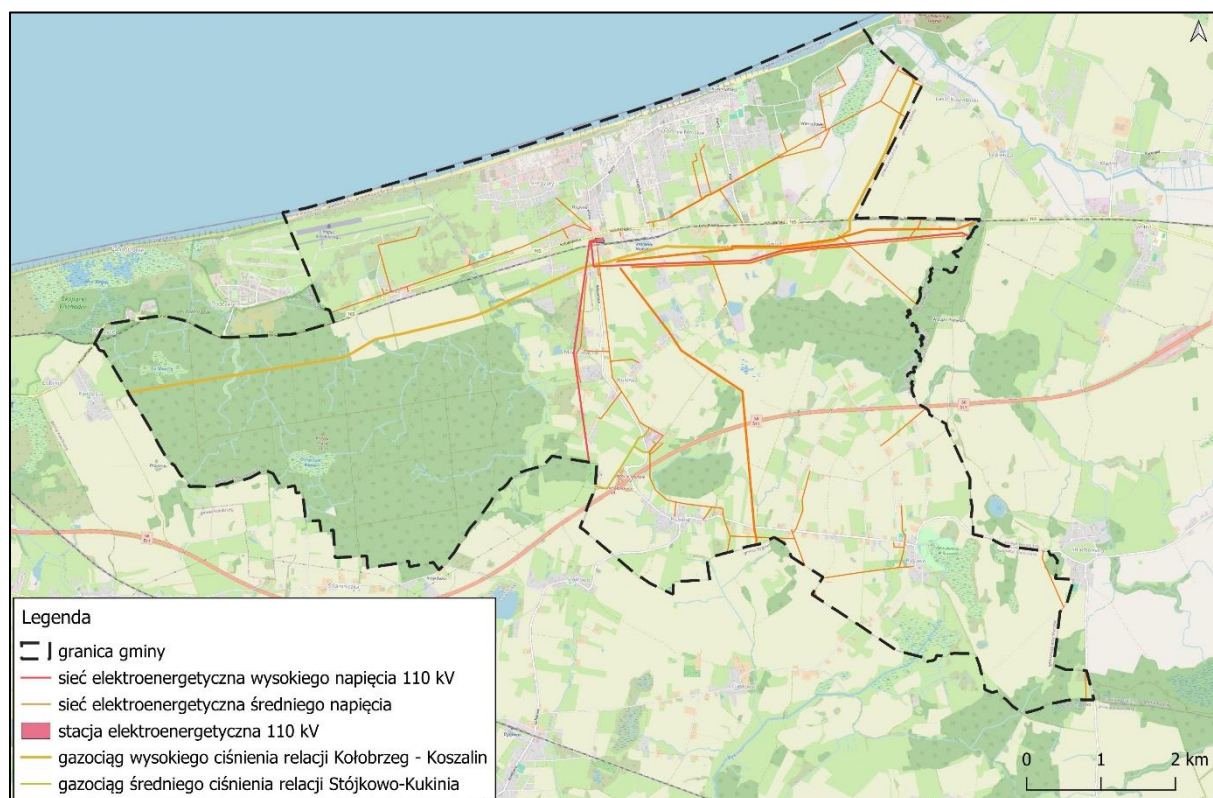
Przy lokalizacji nowych jednostek (turbiny) zespołów elektrowni wiatrowych należy zapewniać zachowanie odległości od skrajnych przewodów napowietrznych linii elektroenergetycznych, będących częścią sieci przesyłowej i dystrybucyjnej energii elektrycznej.

Wyznacza się odległości lokalizacji poszczególnych turbin wiatrowych od istniejących i projektowanych linii elektroenergetycznych przesyłowych i dystrybucyjnych, w poziomie nie mniejsze niż:

- 10, 0 m od osi linii nn-0, 4 kV jednotorowej do średnicy koła wiatrakowego;
- 12,5 m od osi linii SN-15 kV (20 kV) jednotorowej do średnicy koła wiatrakowego;
- 12,5 m od osi linii nn-0,4 kV wielotorowej do średnicy koła wiatrakowego;
- 15,0 m od osi linii SN-15 kV (20 kV) wielotorowej do średnicy koła wiatrakowego
- 3x średnica koła wiatrakowego od skrajnego przewodu linii o napięciu 110 kV nieposiadającej specjalnych amortyzatorów do tłumienia drgań do średnicy koła wiatrakowego;
- średnica koła wiatrakowego od skrajnego przewodu linii o napięciu 110 kV posiadającej specjalne amortyzatory do tłumienia drgań do średnicy koła wiatrakowego;
- 5x średnica koła zataczanego przez łopaty turbiny wiatrowej od skrajnego przewodu linii o napięciu 220 kV;
- 3x średnica koła zataczanego przez łopaty turbiny wiatrowej od skrajnego przewodu linii o napięciu 220 kV, wyłącznie w przypadku wyposażenia przewodów odgromowych wszystkich przęseł linii znajdujących się w tej odległości w czynną ochronę przeciwdrganiową.

W przypadku planowania źródła energii w sąsiedztwie infrastruktury technicznej elektroenergetycznej należy przedstawić OSO sposób zagospodarowania działek przeznaczonych pod zabudowę tego źródła uwzględniający swobodny dostęp i dojazd służb OSO do istniejącej infrastruktury w celu przeprowadzania prac eksploatacyjnych lub usuwania awarii.

Przeznaczenie terenów dla lokalizacji źródeł energii nie jest jednoznaczne z możliwością przyłączenia do sieci elektroenergetycznej. Rozpatrzenie możliwości przyłączenia źródła do sieci elektroenergetycznej odbywa się zgodnie z przepisami odrębnymi.



Ryc. 23. Sieć infrastruktury elektroenergetycznej na obszarze gminy Ustronie Morskie, źródło: BDOT10K oraz własne dane analityczne, podkład: OpenStreetMap® (OpenStreetMap Foundation), oprac. 2026, Armageddon

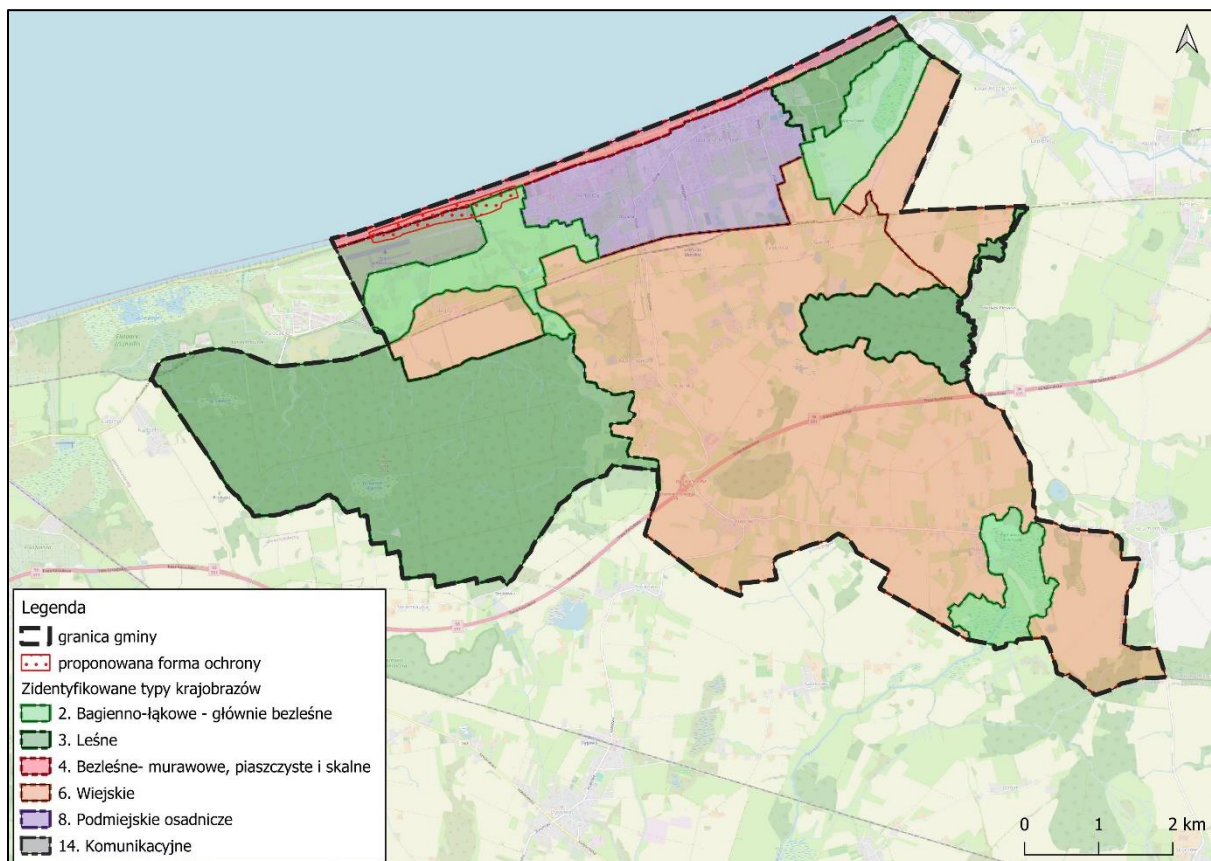
Dla powyższych obiektów infrastruktury technicznej mogą występować wielorakie ograniczenia w zagospodarowaniu wynikające z przepisów odrębnych, w tym m.in. z ochroną przed hałasem, zanieczyszczeniem wód, gruntu, ochroną przed degradacją środowiska przyrodniczego, w tym ochrony zdrowia i życia ludności (i inne).

2.5. Rekomendacje i wnioski zawarte w audycie krajobrazowym oraz krajobrazy priorytetowe

W granicach województwa zachodniopomorskiego, zatem i w graniach gminy Ustronie Morskie obowiązuje Audyt krajobrazowy województwa zachodniopomorskiego, który to został przyjęty uchwałą Nr XIII/187/2025 Sejmiku Województwa Zachodniopomorskiego z dnia 18.12.2025 r. w sprawie Audytu krajobrazowego województwa zachodniopomorskiego.

W granicach gminy Ustronie Morskie, zgodnie z audytem zidentyfikowano następujące typy krajobrazów:

- typ 2. Bagienno – łąkowe
- typ 3. Leśne
- typ 4. Bezleśne – murawowe, piaszczyste i skalne
- typ 6. Wiejskie
- typ 8. Podmiejskie osadnicze
- typ 14. Komunikacyjne



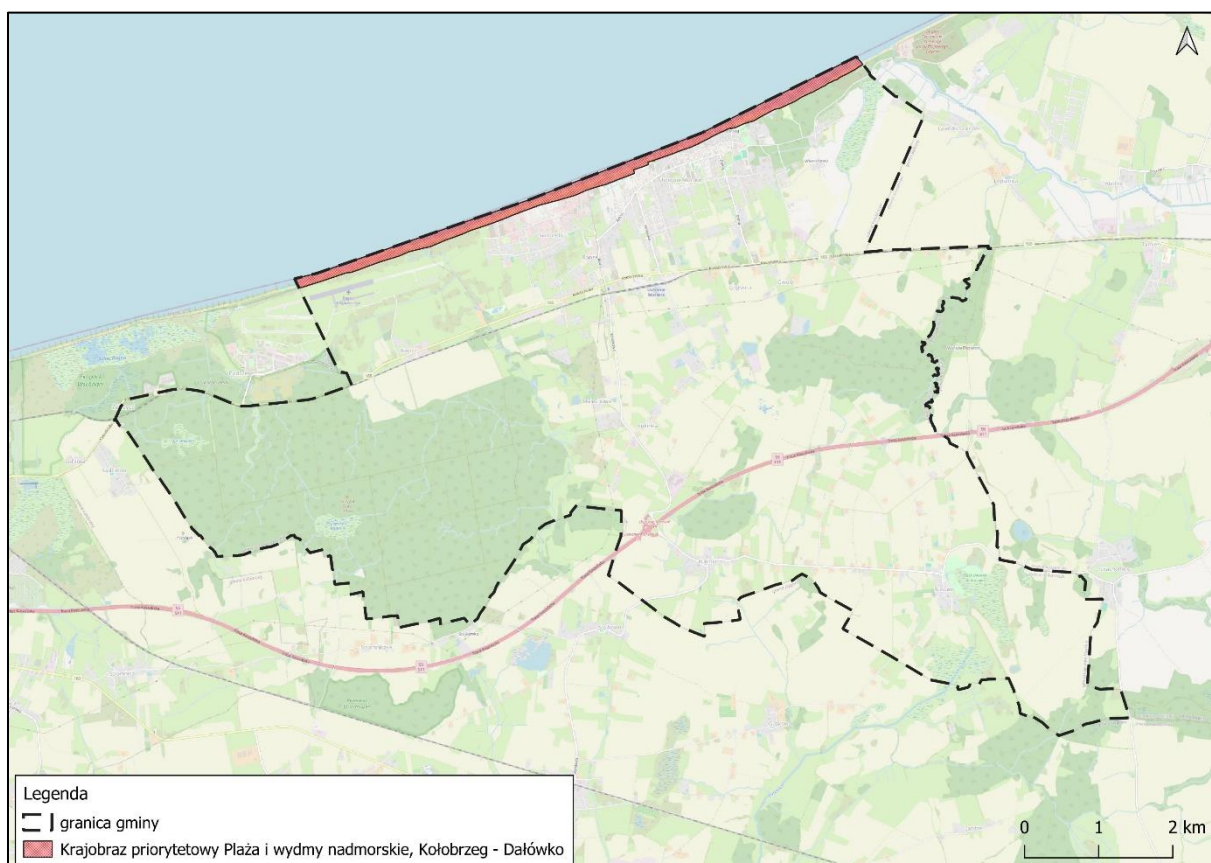
Ryc. 24. Zidentyfikowane typy krajobrazów w granicach gminy Ustronie Morskie, źródło: Audyt krajobrazowy województwa zachodniopomorskiego, podkład: OpenStreetMap® (OpenStreetMap Foundation), oprac. 2026, Armageddon

Zgodnie z ustaleniami Audytu krajobrazowego województwa zachodniopomorskiego w granicach gminy Ustronie Morskie wyznaczono krajobraz priorytetowy „Plaża i wydmy nadmorskie, Kołobrzeg – Darłówko” (kod: 32-313.47-50). Dla krajobrazu priorytetowego w zakresie kierunków i zasad kształtowania zabudowy, zagospodarowania i użytkowania terenu na poziomie lokalnym wyznaczone zostały następujące wytyczne:

1. Wyłączenie z zabudowy wydmy nadmorskich i zakaz umieszczania w ich obrębie obiektów budowlanych z wyjątkiem:

- dopuszczenia ciągu pieszego lub pieszo-rowerowego (zaleca się lokalizowanie kładek ponad terenem lub wkomponowanych w budowle hydrotechniczne) wraz z obiektami małej architektury oraz punktami widokowymi, oraz niezbędną infrastrukturą,
- infrastruktury istniejącej i projektowanej zgodnej z zapisami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego lub uzgodnionych z Urzędem Morskim, przejść na plażę wraz z lokalizacją sanitariatów i infrastrukturą towarzyszącą,
- utrzymanie istniejących, legalnie zlokalizowanych obiektów budowlanych, oraz lokalizowania obiektów budowlanych dopuszczonych w aktach planowania przestrzennego,
- infrastruktury służącej obsłudze służb ochrony brzegu morskiego i ratownictwa,
- infrastruktury hydrotechnicznej związanej z ochroną brzegu morskiego z możliwością dostosowania jej do potrzeb turystycznych po uzgodnieniu z Urzędem Morskim,

- dopuszczenia rozbudowy obiektów budowlanych, w tym ich estetyzację, w obrębie przystani rybackich, mola, byłych budynków wojskowych, baz ratownictwa wodnego i wejść na plażę,
 - adaptacji byłych wojskowych obiektów budowlanych.
2. Ograniczenie liczby lokalizowanych na plaży tymczasowych obiektów budowlanych.
 3. Ochrona przed zabudową siedlisk przyrodniczych Natura 2000.
 4. Ujednolicenie form oraz kolorystyki lokalizowanych w pasie wybrzeża tymczasowych obiektów budowlanych i obiektów małej architektury.
 5. Na plaży oraz w pasie wydym nadmorskich wyklucza się możliwość:
 - sytuowania tablic i urządzeń reklamowych na ogrodzeniach oraz wolno stojących, za wyjątkiem wolnostojącej reklamy krótkoterminowej, okolicznościowej związanej z wydarzeniami sportowymi, kulturalnymi i promocyjnymi,
 - lokalizowania tablic i urządzeń reklamowych w postaci banerów reklamowych, za wyjątkiem wolnostojącej reklamy krótkoterminowej, okolicznościowej związanej z wydarzeniami sportowymi, kulturalnymi i promocyjnymi.
 6. Maksymalna ochrona roślinności wydymowej.
 7. Wytyczanie szlaków turystycznych w bezpiecznej odległości od siedlisk wydymowych.
 8. Kształtowanie i ochrona stref ekotonowych na granicy pomiędzy obszarami zieleni a terenami zabudowanymi.



Ryc. 25. Krajobraz priorytetowy Plaża i wydmy nadmorskie, Kołobrzeg - Darłówko w granicach gminy Ustronie Morskie, źródło: Audyt krajobrazowy województwa zachodniopomorskiego, podkład: OpenStreetMap® (OpenStreetMap Foundation), oprac. 2026, Armageddon

2.6. Opracowanie ekofizjograficzne w zakresie wymagań ustawy prawo ochrony środowiska

Niniejszy rozdział stanowi wykazanie kontekstu uwarunkowań rozwoju przestrzennego gminy w zakresie wymagań, o których mowa w art. 72 ust. 1 – 3 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. – prawo ochrony środowiska wskazującego, że:

- określając ustalenia planu ogólnego gminy, zapewnia się warunki utrzymania równowagi przyrodniczej i racjonalną gospodarkę zasobami środowiska, w szczególności przez:
 - ustalanie programów racjonalnego wykorzystania powierzchni ziemi, w tym na terenach eksploatacji złóż kopalin, i racjonalnego gospodarowania gruntami;
 - uwzględnianie obszarów występowania złóż kopalin oraz obecnych i przyszłych potrzeb eksploatacji tych złóż;
 - zapewnianie kompleksowego rozwiązania problemów zabudowy miast i wsi, ze szczególnym uwzględnieniem gospodarki wodnej, odprowadzania ścieków, gospodarki odpadami, systemów transportowych i komunikacji publicznej oraz urządzania i kształtowania terenów zieleni;
 - uwzględnianie konieczności ochrony wód, gleby i ziemi przed zanieczyszczeniem w związku z prowadzeniem gospodarki rolnej;
 - zapewnianie ochrony walorów krajobrazowych środowiska i warunków klimatycznych;
 - uwzględnianie potrzeb w zakresie zapobiegania ruchom masowym ziemi i ich skutkom;
 - uwzględnianie innych potrzeb w zakresie ochrony powietrza, wód, gleby, ziemi, ochrony przed hałasem, wibracjami i polami elektromagnetycznymi.
- w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, przy przeznaczaniu terenów na poszczególne cele oraz przy określaniu zadań związanych z ich zagospodarowaniem w strukturze wykorzystania terenu, ustala się proporcje pozwalające na zachowanie lub przywrócenie równowagi przyrodniczej i prawidłowych warunków życia.
- w odniesieniu do obszarów zdegradowanych w wyniku działalności człowieka, klęsk żywiołowych oraz ruchów masowych ziemi w strategii rozwoju gminy lub strategii rozwoju ponadlokalnego określa się zasady kształtowania zagospodarowania przestrzennego, a w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego – sposób zagospodarowania tych obszarów.

W sporządzonym na potrzeby Planu ogólnego gminy Ustronie Morskie opracowaniu ekofizjograficznym, sformułowano następujące wytyczne:

- konieczność uporządkowania niespójnej typologii jednostek osadniczych - optymalne zbilansowanie obszarów, dla których umożliwia się realizację różnych form zabudowy i zagospodarowania terenów, w tym przede wszystkim terenów przeznaczonych pod usługi turystyki, sportu i rekreacji,
- konieczność koncentracji procesów urbanizacji wokół ośrodków mogących utrzymać i kontynuować rozwój terenów przeznaczonych pod usługi turystyki, sportu i rekreacji,
- powstrzymywanie procesów niekontrolowanego rozproszenia terenów zurbanizowanych ze szczególnym uwzględnieniem przeciwdziałania deprecjonującym tendencjom suburbanizacyjnym, w tym eliminacja – całkowita lub częściowa – nadmiernej wyznaczonych w latach minionych obszarów

urbanizacji, co pozwoliłoby na harmonizowanie struktury osadniczej i optymalizację wykorzystania istniejącej infrastruktury, a także racjonalizację kierunków rozwoju sieci uzbrojenia oraz układu drogowego,

- zachowanie ciągłości obszarów przyrodniczo aktywnych, w tym w szczególności terenów chronionych lub o wysokich walorach przyrodniczych,
- wskazanie obszarów kluczowych dla aktywizacji inwestycyjnej i gospodarczej na terenie Gminy,
- kreowanie mechanizmów utrzymywania powiązań przyrodniczych w krajobrazie otwartym,
- zabezpieczenie elementów dziedzictwa kulturowego, w tym zabytków, obiektów cennych, elementów krajobrazowo cennych, jako składników niezbędnych do budowania i wzmacniania tożsamości lokalnej mieszkańców Gminy.

Zgodnie z treścią opracowania wskazano, że za jedną z najistotniejszych barier rozwojowych gminy należy uznać brak wykrystalizowania czytelnych struktur przestrzennych, za czym idzie optymalizacja wykorzystania terenów gminy i zarazem infrastruktury gminnej, a także chaotyczne i permissywne lokalizowanie terenów urbanizacji, niezgodne z interesem gminy. Kierunki obserwowanego rozwoju powinny być – w celu racjonalizacji polityki przestrzennej gminy i uporządkowania przestrzeni przyrodniczej – kanalizowane tam, gdzie efekty przestrzenne najsilniej wspierać będą jej rozwój lub umacnianie atutów, a z drugiej strony nie będą stać w opozycji z funkcjonowaniem środowiska przyrodniczego i kulturowego, chroniąc jednocześnie najcenniejsze walory gminy. Rozpraszanie tych kierunków nie tylko ma wymiar przestrzenny, ale także bezpośredni – ekonomiczny. Powinno się bowiem, wzmacniać potencjał miejscowości i przekształcać strukturę tak, by optymalnie wykorzystywać jej komponenty – drogi, uzbrojenie, infrastrukturę usługową towarzyszącą zabudowie mieszkaniowej i lotniskowej.

Ważne jest również umożliwienie przemieszczania się gatunkowego, co dotyczy zarówno świata roślinnego, jak i jeszcze bardziej zwierzęcego. Dla zachowania integracji i ciągłości obszarów o wysokich walorach przyrodniczych należy przede wszystkim utrzymywać ciągi obszarów o charakterze nie inwestycyjnym, w tym umożliwić powstawanie oraz chronić istniejące korytarze ekologiczne stanowiące drogę przepływu materii i energii oraz migracji organizmów, mając na uwadze przy tym możliwość ich lokalnego, regionalnego i ponadregionalnego znaczenia.

Na obszarach korytarzy ekologicznych zaleca się pozostawienie terenu w stanie nie naruszonym – naturalnym, na obszarach otwartych – rolniczych, prowadzenie wyłącznie gospodarki rolniczej, nie doprowadzając do zamknięć struktur przestrzennych, z kolei na obszarach leśnych (w szczególności ochronnych), nieprowadzenie gospodarki leśnej.

Podczas wprowadzania jakichkolwiek form zabudowy czy zagospodarowania terenu należy szczególną uwagę zwrócić na warunki gruntowo – wodne występujące w granicach opracowania. Na obszarze gminy hydroizobaty występują głównie na głębokości 5 – 1 m p.p.t. Takie podłoże może w znaczny sposób ograniczyć możliwość realizacji inwestycji budowlanych, a samo ich wprowadzenie winno być poprzedzone szczegółowymi badaniami warunków gruntowo – wodnych warunkującymi możliwości zabudowy.

2.7. Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową w gminie

2.7.1. Podstawa prawna obliczeń

Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową sporządza się zgodnie z wytycznymi określonymi w Rozporządzeniu Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów (t. j. z 2023 r. poz. 2758, ze zm.).

Rozporządzenie określa następujące wytyczne dla określenia zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową na obszarze gminy:

- zapotrzebowanie wyraża się w liczbie mieszkańców (§ 3 ust. 1),
- zapotrzebowanie oblicza się zgodnie ze wzorem (§ 3 ust. 2):

$$ZAP = M_{20} - \frac{PUM_0}{P_{20}}$$

gdzie:

ZAP – oznacza zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową,

M_{20} – oznacza prognozowaną liczbę mieszkańców gminy w oparciu o dane udostępniane przez statystykę publiczną, powiększoną o 5%,

PUM_0 – oznacza łączną powierzchnię użytkową mieszkań w gminie zgodną z najnowszymi danymi,

P_{20} – oznacza prognozowaną powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca.

- prognozowaną powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca (zatem wskazane wyżej P_{20}) oblicza się zgodnie z jednym ze wzorów (§ 3 ust. 3):

$$P_{20} = 3P_0 - 2P_{-10} \quad \text{lub} \quad P_{20} = 2P_0 - P_{-20}$$

gdzie:

P_0 – oznacza powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca zgodną z najnowszymi danymi,

P_{-10} – oznacza powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca zgodną z danymi udostępnianymi przez statystykę publiczną, według stanu na 10 lat przed rokiem, z którego pochodzą najnowsze dane,

P_{-20} – oznacza powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca zgodną z danymi udostępnianymi przez statystykę publiczną, według stanu na 20 lat przed rokiem, z którego pochodzą najnowsze dane.

- w powyższych obliczeniach, przez najnowsze dane rozumie się dane udostępniane przez statystykę publiczną z tego samego roku, z którego pochodzą najnowsze dostępne dane dotyczące liczby mieszkańców gminy udostępniane przez statystykę publiczną (§ 3 ust. 4).

- w obliczeniach zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową, przyjmuje się okres prognozy obejmujący 20 lat od roku, którego dotyczą najnowsze dostępne dane dotyczące liczby mieszkańców gminy udostępnianych przez statystykę publiczną (§ 3 ust. 5).
- w przypadku braku danych udostępnianych przez statystykę publiczną w zakresie prognozowanej liczby mieszkańców gminy (M_{20}), za prognozowaną liczbę mieszkańców gminy przyjmuje się liczbę mieszkańców gminy zgodną z (§ 3 ust. 6):
 - najnowszymi danymi udostępnianymi przez statystykę publiczną powiększoną o 5% albo
 - prognozą demograficzną sporządzaną przez gminę obejmującą okres prognozy 20 latniej, powiększoną o 5%.
- w przypadku, gdy prognozowana powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie na jednego mieszkańca (P_{20}) jest mniejsza niż powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie na jednego mieszkańca zgodna z najnowszymi danymi (P_0), za prognozowaną powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca (P_{20}) przyjmuje się powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca zgodną z najnowszymi danymi (P_0) (§ 3 ust. 7).
- w przypadku, gdy prognozowana powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie na jednego mieszkańca (P_{20}) (wyznaczona zgodnie z powyższym tiretem) jest mniejsza niż 40 m² na jednego mieszkańca, przyjmuje się wartość tego parametru wynoszącą 40 m² na jednego mieszkańca (§ 3 ust. 8).
- w przypadku, gdy zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową wynosi mniej niż (§ 3 ust. 9):
 - 1000 w gminie, w której liczba mieszkańców zgodnie z najnowszymi dostępnymi danymi udostępnianymi przez statystykę publiczną wynosi nie mniej niż 5000 – dopuszcza się przyjęcie, że wynosi 1000;
 - 500 w gminie, w której liczba mieszkańców zgodnie z najnowszymi dostępnymi danymi udostępnianymi przez statystykę publiczną wynosi mniej niż 5000 i nie mniej niż 2000 – dopuszcza się przyjęcie, że wynosi 500;
 - 300 w gminie, w której liczba mieszkańców zgodnie z najnowszymi dostępnymi danymi udostępnianymi przez statystykę publiczną wynosi mniej niż 2000 – dopuszcza się przyjęcie, że wynosi 300.

2.7.2. Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową

Zgodnie z przytoczonymi w powyższym rozdziale regulacjami prawnymi związanymi z wyznaczaniem zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową, wskazuje się następujące dane statystyczne i obliczenia przedmiotowego zapotrzebowania dla gminy Ustronie Morskie.

1. W obliczeniach zastosowano pełne dane udostępnione przez statystykę publiczną, tj. użyto historyczne dane statystyczne oraz dane prognostyczne z zasobu Głównego Urzędu Statystycznego (GUS) BDL (<https://bdl.stat.gov.pl/bdl/start>). Dane te przedstawiono w poniższej tabeli.

OPIS DANYCH	SYMBOL DLA WZORU	WARTOŚĆ
dane dla roku 2024		
ludność gminy	-	3.694 os.
łączna powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie	PUM ₀	224.433 m ²
powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie na jednego mieszkańca	P ₀	63,5 m ²
dane dla roku 2014		
powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie na jednego mieszkańca	P ₋₁₀	45,4 m ²
dane dla roku 2004		
powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie na jednego mieszkańca	P ₋₂₀	32,3 m ²
dane prognostyczne dla roku 2044		
prognozowana liczba mieszkańców	-	3.170 os.
prognozowana liczba mieszkańców powiększona o 5%	M ₂₀	3.329 os.

Tab. 14. Dane statystyczne oraz prognostyczne w zakresie ludnościowym i mieszkaniowym dla terenu gminy Ustronie Morskie, źródło: Główny Urząd Statystyczny - Bank Danych Lokalnych

2. Obliczenie prognozowanej powierzchni użytkowej mieszkań w gminie na jednego mieszkańca.

Dla obliczeń zastosowano następujący wzór:

$$P_{20} = 3P_0 - 2P_{-10}$$

Obliczenie:

$$(3 \times 63,5) - (2 \times 45,4) = 99,7 \text{ m}^2$$

Prognozowana powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie na jednego mieszkańca

P₂₀ wynosi 99,7 m².

3. Obliczenie zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową na obszarze gminy:

Dla obliczeń zastosowano następujący wzór:

$$ZAP = M_{20} - \frac{PUM_0}{P_{20}}$$

Obliczenie:

$$3329 - \frac{224433}{99,7} = 1077 \text{ mieszkańców}$$

Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową na obszarze gminy Ustronie Morskie wynosi:

1.077 mieszkańców

3. UZASADNIENIE PRZYJĘTYCH ROZWIĄZAŃ PLANU OGÓLNEGO

3.1. Chłonność terenów niezabudowanych w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego

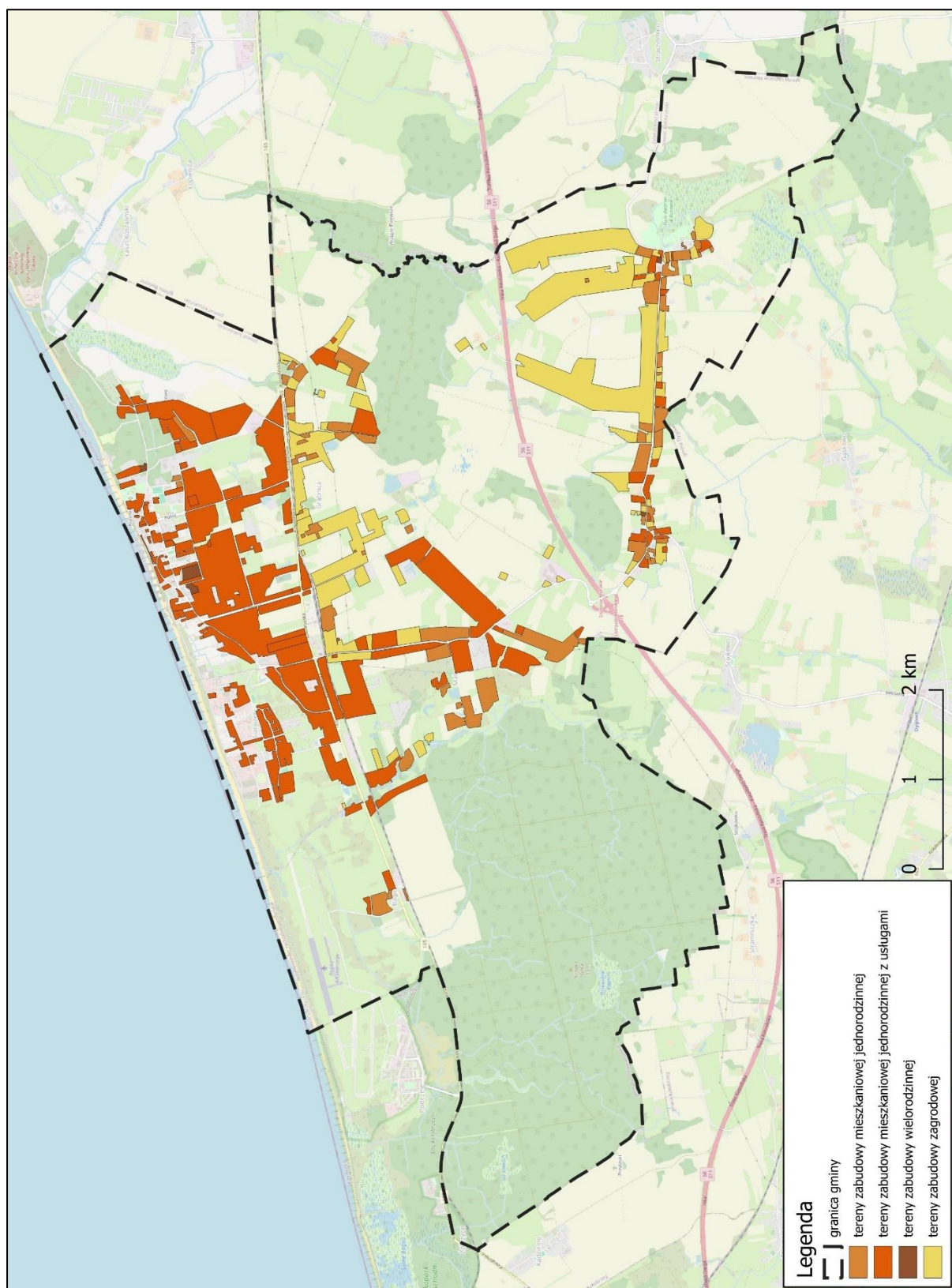
Zgodnie z art. 13d ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wyznaczając strefy planistyczne, o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 1–3, w pierwszej kolejności uwzględnia się obszary, dla których w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego określono przeznaczenie umożliwiające realizację funkcji mieszkaniowej, obszary uzupełnienia zabudowy oraz obszary z istniejącą zabudową o funkcji mieszkaniowej, z wyłączeniem luk w tej zabudowie.

W związku z powyższymi wytycznymi przeanalizowano obowiązujące na terenie gminy Ustronie Morskie miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego (MPZP) pod kątem wyznaczonych w nich funkcji mieszkaniowych, a następnie zweryfikowano które z tych terenów nie są obecnie wykorzystywane na cele mieszkaniowe i te tereny w pierwszej kolejności uwzględniono jako obszary uzasadnione do wyznaczenia stref planistycznych umożliwiających realizację funkcji mieszkaniowej.

W granicach gminy Ustronie Morskie zdiagnozowano:

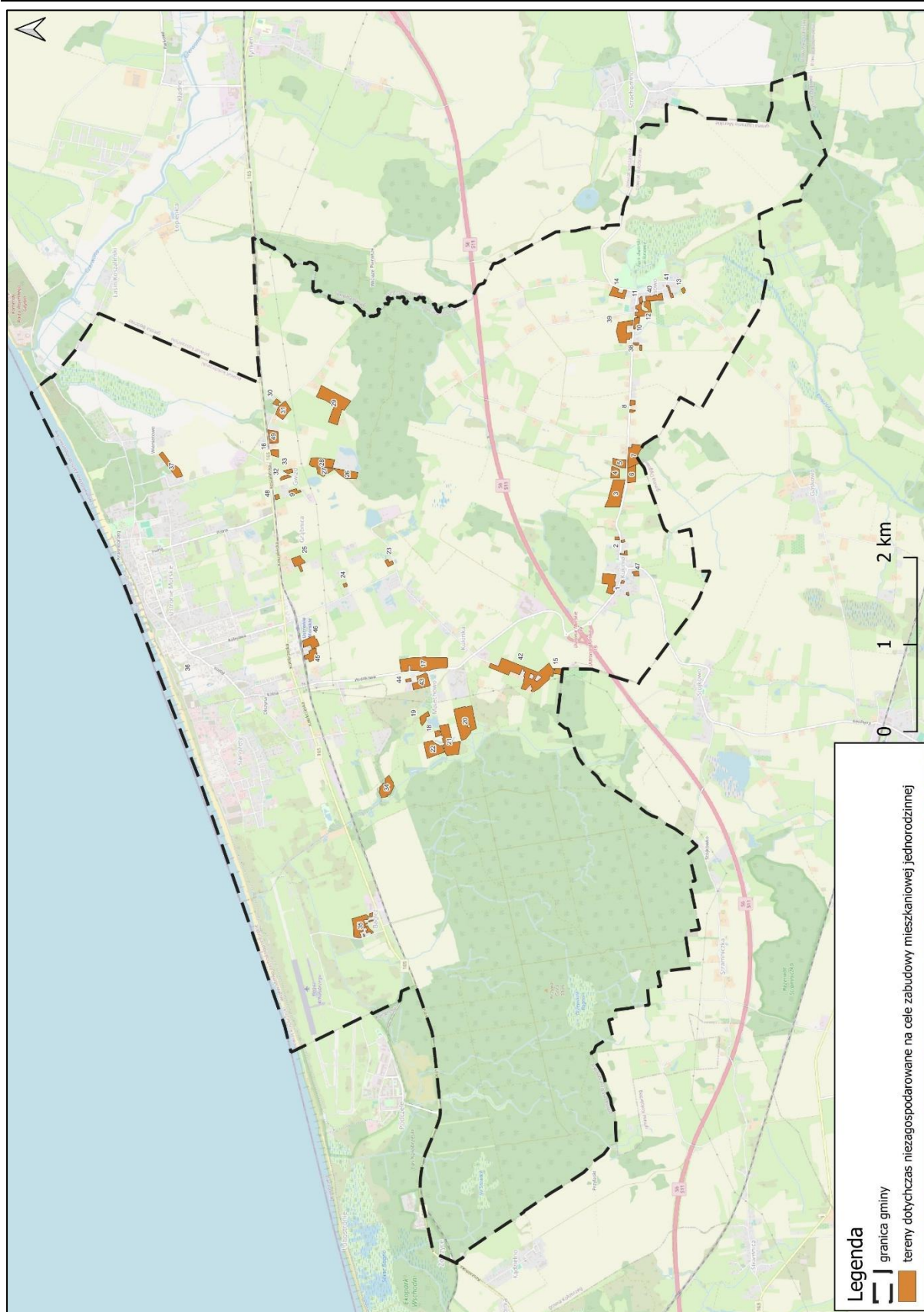
- 95,5646 ha terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wyznaczonych w MPZP,
- 291,3082 ha terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami wyznaczonych w MPZP,
- 236,3562 ha terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej wyznaczonych w MPZP,
- 2,4478 ha terenów zabudowy zagrodowej wyznaczonej w MPZP.

Łączna powierzchnia terenów umożliwiających realizację funkcji mieszkaniowych – tereny niezabudowane, wynosi **625,677 ha**, z kolei łączna powierzchnia terenów umożliwiających realizację funkcji mieszkaniowych – tereny zabudowane i niezabudowane, wynosi **859,2900 ha**, a lokalizację tych obszarów, z podziałem na funkcje, przedstawiono na poniższej grafice.

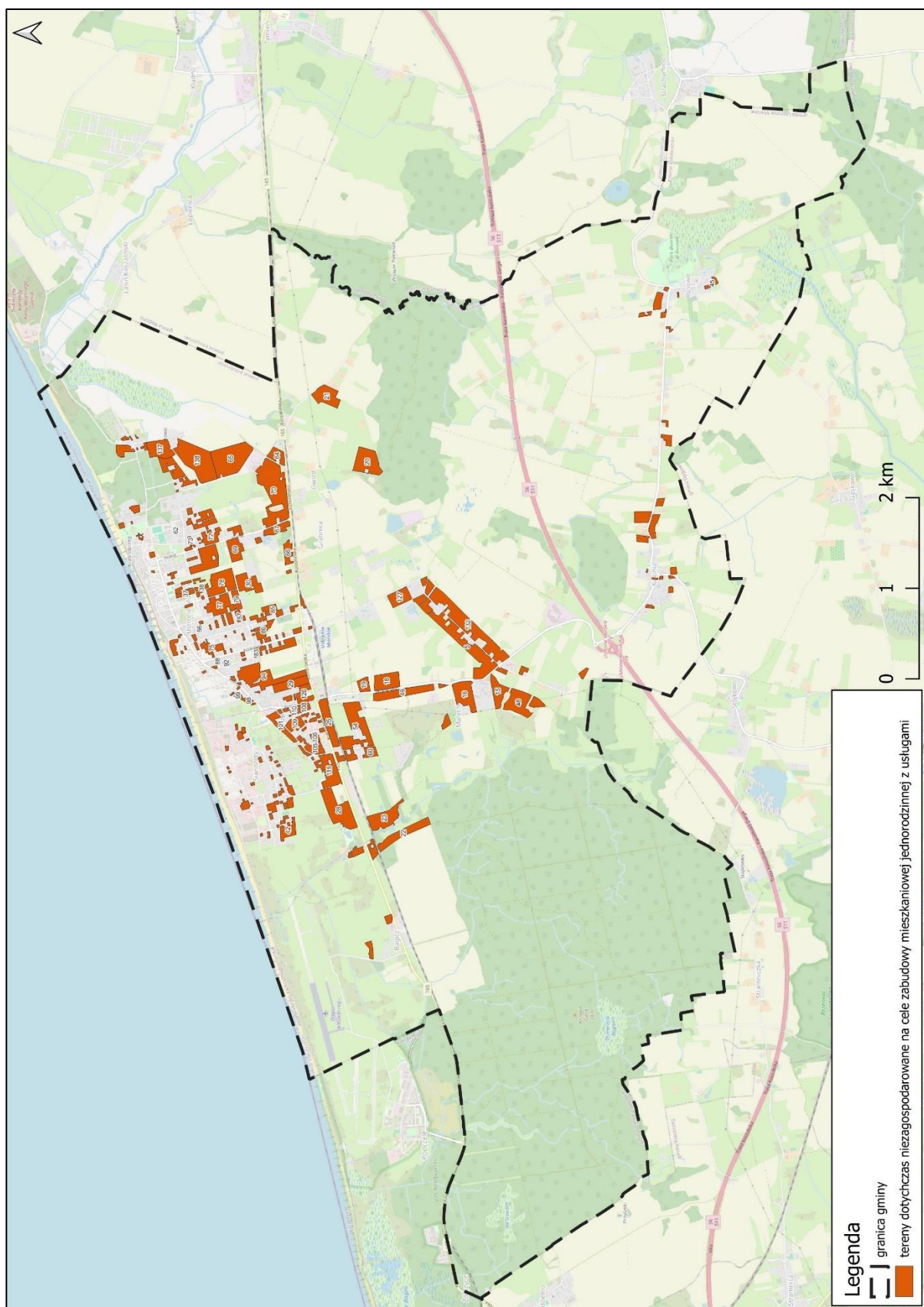


Ryc. 26. Lokalizacja terenów o funkcji związanych z zabudową mieszkaniową wyznaczoną w granicach miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego obowiązujących na obszarze gminy Ustronie Morskie, źródło: dane przestrzenne Urzędu Gminy Ustronie Morskie, podkład: OpenStreetMap® (OpenStreetMap Foundation), oprac. 2026, Armageddon

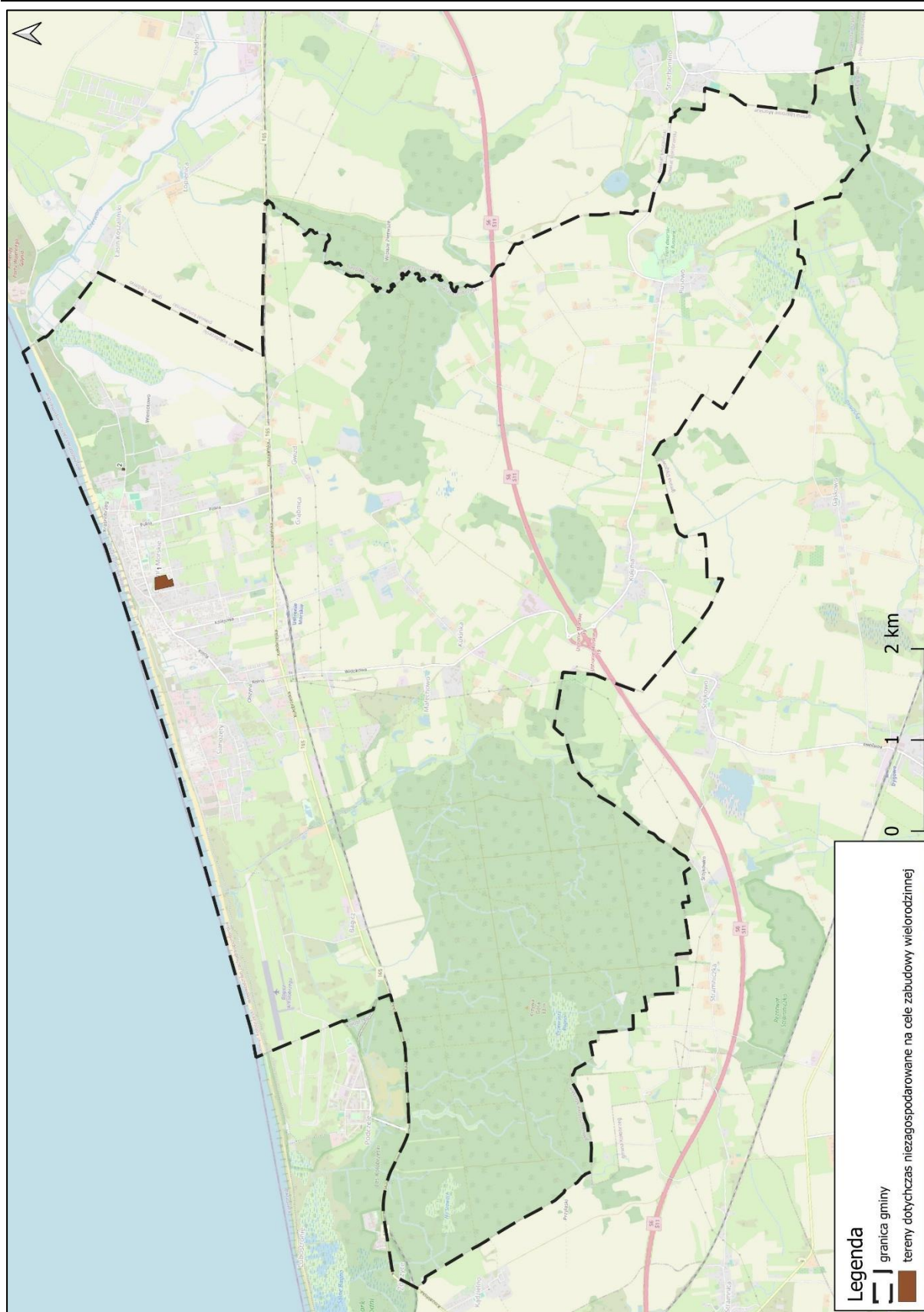
W dalszej kolejności zdiagnozowano, które z terenów umożliwiających przeznaczenie pod realizację funkcji mieszkaniowych wyznaczonych w MPZP nie zostały dotychczas zagospodarowane.



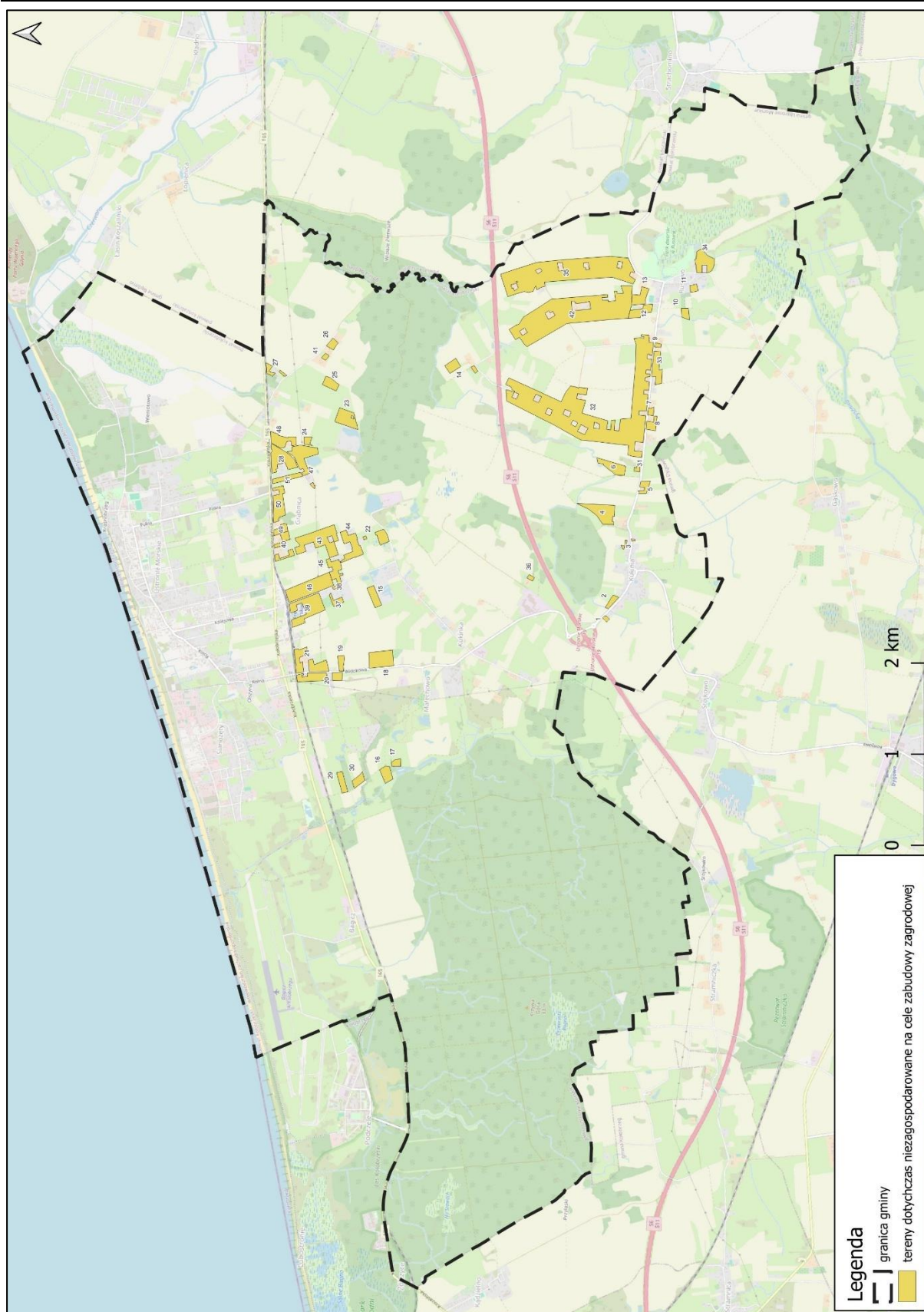
Ryc. 27. Lokalizacja terenów niezagospodarowanych o funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej wyznaczonej w granicach miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego obowiązujących na obszarze gminy Ustronie Morskie, źródło: dane przestrzenne Urzędu Gminy Ustronie Morskie, podkład: OpenStreetMap® (OpenStreetMap Foundation), oprac. 2026, Armageddon



Ryc. 28. Lokalizacja terenów niezagospodarowanych o funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami wyznaczonej w granicach miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego obowiązujących na obszarze gminy Ustronie Morskie, źródło: dane przestrzenne Urzędu Gminy Ustronie Morskie, podkład: OpenStreetMap® (OpenStreetMap Foundation), oprac. 2026, Armageddon



Ryc. 29. Lokalizacja terenów niezagospodarowanych o funkcji mieszkaniowej wielorodzinnej wyznaczonej w granicach miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego obowiązujących na obszarze gminy Ustronie Morskie, źródło: dane przestrzenne Urzędu Gminy Ustronie Morskie, podkład: OpenStreetMap® (OpenStreetMap Foundation), oprac. 2026, Armageddon



Ryc. 30. Lokalizacja terenów niezagospodarowanych o funkcji zagrodowej wyznaczonej w granicach miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego obowiązujących na obszarze gminy Ustronie Morskie, źródło: dane przestrzenne Urzędu Gminy Ustronie Morskie, podkład: OpenStreetMap® (OpenStreetMap Foundation), oprac. 2026, Armageddon

W związku z analizami, w poniższej tabeli przedstawiono zestawienie terenów umożliwiających realizację funkcji mieszkaniowych, które to nie zostały dotychczas zabudowane i zagospodarowane, a przeznaczone są pod powyższe cele w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego obowiązujących na terenie gminy Ustronie Morskie. Jednocześnie, w celu zbilansowania tych terenów, tj. obliczenia ich chłonności pod cele mieszkaniowe, wykazano na podstawie ustaleń MPZP i założonych normatywów zaludnienia, możliwą chłonność tych terenów, która to wykazuje aproksymowaną liczbę ludności ich akomodacji.

W tabeli wykazano dane wg następującego klucza:

➤ **Kod terenu**

Klasyfikacja terenu na podstawie MPZP według następujących kodów:

MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

MNU – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej;

MW – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;

RM – tereny zabudowy mieszkaniowej zagrodowej.

➤ **Numer terenu**

Kolejne numery dla poszczególnych klasyfikacji terenów, oznaczonych ww. kodami. Numery oznaczono na załącznikach graficznych przedstawiających lokalizację poszczególnych terenów. Numer terenu przypisano do pojedynczych (niezależnych) terenów, bądź zgrupowania pojedynczych terenów, które to zlokalizowane są w swoim sąsiedztwie i przedstawiają tożsame, bądź zbliżone cechy przypisanych (ustalonych w MPZP) ustaleń planistycznych.

➤ **Powierzchnia terenu**

Powierzchnia pojedynczego terenu, bądź ich zgrupowań przypisana dla danego numeru terenu.

➤ **Przeznaczenie terenu, Kategoria zabudowy, Typ zabudowy**

Rodzaj zabudowy dopuszczanej na danym terenie, zgodnie ze standardem odnoszącym się do parametrów zabudowy i zagospodarowania ustalonym w MPZP (typologia zbieżna z MPZP, bądź uśredniona dla zbliżonych do siebie typologii).

➤ **Standard zabudowy**

Standard wyrażony w powierzchni działki i/lub w ilości kondygnacji dla zabudowy dopuszczanej na danym terenie, zgodnie ze standardem odnoszącym się do parametrów zabudowy i zagospodarowania ustalonym w MPZP (parametry zbieżne z MPZP, bądź uśrednione dla zbliżonych do siebie sąsiednich grup terenowych).

➤ **Normatyw zaludnienia**

Wyrażony w liczbie osób przypadających na 1 hektar, które mogłyby zamieszkać na danym terenie, przy założeniu określonego rodzaju zabudowy i jej parametrów.

➤ **Aproksymowana liczba ludności możliwa do akomodacji**

Łączna, uśredniona liczba nowych mieszkańców możliwa do osiedlenia na danym, dotychczas niezabudowanym i niezagospodarowanym terenie przeznaczonym pod cele mieszkaniowe w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego obowiązujących na terenie gminy Ustronie

Morskie (MPZP). Wskazana liczba ludności stanowi „chłonność terenów niezabudowanych” w granicach MPZP na terenie gminy.

Kod terenu	Numer terenu	Powierzchnia terenu [ha]	Przeznaczenie terenu	Kategoria zabudowy	Typ zabudowy	Standard zabudowy		Normatyw zaludnienia [os./ha]	Aproksymowa na liczbę ludności możliwą do akomodacji [os./teren]
						Powierzchnia działki [m²]	Liczba kondygnacji		
MN	1	2,7344	mieszkaniowe	jednorodzinna	wolnostojąca	1500	1 - 2	11	30
MN	2	0,5349	mieszkaniowe	jednorodzinna	wolnostojąca	1500	1 - 2	11	6
MN	3	4,6993	mieszkaniowe	jednorodzinna	wolnostojąca	1500	1 - 2	11	52
MN	4	1,1547	mieszkaniowe	jednorodzinna	wolnostojąca	1500	1 - 2	11	13
MN	5	1,2745	mieszkaniowe	jednorodzinna	wolnostojąca	1500	1 - 2	11	14
MN	6	1,7409	mieszkaniowe	jednorodzinna	wolnostojąca	1500	1 - 2	11	19
MN	7	3,1190	mieszkaniowe	jednorodzinna	wolnostojąca	1500	1 - 2	11	34
MN	8	0,4989	mieszkaniowe	jednorodzinna	wolnostojąca	1500	1 - 2	11	5
MN	9	0,5861	mieszkaniowe	jednorodzinna	wolnostojąca	1200	1 - 2	20	12
MN	10	0,8095	mieszkaniowe	jednorodzinna	wolnostojąca	1500	1 - 2	11	9
MN	11	0,2402	mieszkaniowe	jednorodzinna	wolnostojąca	1500	1 - 2	11	3
MN	12	2,1478	mieszkaniowe	jednorodzinna	wolnostojąca	1500	1 - 2	11	24
MN	13	0,2133	mieszkaniowe	jednorodzinna	wolnostojąca	1500	1 - 2	11	2
MN	14	1,4850	mieszkaniowe	jednorodzinna	wolnostojąca	1500	1 - 2	11	16
MN	15	0,5842	mieszkaniowe	jednorodzinna	wolnostojąca	1400	1 - 2	12	7
MN	16	0,6583	mieszkaniowe	jednorodzinna	wolnostojąca	1500	1 - 2	11	7
MN	17	7,5395	mieszkaniowe	jednorodzinna	wolnostojąca	1400	1 - 2	12	90
MN	18	0,3759	mieszkaniowe	jednorodzinna	wolnostojąca	1500	1 - 2	11	4
MN	19	0,8601	mieszkaniowe	jednorodzinna	wolnostojąca	2500	1 - 2	8	7
MN	20	6,6199	mieszkaniowe	jednorodzinna	wolnostojąca	2500	1 - 2	8	53
MN	21	4,6187	mieszkaniowe	jednorodzinna	wolnostojąca	1500	1 - 2	11	51
MN	22	3,0472	mieszkaniowe	jednorodzinna	wolnostojąca	1500	1 - 2	11	34
MN	23	0,4678	mieszkaniowe	jednorodzinna	wolnostojąca	1200	1 - 2	20	9
MN	24	0,1716	mieszkaniowe	jednorodzinna	wolnostojąca	1200	1 - 2	20	3
MN	25	1,3803	mieszkaniowe	jednorodzinna	wolnostojąca	1200	1 - 2	20	28
MN	26	1,8309	mieszkaniowe	jednorodzinna	wolnostojąca	1500	1 - 2	11	20
MN	27	1,2554	mieszkaniowe	jednorodzinna	wolnostojąca	1200	1 - 2	20	25
MN	28	2,6775	mieszkaniowe	jednorodzinna	wolnostojąca	1500	1 - 2	11	29
MN	29	7,0615	mieszkaniowe	jednorodzinna	wolnostojąca	1500	1 - 2	11	78
MN	30	0,3694	mieszkaniowe	jednorodzinna	wolnostojąca	1500	1 - 2	11	4
MN	31	2,0766	mieszkaniowe	jednorodzinna	wolnostojąca	1500	1 - 2	11	23
MN	32	0,3897	mieszkaniowe	jednorodzinna	wolnostojąca	1200	1 - 2	20	8
MN	33	0,3745	mieszkaniowe	jednorodzinna	wolnostojąca	1200	1 - 2	20	7
MN	34	2,6461	mieszkaniowe	jednorodzinna	wolnostojąca	2500	1 - 2	8	21

Uzasadnienie planu ogólnego gminy Ustronie Morskie

MN	35	3,6745	mieszkaniowe	jednorodzinna	wolnostojąca	1500	1 - 2	11	40
MN	36	0,0968	mieszkaniowe	jednorodzinna	wolnostojąca	800	1 - 2	32	3
MN	37	2,2424	mieszkaniowe	jednorodzinna	wolnostojąca	800	1 - 2	32	72
MN	38	0,3151	mieszkaniowe	jednorodzinna	wolnostojąca	1500	1 - 2	11	3
MN	39	3,3210	mieszkaniowe	jednorodzinna	wolnostojąca	1500	1 - 2	11	37
MN	40	1,1790	mieszkaniowe	jednorodzinna	wolnostojąca	1500	1 - 2	11	13
MN	41	0,3566	mieszkaniowe	jednorodzinna	wolnostojąca	1500	1 - 2	11	4
MN	42	10,2916	mieszkaniowe	jednorodzinna	wolnostojąca	1500	1 - 2	11	113
MN	43	2,3789	mieszkaniowe	jednorodzinna	wolnostojąca	1500	1 - 2	11	26
MN	44	0,1965	mieszkaniowe	jednorodzinna	wolnostojąca	1500	1 - 2	11	2
MN	45	1,4213	mieszkaniowe	jednorodzinna	wolnostojąca	800	1 - 2	32	45
MN	46	1,7254	mieszkaniowe	jednorodzinna	wolnostojąca	800	1 - 2	32	55
MN	47	0,3405	mieszkaniowe	jednorodzinna	wolnostojąca	1500	1 - 2	11	4
MN	48	0,2593	mieszkaniowe	jednorodzinna	wolnostojąca	1200	1 - 2	20	5
MN	49	1,5221	mieszkaniowe	jednorodzinna	wolnostojąca	1500	1 - 2	11	17
MNU	1	0,6288	mieszkaniowo usługowe	jednorodzinna z usługami	-	1500	1 - 2	9	6
MNU	2	1,0220	mieszkaniowo usługowe	jednorodzinna z usługami	-	1500	1 - 2	9	9
MNU	3	4,8716	mieszkaniowo usługowe	jednorodzinna z usługami	-	1500	1 - 2	9	44
MNU	4	0,0394	mieszkaniowo usługowe	jednorodzinna z usługami	-	800	1 - 2	24	1
MNU	5	11,4030	mieszkaniowo usługowe	jednorodzinna z usługami	-	2000	1 - 2	7	80
MNU	6	0,6795	mieszkaniowo usługowe	jednorodzinna z usługami	-	1500	1 - 2	9	6
MNU	7	0,2746	mieszkaniowo usługowe	jednorodzinna z usługami	-	1500	1 - 2	9	2
MNU	8	1,0092	mieszkaniowo usługowe	jednorodzinna z usługami	-	1500	1 - 2	9	9
MNU	9	0,3650	mieszkaniowo usługowe	jednorodzinna z usługami	-	1500	1 - 2	9	3
MNU	10	0,1053	mieszkaniowo usługowe	jednorodzinna z usługami	-	1500	1 - 2	9	1
MNU	11	1,6923	mieszkaniowo usługowe	jednorodzinna z usługami	-	1500	1 - 2	9	15
MNU	12	0,4793	mieszkaniowo usługowe	jednorodzinna z usługami	-	1500	1 - 2	9	4
MNU	13	0,6642	mieszkaniowo usługowe	jednorodzinna z usługami	-	1500	1 - 2	9	6
MNU	14	0,5336	mieszkaniowo usługowe	jednorodzinna z usługami	-	1200	1 - 2	12	6
MNU	15	3,6517	mieszkaniowo usługowe	jednorodzinna z usługami	-	2000	1 - 2	7	26
MNU	16	5,7042	mieszkaniowo usługowe	jednorodzinna z usługami	-	2000	1 - 2	7	40
MNU	17	0,9776	mieszkaniowo usługowe	jednorodzinna z usługami	-	2000	1 - 2	7	7
MNU	18	4,6960	mieszkaniowo usługowe	jednorodzinna z usługami	-	1500	1 - 2	9	42
MNU	19	1,7518	mieszkaniowo usługowe	jednorodzinna z usługami	-	1500	1 - 2	9	16
MNU	20	6,5550	mieszkaniowo usługowe	jednorodzinna z usługami	-	1500	1 - 2	9	59
MNU	21	4,8027	mieszkaniowo usługowe	jednorodzinna z usługami	-	1500	1 - 2	9	43
MNU	22	5,0742	mieszkaniowo usługowe	jednorodzinna z usługami	-	1200	1 - 2	12	61
MNU	23	5,7213	mieszkaniowo usługowe	jednorodzinna z usługami	-	1200	1 - 2	12	69
MNU	24	1,3242	mieszkaniowo usługowe	jednorodzinna z usługami	-	1200	1 - 2	12	16

Uzasadnienie planu ogólnego gminy Ustronie Morskie

MNU	25	4,6799	mieszkaniowo usługowe	jednorodzinna z usługami	-	800	1 - 2	24	112
MNU	26	0,9532	mieszkaniowo usługowe	jednorodzinna z usługami	-	1500	1 - 2	9	9
MNU	27	1,2192	mieszkaniowo usługowe	jednorodzinna z usługami	-	1500	1 - 2	9	11
MNU	28	8,7389	mieszkaniowo usługowe	jednorodzinna z usługami	-	1200	1 - 2	12	105
MNU	29	3,6724	mieszkaniowo usługowe	jednorodzinna z usługami	-	800	1 - 2	24	88
MNU	30	4,1801	mieszkaniowo usługowe	jednorodzinna z usługami	-	800	1 - 2	24	100
MNU	31	0,1965	mieszkaniowo usługowe	jednorodzinna z usługami	-	800	1 - 2	24	5
MNU	32	3,4819	mieszkaniowo usługowe	jednorodzinna z usługami	-	800	1 - 2	24	84
MNU	33	0,3376	mieszkaniowo usługowe	jednorodzinna z usługami	-	2000	1 - 2	7	2
MNU	34	0,7493	mieszkaniowo usługowe	jednorodzinna z usługami	-	800	1 - 2	24	18
MNU	35	0,3433	mieszkaniowo usługowe	jednorodzinna z usługami	-	800	1 - 2	24	8
MNU	36	0,1757	mieszkaniowo usługowe	jednorodzinna z usługami	-	800	1 - 2	24	4
MNU	37	1,7318	mieszkaniowo usługowe	jednorodzinna z usługami	-	800	1 - 2	24	42
MNU	38	1,2920	mieszkaniowo usługowe	jednorodzinna z usługami	-	800	1 - 2	24	31
MNU	39	0,2438	mieszkaniowo usługowe	jednorodzinna z usługami	-	800	1 - 2	24	6
MNU	40	1,3803	mieszkaniowo usługowe	jednorodzinna z usługami	-	800	1 - 2	24	33
MNU	41	0,9484	mieszkaniowo usługowe	jednorodzinna z usługami	-	800	1 - 2	24	23
MNU	42	3,0229	mieszkaniowo usługowe	jednorodzinna z usługami	-	800	1 - 2	24	73
MNU	43	0,5248	mieszkaniowo usługowe	jednorodzinna z usługami	-	800	1 - 2	24	13
MNU	44	0,2271	mieszkaniowo usługowe	jednorodzinna z usługami	-	1500	1 - 2	9	2
MNU	45	0,7516	mieszkaniowo usługowe	jednorodzinna z usługami	-	1500	1 - 2	9	7
MNU	46	0,5985	mieszkaniowo usługowe	jednorodzinna z usługami	-	1500	1 - 2	9	5
MNU	47	1,3151	mieszkaniowo usługowe	jednorodzinna z usługami	-	3000	1 - 2	4	5
MNU	48	5,9293	mieszkaniowo usługowe	jednorodzinna z usługami	-	3000	1 - 2	4	24
MNU	49	5,4748	mieszkaniowo usługowe	jednorodzinna z usługami	-	1500	1 - 2	9	49
MNU	50	0,2893	mieszkaniowo usługowe	jednorodzinna z usługami	-	1500	1 - 2	9	3
MNU	51	0,7011	mieszkaniowo usługowe	jednorodzinna z usługami	-	1200	1 - 2	12	8
MNU	52	0,0472	mieszkaniowo usługowe	jednorodzinna z usługami	-	800	1 - 2	24	1
MNU	53	0,2442	mieszkaniowo usługowe	jednorodzinna z usługami	-	800	1 - 2	24	6
MNU	54	8,9197	mieszkaniowo usługowe	jednorodzinna z usługami	-	1200	1 - 2	12	107
MNU	55	0,6473	mieszkaniowo usługowe	jednorodzinna z usługami	-	800	1 - 2	24	16
MNU	56	0,3099	mieszkaniowo usługowe	jednorodzinna z usługami	-	800	1 - 2	24	7
MNU	57	2,2388	mieszkaniowo usługowe	jednorodzinna z usługami	-	800	1 - 2	24	54
MNU	58	1,5883	mieszkaniowo usługowe	jednorodzinna z usługami	-	800	1 - 2	24	38
MNU	59	0,0742	mieszkaniowo usługowe	jednorodzinna z usługami	-	800	1 - 2	24	2
MNU	60	1,5409	mieszkaniowo usługowe	jednorodzinna z usługami	-	1200	1 - 2	12	18
MNU	61	0,3963	mieszkaniowo usługowe	jednorodzinna z usługami	-	800	1 - 2	24	10
MNU	62	0,1368	mieszkaniowo usługowe	jednorodzinna z usługami	-	800	1 - 2	24	3

Uzasadnienie planu ogólnego gminy Ustronie Morskie

MNU	63	1,0791	mieszkaniowo usługowe	jednorodzinna z usługami	-	800	1 - 2	24	26
MNU	64	2,1143	mieszkaniowo usługowe	jednorodzinna z usługami	-	800	1 - 2	24	51
MNU	65	11,6130	mieszkaniowo usługowe	jednorodzinna z usługami	-	800	1 - 2	24	279
MNU	66	1,7706	mieszkaniowo usługowe	jednorodzinna z usługami	-	1200	1 - 2	12	21
MNU	67	2,3917	mieszkaniowo usługowe	jednorodzinna z usługami	-	1500	1 - 2	9	22
MNU	68	0,3980	mieszkaniowo usługowe	jednorodzinna z usługami	-	800	1 - 2	24	10
MNU	69	3,4553	mieszkaniowo usługowe	jednorodzinna z usługami	-	800	1 - 2	24	83
MNU	70	15,3386	mieszkaniowo usługowe	jednorodzinna z usługami	-	1200	1 - 2	12	184
MNU	71	6,3679	mieszkaniowo usługowe	jednorodzinna z usługami	-	800	1 - 2	24	153
MNU	72	2,6867	mieszkaniowo usługowe	jednorodzinna z usługami	-	800	1 - 2	24	64
MNU	73	0,4178	mieszkaniowo usługowe	jednorodzinna z usługami	-	800	1 - 2	24	10
MNU	74	3,8475	mieszkaniowo usługowe	jednorodzinna z usługami	-	800	1 - 2	24	92
MNU	75	2,2451	mieszkaniowo usługowe	jednorodzinna z usługami	-	800	1 - 2	24	54
MNU	76	0,5279	mieszkaniowo usługowe	jednorodzinna z usługami	-	800	1 - 2	24	13
MNU	77	4,9465	mieszkaniowo usługowe	jednorodzinna z usługami	-	800	1 - 2	24	119
MNU	78	6,5335	mieszkaniowo usługowe	jednorodzinna z usługami	-	800	1 - 2	24	157
MNU	79	1,5258	mieszkaniowo usługowe	jednorodzinna z usługami	-	800	1 - 2	24	37
MNU	80	0,1254	mieszkaniowo usługowe	jednorodzinna z usługami	-	1200	1 - 2	12	2
MNU	81	0,3989	mieszkaniowo usługowe	jednorodzinna z usługami	-	1200	1 - 2	12	5
MNU	82	2,2291	mieszkaniowo usługowe	jednorodzinna z usługami	-	800	1 - 2	24	53
MNU	83	1,5586	mieszkaniowo usługowe	jednorodzinna z usługami	-	800	1 - 2	24	37
MNU	84	0,3907	mieszkaniowo usługowe	jednorodzinna z usługami	-	800	1 - 2	24	9
MNU	85	2,7301	mieszkaniowo usługowe	jednorodzinna z usługami	-	800	1 - 2	24	66
MNU	86	2,1601	mieszkaniowo usługowe	jednorodzinna z usługami	-	800	1 - 2	24	52
MNU	87	0,1419	mieszkaniowo usługowe	jednorodzinna z usługami	-	800	1 - 2	24	3
MNU	88	0,2033	mieszkaniowo usługowe	jednorodzinna z usługami	-	800	1 - 2	24	5
MNU	89	0,4732	mieszkaniowo usługowe	jednorodzinna z usługami	-	800	1 - 2	24	11
MNU	90	0,1424	mieszkaniowo usługowe	jednorodzinna z usługami	-	800	1 - 2	24	3
MNU	91	0,0907	mieszkaniowo usługowe	jednorodzinna z usługami	-	800	1 - 2	24	2
MNU	92	0,3452	mieszkaniowo usługowe	jednorodzinna z usługami	-	800	1 - 2	24	8
MNU	93	0,2218	mieszkaniowo usługowe	jednorodzinna z usługami	-	800	1 - 2	24	5
MNU	94	9,3584	mieszkaniowo usługowe	jednorodzinna z usługami	-	800	1 - 2	24	225
MNU	95	0,0785	mieszkaniowo usługowe	jednorodzinna z usługami	-	800	1 - 2	24	2
MNU	96	0,1034	mieszkaniowo usługowe	jednorodzinna z usługami	-	800	1 - 2	24	2
MNU	97	0,0594	mieszkaniowo usługowe	jednorodzinna z usługami	-	800	1 - 2	24	1
MNU	98	0,7220	mieszkaniowo usługowe	jednorodzinna z usługami	-	800	1 - 2	24	17
MNU	99	0,4476	mieszkaniowo usługowe	jednorodzinna z usługami	-	800	1 - 2	24	11
MNU	100	0,0941	mieszkaniowo usługowe	jednorodzinna z usługami	-	800	1 - 2	24	2

Uzasadnienie planu ogólnego gminy Ustronie Morskie

MNU	101	2,5741	mieszkaniowo usługowe	jednorodzinna z usługami	-	800	1 - 2	24	62
MNU	102	0,1661	mieszkaniowo usługowe	jednorodzinna z usługami	-	800	1 - 2	24	4
MNU	103	0,2336	mieszkaniowo usługowe	jednorodzinna z usługami	-	800	1 - 2	24	6
MNU	104	0,9946	mieszkaniowo usługowe	jednorodzinna z usługami	-	800	1 - 2	24	24
MNU	105	2,0670	mieszkaniowo usługowe	jednorodzinna z usługami	-	800	1 - 2	24	50
MNU	106	0,7872	mieszkaniowo usługowe	jednorodzinna z usługami	-	800	1 - 2	24	19
MNU	107	0,5870	mieszkaniowo usługowe	jednorodzinna z usługami	-	800	1 - 2	24	14
MNU	108	1,0212	mieszkaniowo usługowe	jednorodzinna z usługami	-	800	1 - 2	24	25
MNU	109	2,1196	mieszkaniowo usługowe	jednorodzinna z usługami	-	800	1 - 2	24	51
MNU	110	0,7686	mieszkaniowo usługowe	jednorodzinna z usługami	-	800	1 - 2	24	18
MNU	111	0,2168	mieszkaniowo usługowe	jednorodzinna z usługami	-	800	1 - 2	24	5
MNU	112	0,4797	mieszkaniowo usługowe	jednorodzinna z usługami	-	800	1 - 2	24	12
MNU	113	0,0876	mieszkaniowo usługowe	jednorodzinna z usługami	-	1200	1 - 2	12	1
MNU	114	0,0842	mieszkaniowo usługowe	jednorodzinna z usługami	-	800	1 - 2	24	2
MNU	115	6,1302	mieszkaniowo usługowe	jednorodzinna z usługami	-	1200	1 - 2	12	74
MNU	116	0,6750	mieszkaniowo usługowe	jednorodzinna z usługami	-	1500	1 - 2	9	6
MNU	117	0,2668	mieszkaniowo usługowe	jednorodzinna z usługami	-	800	1 - 2	24	6
MNU	118	1,0554	mieszkaniowo usługowe	jednorodzinna z usługami	-	800	1 - 2	24	25
MNU	119	1,2855	mieszkaniowo usługowe	jednorodzinna z usługami	-	800	1 - 2	24	31
MNU	120	0,2014	mieszkaniowo usługowe	jednorodzinna z usługami	-	800	1 - 2	24	5
MNU	121	0,1374	mieszkaniowo usługowe	jednorodzinna z usługami	-	800	1 - 2	24	3
MNU	122	0,0812	mieszkaniowo usługowe	jednorodzinna z usługami	-	800	1 - 2	24	2
MNU	123	0,1490	mieszkaniowo usługowe	jednorodzinna z usługami	-	800	1 - 2	24	4
MNU	124	0,1851	mieszkaniowo usługowe	jednorodzinna z usługami	-	800	1 - 2	24	4
MNU	125	1,0154	mieszkaniowo usługowe	jednorodzinna z usługami	-	800	1 - 2	24	24
MNU	126	2,3299	mieszkaniowo usługowe	jednorodzinna z usługami	-	800	1 - 2	24	56
MNU	127	3,4964	mieszkaniowo usługowe	jednorodzinna z usługami	-	3000	1 - 2	4	14
MNU	128	0,9559	mieszkaniowo usługowe	jednorodzinna z usługami	-	3000	1 - 2	4	4
MNU	129	0,9852	mieszkaniowo usługowe	jednorodzinna z usługami	-	3000	1 - 2	4	4
MNU	130	0,4837	mieszkaniowo usługowe	jednorodzinna z usługami	-	3000	1 - 2	4	2
MNU	131	1,3654	mieszkaniowo usługowe	jednorodzinna z usługami	-	3000	1 - 2	4	5
MNU	132	13,3763	mieszkaniowo usługowe	jednorodzinna z usługami	-	2000	1 - 2	7	94
MNU	133	0,5716	mieszkaniowo usługowe	jednorodzinna z usługami	-	800	1 - 2	24	14
MNU	134	2,5736	mieszkaniowo usługowe	jednorodzinna z usługami	-	800	1 - 2	24	62
MNU	135	1,1452	mieszkaniowo usługowe	jednorodzinna z usługami	-	800	1 - 2	24	27
MNU	136	1,0715	mieszkaniowo usługowe	jednorodzinna z usługami	-	1200	1 - 2	12	13
MNU	137	4,8107	mieszkaniowo usługowe	jednorodzinna z usługami	-	3000	1 - 2	4	19
MNU	138	12,1101	mieszkaniowo usługowe	jednorodzinna z usługami	-	3000	1 - 2	4	48

Uzasadnienie planu ogólnego gminy Ustronie Morskie

RM	1	0,2818	mieszkaniowe	jednorodzinna	zagrodowa	3000	1 - 2	4	1
RM	2	0,8313	mieszkaniowe	jednorodzinna	zagrodowa	3000	1 - 2	4	3
RM	3	0,2978	mieszkaniowe	jednorodzinna	zagrodowa	3000	1 - 2	4	1
RM	4	4,8767	mieszkaniowe	jednorodzinna	zagrodowa	3000	1 - 2	4	20
RM	5	1,0829	mieszkaniowe	jednorodzinna	zagrodowa	3000	1 - 2	4	4
RM	6	2,7863	mieszkaniowe	jednorodzinna	zagrodowa	3000	1 - 2	4	11
RM	7	0,5235	mieszkaniowe	jednorodzinna	zagrodowa	3000	1 - 2	4	2
RM	8	1,1831	mieszkaniowe	jednorodzinna	zagrodowa	3000	1 - 2	4	5
RM	9	0,2904	mieszkaniowe	jednorodzinna	zagrodowa	3000	1 - 2	4	1
RM	10	0,9129	mieszkaniowe	jednorodzinna	zagrodowa	3000	1 - 2	4	4
RM	11	0,6234	mieszkaniowe	jednorodzinna	zagrodowa	3000	1 - 2	4	2
RM	12	2,1575	mieszkaniowe	jednorodzinna	zagrodowa	3000	1 - 2	4	9
RM	13	2,2777	mieszkaniowe	jednorodzinna	zagrodowa	3000	1 - 2	4	9
RM	14	1,7878	mieszkaniowe	jednorodzinna	zagrodowa	3000	1 - 2	4	7
RM	15	1,8488	mieszkaniowe	jednorodzinna	zagrodowa	3000	1 - 2	4	7
RM	16	1,7027	mieszkaniowe	jednorodzinna	zagrodowa	3000	1 - 2	4	7
RM	17	0,7069	mieszkaniowe	jednorodzinna	zagrodowa	3000	1 - 2	4	3
RM	18	4,5766	mieszkaniowe	jednorodzinna	zagrodowa	3000	1 - 2	4	18
RM	19	0,9980	mieszkaniowe	jednorodzinna	zagrodowa	3000	1 - 2	4	4
RM	20	3,6568	mieszkaniowe	jednorodzinna	zagrodowa	3000	1 - 2	4	15
RM	21	4,6375	mieszkaniowe	jednorodzinna	zagrodowa	3000	1 - 2	4	19
RM	22	1,7221	mieszkaniowe	jednorodzinna	zagrodowa	3000	1 - 2	4	7
RM	23	3,4457	mieszkaniowe	jednorodzinna	zagrodowa	3000	1 - 2	4	14
RM	24	0,6679	mieszkaniowe	jednorodzinna	zagrodowa	3000	1 - 2	4	3
RM	25	1,5925	mieszkaniowe	jednorodzinna	zagrodowa	3000	1 - 2	4	6
RM	26	0,8602	mieszkaniowe	jednorodzinna	zagrodowa	3000	1 - 2	4	3
RM	27	0,8622	mieszkaniowe	jednorodzinna	zagrodowa	3000	1 - 2	4	3
RM	28	4,8653	mieszkaniowe	jednorodzinna	zagrodowa	3000	1 - 2	4	19
RM	29	1,4917	mieszkaniowe	jednorodzinna	zagrodowa	3000	1 - 2	4	6
RM	30	1,2072	mieszkaniowe	jednorodzinna	zagrodowa	3000	1 - 2	4	5
RM	31	0,3137	mieszkaniowe	jednorodzinna	zagrodowa	3000	1 - 2	4	1
RM	32	57,9928	mieszkaniowe	jednorodzinna	zagrodowa	3000	1 - 2	4	232
RM	33	2,9241	mieszkaniowe	jednorodzinna	zagrodowa	3000	1 - 2	4	12
RM	34	3,6047	mieszkaniowe	jednorodzinna	zagrodowa	3000	1 - 2	4	14
RM	35	33,0594	mieszkaniowe	jednorodzinna	zagrodowa	3000	1 - 2	4	132
RM	36	0,3140	mieszkaniowe	jednorodzinna	zagrodowa	3000	1 - 2	4	1
RM	37	0,9140	mieszkaniowe	jednorodzinna	zagrodowa	3000	1 - 2	4	4
RM	38	0,2071	mieszkaniowe	jednorodzinna	zagrodowa	3000	1 - 2	4	1
RM	39	6,7024	mieszkaniowe	jednorodzinna	zagrodowa	3000	1 - 2	4	27
RM	40	2,0366	mieszkaniowe	jednorodzinna	zagrodowa	3000	1 - 2	4	8

Uzasadnienie planu ogólnego gminy Ustronie Morskie

RM	41	0,3446	mieszkaniowe	jednorodzinna	zagrodowa	3000	1 - 2	4	1
RM	42	35,6123	mieszkaniowe	jednorodzinna	zagrodowa	3000	1 - 2	4	142
RM	43	8,4942	mieszkaniowe	jednorodzinna	zagrodowa	3000	1 - 2	4	34
RM	44	4,0577	mieszkaniowe	jednorodzinna	zagrodowa	3000	1 - 2	4	16
RM	45	2,6575	mieszkaniowe	jednorodzinna	zagrodowa	3000	1 - 2	4	11
RM	46	7,7362	mieszkaniowe	jednorodzinna	zagrodowa	3000	1 - 2	4	31
RM	47	5,1339	mieszkaniowe	jednorodzinna	zagrodowa	3000	1 - 2	4	21
RM	48	2,8644	mieszkaniowe	jednorodzinna	zagrodowa	3000	1 - 2	4	11
RM	49	1,1497	mieszkaniowe	jednorodzinna	zagrodowa	3000	1 - 2	4	5
RM	50	3,8785	mieszkaniowe	jednorodzinna	zagrodowa	3000	1 - 2	4	16
RM	51	1,6032	mieszkaniowe	jednorodzinna	zagrodowa	3000	1 - 2	4	6
MW	1	2,3778	mieszkaniowe	wielorodzinna z usługami w parterze budynku	-	-	3	240	571
MW	2	0,0700	mieszkaniowe	wielorodzinna z usługami w parterze budynku	-	-	4	320	22
Łączna powierzchnia niezabudowanych terenów w MPZP		625,6768 ha							7.161 mieszkańców

Tab. 15. Chłonność położonych na terenie gminy obszarów niezabudowanych przeznaczonych w planach miejscowych pod zabudowę mieszkaniową źródło: dane przestrzenne Urzędu Gminy Ustronie Morskie, obliczenia i analizy własne, oprac. 2026, Armageddon

Zgodnie z powyższymi obliczeniami łączna powierzchnia niezabudowanych terenów umożliwiających realizację funkcji mieszkaniowych na podstawie obowiązujących na terenie gminy Ustronie Morskie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego wynosi **625,6768 ha**, a na tych terenach (w zależności od możliwego wysycenia inwestycyjnego) szacunkowo może osiedlić się łącznie **7.161 nowych** mieszkańców.

Wskazana liczba ludności **7.161** stanowi chłonność terenów niezabudowanych.

3.2. Obszar uzupełnienia zabudowy

W ramach Planu Ogólnego Gminy Ustronie Morskie wyznaczono obszary uzupełnienia zabudowy zgodnie z zakresem określonym w Rozporządzeniu Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 2 maja 2024 r. w sprawie sposobu wyznaczania obszaru uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym gminy (Dz.U. z roku 2024 poz. 729).

KROK 1

W celu wyznaczenia granic obszarów uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym gminy na podstawie ww. rozporządzenia (par. 1 ust. 1):

- a. określono zgrupowania nie mniej niż 5 budynków, w których obrys każdego z budynków w zgrupowaniu znajduje się w odległości nie większej niż 100 m od obrysu co najmniej jednego innego budynku w zgrupowaniu, dla następujących rodzajów budynków według Klasyfikacji Środków Trwałych, o której mowa w przepisach odrębnych:
 - budynki przemysłowe o symbolu 101,
 - budynki handlowo-usługowe o symbolu 103,
 - budynki biurowe o symbolu 105,
 - budynki szpitali i inne budynki opieki zdrowotnej o symbolu 106,
 - budynki oświaty, nauki i kultury oraz budynki sportowe o symbolu 107,
 - pozostałe budynki niemieszkalne o symbolu 109,
 - budynki mieszkalne o symbolu 110;
- b. wyznaczono obszary ograniczone krzywą poprowadzoną w odległości 50 m od obrysu budynków położonych w zgrupowaniach, o których mowa w pkt 1;
- c. do obszarów wyznaczonych w wyniku wykonania czynności określonej w pkt 2 dodano obszary o jednostkowej powierzchni nie większej niż 5000 m², ograniczone z każdej strony krzywą, o której mowa w pkt 2;
- d. wewnątrz obszarów, które powstały w wyniku wykonania czynności, o których mowa w pkt 2 i 3, wyznaczono krzywą poprowadzoną w odległości 40 m od granicy tych obszarów;
- e. od obszarów, które powstały w wyniku wykonania czynności, o których mowa w pkt 2 i 3, odjęto obszary znajdujące się między krzywą będącą granicą tych obszarów a krzywą, o której mowa w pkt 4.

W wyniku czynności na podstawie powyższych zasad łączna powierzchnia obszarów uzupełnienia zabudowy na terenie gminy Ustronie Morskie wyniosła:

3.860.727,42 m² (Pu)

KROK 2

Obszary uzupełnienia zabudowy wyznaczone w sposób określony w Kroku 1 ograniczono, uwzględniając lokalne uwarunkowania oraz politykę przestrzenną gminy (zgodnie z par 1 ust. 4 rozporządzenia). Ograniczenie obszarów uzupełnienia zabudowy polegało na niewyznaczaniu ich na znacznej części obszarów objętych miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego oraz ograniczeniu ich lokalizacji na obszarach chronionych.

KROK 3

Obszary uzupełnienia zabudowy wyznaczone w sposób określony w Kroku 1 rozszerzono (poza obszarami na których dokonano ograniczeń o jakich mowa w Kroku 2), uwzględniając lokalne uwarunkowania oraz politykę przestrzenną gminy (zgodnie z par 1 ust. 5 rozporządzenia), jednak nie więcej niż o obszar o łącznej powierzchni obliczonej zgodnie ze wzorem:

$$P_p = 25\% * (P_b - P_u)$$

gdzie:

P_p – oznacza łączną maksymalną powierzchnię powiększenia obszarów uzupełnienia zabudowy wyznaczonych w sposób, o którym mowa w Kroku 1, w wyniku rozszerzenia ich granic,

P_b – oznacza łączną powierzchnię obszarów wyznaczonych w sposób, o którym mowa w Kroku 1 w pkt 1–3,

P_u – oznacza łączną powierzchnię obszarów uzupełnienia zabudowy wyznaczonych w sposób, o którym mowa w Kroku 1 w pkt 1–5.

$$P_p = 25\% * (7.008.480,53 - 3.860.727,42) = 786.938,28 \text{ m}^2$$

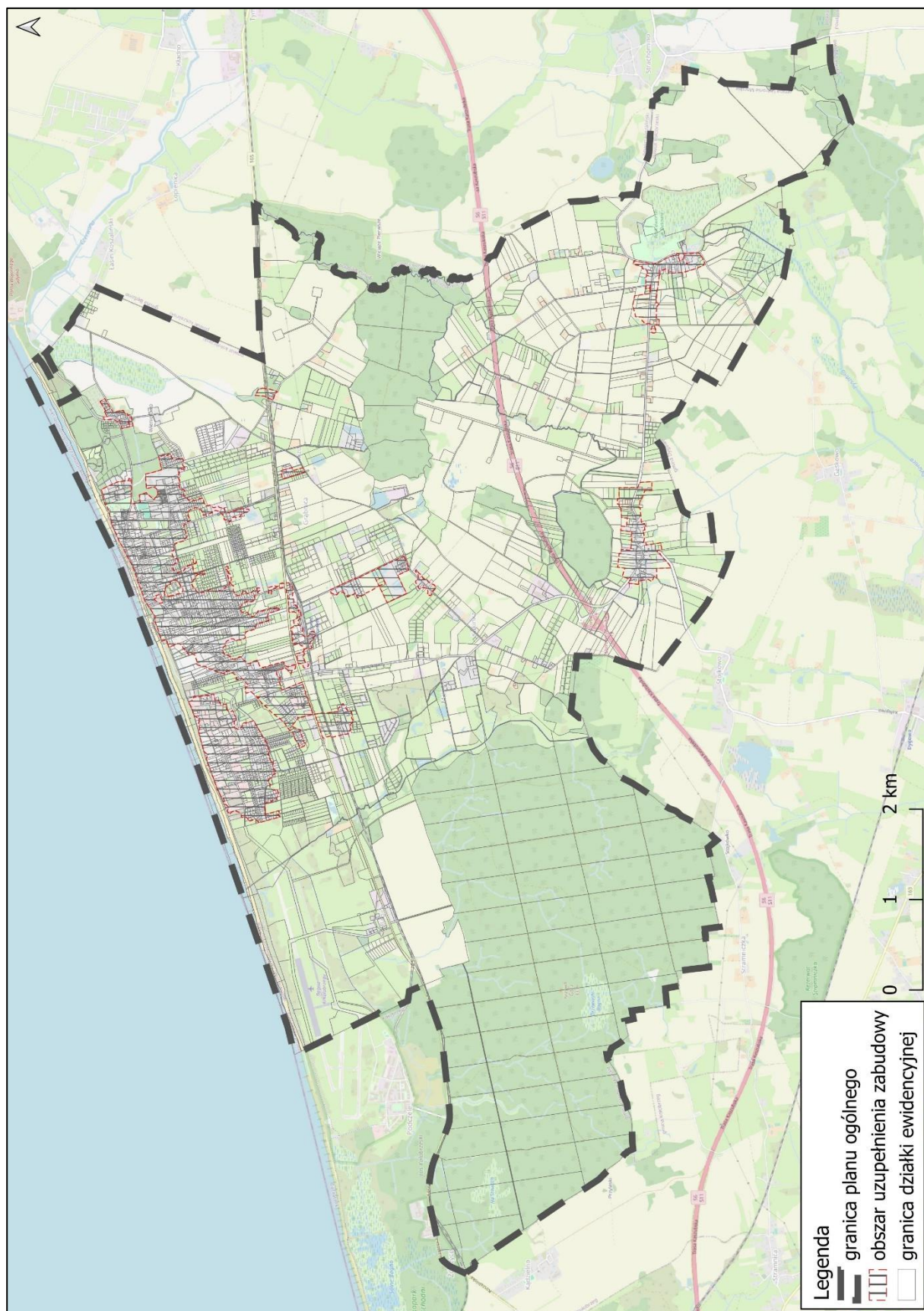
Uwzględniając powyższe ograniczenie możliwości rozszerzenia granic obszarów uzupełnienia zabudowy, wskazuje się, że powierzchnia przedmiotowego rozszerzenia ustalona w projekcie Planu ogólnego wynosi:

$$642.596,43 \text{ m}^2 \text{ (zatem mniej niż maksymalne } 786.938,28 \text{ m}^2\text{)}.$$

WYNIK

Zgodnie z czynnościami o jakich mowa w Kroku 1, 2 i 3 (OUZ podstawowy, z uwzględnieniem ograniczeń i rozszerzeń) łączna powierzchnia obszarów uzupełnienia zabudowy na terenie gminy Ustronie Morskie wynosi:

$$3.821.924,34 \text{ m}^2$$



Ryc. 31. Obszary uzupełnienia zabudowy na obszarze gminy Ustronie Morskie wyznaczone na podstawie rozporządzenia w sprawie sposobu wyznaczania obszaru uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym gminy, podkład: OpenStreetMap® (OpenStreetMap Foundation), oprac. 2026, Armageddon

3.3. Obszar zabudowy śródmiejskiej

Zgodnie z definicją zawartą w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, przez obszar zabudowy śródmiejskiej należy rozumieć położony w mieście obszar zwartej, intensywnej zabudowy mieszkaniowej i usługowej. Z uwagi na fakt, że obszar gminy Ustronie Morskie nie zawiera w swych granicach miejskich jednostek administracyjnych, jednocześnie z uwagi na fakt, że nie cechuje się charakterem zabudowy określonym w ww. definicji, nie wyznaczono obszaru zabudowy śródmiejskiej w ramach sporządzonego Planu ogólnego gminy Ustronie Morskie.

3.4. Uzasadnienie wyznaczania stref planistycznych związanych z mieszkalnictwem

Zgodnie z dokonanymi analizami i obliczeniami wskazuje się, że:

- **zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową na obszarze gminy Ustronie Morskie wynosi 1.077 mieszkańców,**
- **chłonność terenów niezabudowanych wynosi 7.161 mieszkańców.**

Zgodnie z art. 13d ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w strefach planistycznych, o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 1–3 ustawy (strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną, strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną, strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową), suma chłonności terenów niezabudowanych w tych strefach w całej gminie, w tym luk w istniejącej zabudowie, nie może być mniejsza niż 70 % oraz większa niż 130 % wartości zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w gminie.

W związku z powyższym, przy uwzględnieniu dokonanych obliczeń wskazuje się, że:

- **suma chłonności terenów niezabudowanych stanowi 664,90 % wartości zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową,**
- **70% wartości zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową wynosi 753 mieszkańców,**
- **130% wartości zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową wynosi 1.400 mieszkańców.**

Zgodnie z art. 13d ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wyznaczając strefy planistyczne, o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 1–3, w pierwszej kolejności uwzględnia się obszary, dla których w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego określono przeznaczenie umożliwiające realizację funkcji mieszkaniowej, obszary uzupełnienia zabudowy oraz obszary z istniejącą zabudową o funkcji mieszkaniowej, z wyłączeniem luk w tej zabudowie, biorąc pod uwagę uwarunkowania, o których mowa w art. 13b ustawy.

Uwzględniając powyższe aspekty, wyznaczone w Planie ogólnym strefy planistyczne umożliwiające realizację funkcji mieszkaniowej, przy usankcjonowaniu istniejącej zabudowy i zagospodarowania terenu oraz dynamicznego rozwoju inwestycyjnego, zasadniczo odzwierciedlają ustalenia obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego oraz obszary uzupełnienia zabudowy w ramach istniejącej zabudowy. W ramach wyznaczania stref planistycznych wzięto pod uwagę potrzeby przestrzenne w ramach prowadzonej polityki przestrzennej gminy, uwzględniające m.in. aspekt rozwoju infrastrukturalnego, w tym komunikacyjnego.

Z uwagi na specyfikę strukturalną planu ogólnego, część z terenów stanowiących w planach miejscowych drogi klas niższych niż zbiorcza czy wyznaczone w planach miejscowych tereny infrastrukturalne, czy np. obszary zieleni zajmujące niewielkie powierzchnie, zostały włączone do stref planistycznych o funkcji związanej z mieszkalnictwem, jako im towarzyszące, będące z nimi zintegrowanymi i niezbędnymi do ich prawidłowego funkcjonowania.

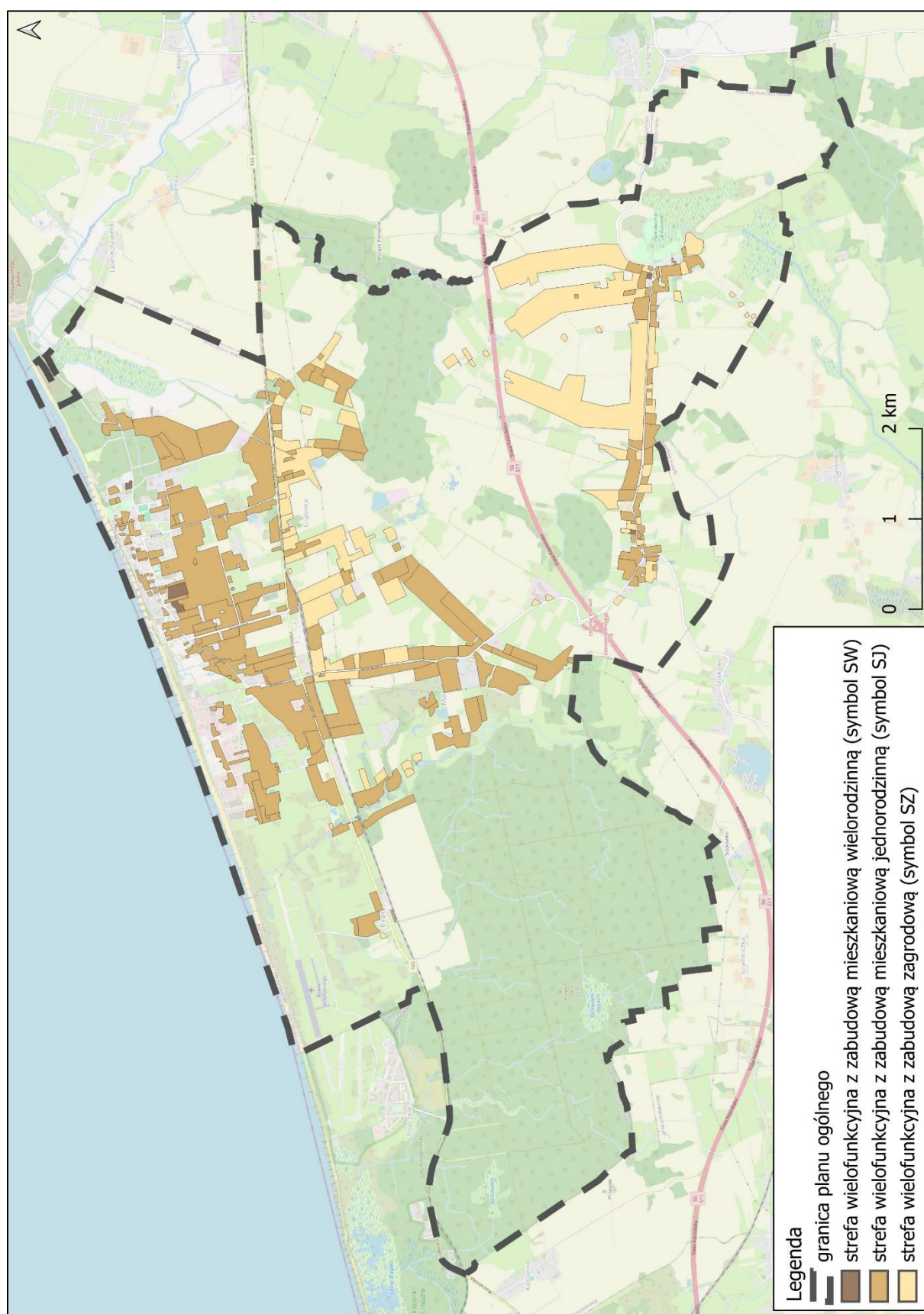
W poniższej tabeli przedstawiono udział powierzchniowy poszczególnych stref, z wyróżnieniem terenów zabudowy istniejącej i terenów niezabudowanych.

Struktura mieszkaniowych stref planistycznych wyznaczonych w POG

Stefa planistyczna wyznaczona w POG	Tereny zabudowy mieszkaniowej wyznaczone w POG [ha]		ŁĄCZNIE TERENY WYZNACZONE W POG [ha]
	tereny zabudowy istniejącej	tereny niezabudowane z MPZP i OUZ	
SW	2,8256	2,4454	5,2710
SJ	180,7752	400,7347	581,5099
SZ	52,8434	236,1847	289,0281
RAZEM	236,4442	639,3648	875,2006

Tab. 16. Struktura mieszkaniowych stref planistycznych wyznaczonych w Planie ogólnym gminy Ustronie Morskie, oprac. 2026, Armageddon

Na poniższej grafice wykazano przyjęte w Planie ogólnym strefy planistyczne związane z zabudową mieszkaniową, a więc strefę wielofunkcyjną z zabudową mieszkaniową wielorodzinną (SW), strefę wielofunkcyjną z zabudową mieszkaniową jednorodzinną (SJ) oraz strefę wielofunkcyjną z zabudową zagrodową (SZ).



Ryc. 32. Lokalizacja terenów przeznaczonych w Planie ogólnym gminy Ustronie Morskie pod zabudowę mieszkaniową, opracowanie własne, z uwzględnieniem danych przestrzennych organów publicznych, podkład: OpenStreetMap® (OpenStreetMap Foundation), oprac. 2026, Armageddon

3.5. Strefy planistyczne oraz gminne standardy urbanistyczne

W ramach Planu ogólnego gminy Ustronie Morskie, z uwzględnieniem uwarunkowań społeczno-gospodarczych, obowiązujących dokumentów strategicznych, struktury funkcjonalno-przestrzennej, innych uwarunkowań opisanych w niniejszym dokumencie, a także tendencji rozwojowych wyznaczono strefy planistyczne wraz przypisanymi do nich parametrami zabudowy i zagospodarowania. Podziały na mniejsze jednostki w granicach tej samej strefy funkcjonalnej związane są z ustaleniem różnych parametrów. Omawiane uwarunkowania oraz tendencje stanowią uzasadnienie do wyznaczenia poszczególnych stref i parametrów.

W granicach gminy Ustronie Morskie, zgodnie z istniejącymi uwarunkowaniami przestrzennymi i potrzebami w zakresie kierunków rozwoju, przewidziano następujące strefy planistyczne:

1. strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną, oznaczona symbolem SW;
2. strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną, oznaczona symbolem SJ;
3. strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową, oznaczona symbolem SZ;
4. strefa usługowa, oznaczona symbolem SU;
5. strefa handlu wielkopowierzchniowego, oznaczona symbolem SH,
6. strefa gospodarcza, oznaczona symbolem SP;
7. strefa produkcji rolniczej, oznaczona symbolem SR;
8. strefa infrastrukturalna, oznaczona symbolem SI;
9. strefa zieleni i rekreacji, oznaczona symbolem SN;
10. strefa cmentarzy, oznaczona symbolem SC;
11. strefa górnictwa, oznaczona symbolem SG;
12. strefa otwarta, oznaczona symbolem SO;
13. strefa komunikacyjna, oznaczona symbolem SK.

Przy wyznaczaniu poszczególnych stref planistycznych zostały uwzględnione wyniki przeprowadzonych badań w zakresie potrzeb i możliwości rozwoju przestrzennego gminy Ustronie Morskie, w tym w kompleksowych badaniach zapotrzebowania na nową zabudowę i chłonności terenów niezabudowanych w planach miejscowych. Uwzględniono uwarunkowania wynikające z potrzeb i możliwości rozwoju gminy, kalkulujące w szczególności m.in.: analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne, prognozy demograficzne, możliwości finansowania przez gminę wykonania sieci komunikacyjnej i infrastruktury technicznej, a także infrastruktury społecznej, służących realizacji zadań własnych gminy.

Rozwiązania Planu ogólnego są zgodne z przyjętymi założeniami polityki przestrzennej gminy, które to umocowane są w istniejących dokumentach gminnych, w tym dokumentach planistycznych czy też wydanych decyzjach administracyjnych. Uzasadnienie dla przyjętych rozwiązań stanowią także uwarunkowania merytoryczne i prawne, które to zobrazowane są między innymi poprzez stan zagospodarowania, wnioski i wytyczne przedłożone poprzez organy uczestniczące w procedurze planistycznej, czy też wnioski i uwagi otrzymane w ramach konsultacji społecznych.

Realizacja ustaleń Planu ogólnego ma pozwolić na podjęcie dalszych działań na polu stanowienia prawa miejscowego, w celu wyegzekwowania poprawy standardu przestrzeni i jej użytkowania na obszarze gminy Ustronie Morskie.

3.5.1. Strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną

Strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową wielorodzinną zasadniczo zostały wyznaczone wyłącznie na obszarach z istniejącą zabudową o tej funkcji oraz na obszarach, gdzie zabudowa taka została przewidziana do realizacji zgodnie z ustaleniami obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego (MPZP). Wskazane ustalenia gminnych standardów urbanistycznych są kontynuacją polityki przestrzennej gminy, zapisanej w dotychczasowych dokumentach planistycznych i jednocześnie stanowią kontynuację tendencji rozwojowych w zakresie form zabudowy i zagospodarowania terenu na obszarze gminy Ustronie Morskie.

Oznaczenie strefy	Profil funkcjonalny strefy planistycznej		Maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	Maksymalny udział powierzchni zabudowy [%]	Maksymalna wysokość zabudowy [m]	Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej [%]
	podstawowy	dodatkowy				
1SW	teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,5	25	9	40
2SW	teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,6	20	12	60
3SW	teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,6	40	15	30
4SW	teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,2	40	12	30
5SW	teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,6	40	15	30

Tab. 17. Profile funkcjonalne oraz parametry zabudowy i zagospodarowania określone dla wyznaczonych w Planie ogólnym gminy Ustronie Morskie stref wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową wielorodzinną (SW), oprac. 2026, Armageddon

3.5.2. Strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną

Strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową jednorodzinną zostały wyznaczone na obszarach z istniejącą zabudową o tej funkcji, obszarach uzupełnienia zabudowy oraz na obszarach, gdzie zabudowa taka została przewidziana do realizacji zgodnie z ustaleniami obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego (MPZP). Ponadto strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową jednorodzinną wskazano na terenach istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej poza obszarami zwartych struktur osadniczych, co wynika z uwzględnienia aktualnego stanu zabudowy na takich obszarach. Wskazane ustalenia gminnych standardów urbanistycznych są kontynuacją polityki przestrzennej gminy, zapisanej w dotychczasowych dokumentach planistycznych i jednocześnie stanowią kontynuację tendencji rozwojowych w zakresie form zabudowy i zagospodarowania terenu na obszarze gminy Ustronie Morskie.

Z uwagi na fakt, że na części z wyznaczonych stref planistycznych obowiązują miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego, dla których wyznaczono wskaźniki powierzchni biologicznie czynnej niższe niż minimalny określony w załączniku nr 1 do Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów (Dz. U. z 2023 r. poz. 2758, ze zm.), dla stref tych zgodnie z §2 ust. 3 ww. rozporządzenia wyznaczono strefy planistyczne o niższym minimalnym udziale powierzchni biologicznie czynnej (najwyższa wartość zgodna z MPZP).

Oznaczenie strefy	Profil funkcjonalny strefy planistycznej		Maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	Maksymalny udział powierzchni zabudowy [%]	Maksymalna wysokość zabudowy [m]	Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej [%]
	podstawowy	dodatkowy				
1SJ	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,5	25	9,5	55
2SJ	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	2,4	60	15	15
3SJ	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,5	25	9,5	55
4SJ	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,6	30	9,5	30

Uzasadnienie planu ogólnego gminy Ustronie Morskie

Oznaczenie strefy	Profil funkcjonalny strefy planistycznej		Maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	Maksymalny udział powierzchni zabudowy [%]	Maksymalna wysokość zabudowy [m]	Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej [%]
	podstawowy	dodatkowy				
5SJ	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,5	25	9,5	55
6SJ	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,5	25	9,5	55
7SJ	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,5	25	9,5	55
8SJ	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,5	25	9,5	55
9SJ	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,4	20	9,5	60
11SJ	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,4	20	9,5	60
12SJ	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,4	20	9,5	60
13SJ	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,4	20	9,5	60

Uzasadnienie planu ogólnego gminy Ustronie Morskie

Oznaczenie strefy	Profil funkcjonalny strefy planistycznej		Maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	Maksymalny udział powierzchni zabudowy [%]	Maksymalna wysokość zabudowy [m]	Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej [%]
	podstawowy	dodatkowy				
14SJ	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,4	20	9,5	60
15SJ	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,4	20	9,5	60
16SJ	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,4	20	9,5	60
17SJ	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,4	20	9,5	60
18SJ	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,4	20	9,5	60
19SJ	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,4	20	9,5	60
20SJ	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,6	30	9,5	50
21SJ	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,6	30	9,5	50

Uzasadnienie planu ogólnego gminy Ustronie Morskie

Oznaczenie strefy	Profil funkcjonalny strefy planistycznej		Maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	Maksymalny udział powierzchni zabudowy [%]	Maksymalna wysokość zabudowy [m]	Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej [%]
	podstawowy	dodatkowy				
22SJ	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1	30	11	30
23SJ	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,4	20	9,5	60
24SJ	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,4	20	9,5	60
25SJ	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,6	30	9,5	30
26SJ	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,4	20	9,5	60
27SJ	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,4	20	9,5	60
28SJ	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,4	20	9,5	60
30SJ	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,6	30	10	50

Uzasadnienie planu ogólnego gminy Ustronie Morskie

Oznaczenie strefy	Profil funkcjonalny strefy planistycznej		Maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	Maksymalny udział powierzchni zabudowy [%]	Maksymalna wysokość zabudowy [m]	Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej [%]
	podstawowy	dodatkowy				
31SJ	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,4	20	9,5	60
32SJ	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,6	30	10	50
33SJ	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,5	25	10	65
34SJ	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,5	25	10	60
35SJ	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,5	20	10	65
36SJ	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,5	25	10	65
37SJ	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,5	25	10	65
38SJ	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,5	20	9,5	70

Uzasadnienie planu ogólnego gminy Ustronie Morskie

Oznaczenie strefy	Profil funkcjonalny strefy planistycznej		Maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	Maksymalny udział powierzchni zabudowy [%]	Maksymalna wysokość zabudowy [m]	Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej [%]
	podstawowy	dodatkowy				
39SJ	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1	30	11	50
40SJ	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,9	35	9,5	50
41SJ	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,5	20	9,5	70
42SJ	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,6	30	9,5	60
43SJ	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,4	20	9,5	60
44SJ	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,5	20	9,5	70
45SJ	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,4	20	9,5	60
46SJ	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,4	20	9,5	60

Uzasadnienie planu ogólnego gminy Ustronie Morskie

Oznaczenie strefy	Profil funkcjonalny strefy planistycznej		Maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	Maksymalny udział powierzchni zabudowy [%]	Maksymalna wysokość zabudowy [m]	Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej [%]
	podstawowy	dodatkowy				
47SJ	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,4	20	9,5	60
48SJ	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,4	20	9,5	60
49SJ	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,5	20	9,5	70
50SJ	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,5	20	9,5	70
51SJ	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,5	20	9,5	70
53SJ	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,4	20	10	60
54SJ	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,6	30	9,5	40
55SJ	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,2	40	12	30

Uzasadnienie planu ogólnego gminy Ustronie Morskie

Oznaczenie strefy	Profil funkcjonalny strefy planistycznej		Maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	Maksymalny udział powierzchni zabudowy [%]	Maksymalna wysokość zabudowy [m]	Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej [%]
	podstawowy	dodatkowy				
56SJ	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,4	20	10	30
57SJ	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	3	60	15	5
58SJ	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	3	60	15	5
59SJ	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	2,4	60	15	15
60SJ	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,6	30	9,5	30
61SJ	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,6	40	15	30
62SJ	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,6	40	15	30
63SJ	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	2,4	60	15	15

Uzasadnienie planu ogólnego gminy Ustronie Morskie

Oznaczenie strefy	Profil funkcjonalny strefy planistycznej		Maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	Maksymalny udział powierzchni zabudowy [%]	Maksymalna wysokość zabudowy [m]	Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej [%]
	podstawowy	dodatkowy				
64SJ	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	2,4	60	15	15
65SJ	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	2	50	15	30
66SJ	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,6	30	9,5	30
67SJ	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,6	30	9,5	30
68SJ	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,6	30	9,5	30
69SJ	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,5	25	10	55
70SJ	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,5	25	10	55
71SJ	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,5	25	9,5	55

Uzasadnienie planu ogólnego gminy Ustronie Morskie

Oznaczenie strefy	Profil funkcjonalny strefy planistycznej		Maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	Maksymalny udział powierzchni zabudowy [%]	Maksymalna wysokość zabudowy [m]	Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej [%]
	podstawowy	dodatkowy				
72SJ	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,5	25	9,5	55
73SJ	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	2,4	60	15	15
74SJ	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,9	30	12	30
75SJ	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,5	25	10	50
76SJ	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,5	25	9,5	55
78SJ	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,5	25	10	60
79SJ	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,5	25	9,5	50
80SJ	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,5	25	10	60

Uzasadnienie planu ogólnego gminy Ustronie Morskie

Oznaczenie strefy	Profil funkcjonalny strefy planistycznej		Maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	Maksymalny udział powierzchni zabudowy [%]	Maksymalna wysokość zabudowy [m]	Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej [%]
	podstawowy	dodatkowy				
81SJ	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,5	25	10	60
82SJ	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,5	20	10	65
83SJ	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1	30	11	30
84SJ	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1	30	11	30
85SJ	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1	30	11	30
86SJ	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1	30	11	30
87SJ	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1	30	11	30
88SJ	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,5	25	9,5	55

Uzasadnienie planu ogólnego gminy Ustronie Morskie

Oznaczenie strefy	Profil funkcjonalny strefy planistycznej		Maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	Maksymalny udział powierzchni zabudowy [%]	Maksymalna wysokość zabudowy [m]	Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej [%]
	podstawowy	dodatkowy				
89SJ	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,5	25	9,5	55
90SJ	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,6	20	12	60
93SJ	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,9	30	12	40
94SJ	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,8	60	12	15
95SJ	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,8	60	12	15
96SJ	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,7	35	9,5	25
97SJ	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,7	35	9,5	30
100SJ	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,2	40	12	30

Uzasadnienie planu ogólnego gminy Ustronie Morskie

Oznaczenie strefy	Profil funkcjonalny strefy planistycznej		Maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	Maksymalny udział powierzchni zabudowy [%]	Maksymalna wysokość zabudowy [m]	Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej [%]
	podstawowy	dodatkowy				
101SJ	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	2,4	60	15	10
102SJ	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	2,4	60	15	15
103SJ	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	2	40	15	30
104SJ	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,2	40	12	30
105SJ	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,2	40	12	30
106SJ	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,8	60	12	15
107SJ	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,8	60	12	15
108SJ	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,8	40	10	30

Uzasadnienie planu ogólnego gminy Ustronie Morskie

Oznaczenie strefy	Profil funkcjonalny strefy planistycznej		Maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	Maksymalny udział powierzchni zabudowy [%]	Maksymalna wysokość zabudowy [m]	Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej [%]
	podstawowy	dodatkowy				
109SJ	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,9	30	12	30
110SJ	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,6	40	15	30
111SJ	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,9	30	12	30
112SJ	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,8	60	12	15
113SJ	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	2,4	60	15	15
115SJ	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,6	40	15	30
116SJ	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	2	40	15	30
119SJ	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,9	30	12	30

Uzasadnienie planu ogólnego gminy Ustronie Morskie

Oznaczenie strefy	Profil funkcjonalny strefy planistycznej		Maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	Maksymalny udział powierzchni zabudowy [%]	Maksymalna wysokość zabudowy [m]	Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej [%]
	podstawowy	dodatkowy				
120SJ	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,6	40	15	30
121SJ	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,6	40	15	30
122SJ	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,6	40	15	30
123SJ	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,6	40	15	30
124SJ	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,6	40	15	30
125SJ	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	2,4	60	15	15
126SJ	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	2,4	60	15	15
127SJ	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,6	40	15	30

Uzasadnienie planu ogólnego gminy Ustronie Morskie

Oznaczenie strefy	Profil funkcjonalny strefy planistycznej		Maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	Maksymalny udział powierzchni zabudowy [%]	Maksymalna wysokość zabudowy [m]	Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej [%]
	podstawowy	dodatkowy				
128SJ	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	2,4	60	15	15
129SJ	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,8	60	12	15
130SJ	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	2,4	60	15	15
131SJ	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	2,5	80	14	15
132SJ	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1	40	18	30
133SJ	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	2	60	14	15
134SJ	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	2,4	60	15	15
135SJ	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,6	40	15	30

Uzasadnienie planu ogólnego gminy Ustronie Morskie

Oznaczenie strefy	Profil funkcjonalny strefy planistycznej		Maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	Maksymalny udział powierzchni zabudowy [%]	Maksymalna wysokość zabudowy [m]	Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej [%]
	podstawowy	dodatkowy				
136SJ	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	2,4	60	15	10
137SJ	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	2,4	60	15	15
138SJ	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,6	40	15	25
139SJ	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,6	40	15	25
140SJ	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,6	40	15	30
141SJ	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	2,4	60	15	15
142SJ	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	2	50	15	30
143SJ	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,6	40	15	40

Uzasadnienie planu ogólnego gminy Ustronie Morskie

Oznaczenie strefy	Profil funkcjonalny strefy planistycznej		Maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	Maksymalny udział powierzchni zabudowy [%]	Maksymalna wysokość zabudowy [m]	Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej [%]
	podstawowy	dodatkowy				
144SJ	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,6	40	15	35
146SJ	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,6	40	15	30
147SJ	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	2,4	60	15	15
148SJ	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,6	40	15	30
149SJ	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,4	20	9,5	60
150SJ	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,6	30	10	50
152SJ	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,6	30	10	50
153SJ	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	2,4	60	15	15

Uzasadnienie planu ogólnego gminy Ustronie Morskie

Oznaczenie strefy	Profil funkcjonalny strefy planistycznej		Maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	Maksymalny udział powierzchni zabudowy [%]	Maksymalna wysokość zabudowy [m]	Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej [%]
	podstawowy	dodatkowy				
154SJ	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,9	30	12	40
155SJ	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,2	40	12	30
156SJ	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,5	20	9,5	70
157SJ	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,5	25	10	50
158SJ	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,2	40	12	30
159SJ	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,2	40	12	30
160SJ	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,6	40	15	30
161SJ	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	2,4	60	15	15

Uzasadnienie planu ogólnego gminy Ustronie Morskie

Oznaczenie strefy	Profil funkcjonalny strefy planistycznej		Maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	Maksymalny udział powierzchni zabudowy [%]	Maksymalna wysokość zabudowy [m]	Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej [%]
	podstawowy	dodatkowy				
162SJ	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,6	30	10	60
163SJ	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,5	25	9,5	50
164SJ	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1	35	12	50
165SJ	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,7	30	10	50
166SJ	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,4	20	10	70
167SJ	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,4	20	10	70
168SJ	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,5	25	10	65
169SJ	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,6	30	10	60

Uzasadnienie planu ogólnego gminy Ustronie Morskie

Oznaczenie strefy	Profil funkcjonalny strefy planistycznej		Maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	Maksymalny udział powierzchni zabudowy [%]	Maksymalna wysokość zabudowy [m]	Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej [%]
	podstawowy	dodatkowy				
170SJ	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,2	10	10	75
171SJ	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,6	30	10	60
172SJ	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1	35	12	50
173SJ	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,9	30	12	40
174SJ	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,8	25	12	50
175SJ	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	2	50	15	30
176SJ	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,2	40	12	25
177SJ	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	3	60	18	15

Uzasadnienie planu ogólnego gminy Ustronie Morskie

Oznaczenie strefy	Profil funkcjonalny strefy planistycznej		Maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	Maksymalny udział powierzchni zabudowy [%]	Maksymalna wysokość zabudowy [m]	Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej [%]
	podstawowy	dodatkowy				
178SJ	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	2,4	60	15	15
179SJ	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	2,4	60	15	15
180SJ	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	2,4	60	15	15
181SJ	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	2,4	60	15	10
182SJ	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	2,4	60	15	10
183SJ	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	2,4	60	15	10
184SJ	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,8	60	12	15
185SJ	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,6	40	15	30

Uzasadnienie planu ogólnego gminy Ustronie Morskie

Oznaczenie strefy	Profil funkcjonalny strefy planistycznej		Maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	Maksymalny udział powierzchni zabudowy [%]	Maksymalna wysokość zabudowy [m]	Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej [%]
	podstawowy	dodatkowy				
186SJ	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,6	40	15	30
187SJ	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	2,4	60	15	10
188SJ	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,6	40	15	25
189SJ	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,6	40	15	30
190SJ	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	2,4	60	15	10
191SJ	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	2,4	60	15	15
192SJ	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	2,4	60	15	15
193SJ	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,8	60	12	20

Uzasadnienie planu ogólnego gminy Ustronie Morskie

Oznaczenie strefy	Profil funkcjonalny strefy planistycznej		Maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	Maksymalny udział powierzchni zabudowy [%]	Maksymalna wysokość zabudowy [m]	Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej [%]
	podstawowy	dodatkowy				
194SJ	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	2,4	60	15	10
195SJ	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	2,4	60	15	10
196SJ	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,2	40	12	30
197SJ	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	2,4	60	15	15
198SJ	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,6	40	15	30
199SJ	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,6	40	15	30
200SJ	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,8	60	12	15
201SJ	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	2,4	60	15	10

Uzasadnienie planu ogólnego gminy Ustronie Morskie

Oznaczenie strefy	Profil funkcjonalny strefy planistycznej		Maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	Maksymalny udział powierzchni zabudowy [%]	Maksymalna wysokość zabudowy [m]	Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej [%]
	podstawowy	dodatkowy				
202SJ	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,4	35	15	35
203SJ	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	2,4	60	15	15
206SJ	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	3	60	15	30
207SJ	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,6	30	9,5	30
208SJ	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,6	30	9,5	30
209SJ	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,6	30	9,5	30
210SJ	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,6	30	9,5	30
211SJ	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,6	30	9,5	30

Uzasadnienie planu ogólnego gminy Ustronie Morskie

Oznaczenie strefy	Profil funkcjonalny strefy planistycznej		Maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	Maksymalny udział powierzchni zabudowy [%]	Maksymalna wysokość zabudowy [m]	Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej [%]
	podstawowy	dodatkowy				
212SJ	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,6	40	15	30
213SJ	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,6	20	13	50
214SJ	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,6	20	12	60
215SJ	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,8	60	12	30
216SJ	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,7	25	9,5	30
217SJ	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,2	40	12	30
218SJ	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,5	15	10	80
219SJ	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	2,4	60	15	15

Uzasadnienie planu ogólnego gminy Ustronie Morskie

Oznaczenie strefy	Profil funkcjonalny strefy planistycznej		Maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	Maksymalny udział powierzchni zabudowy [%]	Maksymalna wysokość zabudowy [m]	Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej [%]
	podstawowy	dodatkowy				
220SJ	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0	0	0	15
221SJ	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,6	40	15	30
222SJ	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,6	30	10	50
223SJ	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0	0	0	50
224SJ	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,6	40	15	30
225SJ	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0	0	0	30
226SJ	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	2,4	60	15	30
227SJ	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	2,4	60	15	30

Oznaczenie strefy	Profil funkcjonalny strefy planistycznej		Maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	Maksymalny udział powierzchni zabudowy [%]	Maksymalna wysokość zabudowy [m]	Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej [%]
	podstawowy	dodatkowy				
228SJ	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,6	40	15	30
229SJ	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,4	10	15	60
230SJ	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	2	40	15	50
231SJ	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,5	25	10	65
232SJ	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,5	25	10	60

Tab. 18. Profile funkcjonalne oraz parametry zabudowy i zagospodarowania określone dla wyznaczonych w Planie ogólnym gminy Ustronie Morskie stref wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową jednorodziną (SJ), oprac. 2026, Armageddon

3.5.3. Strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową

Strefy wielofunkcyjne z zabudową zagrodową zostały wyznaczone na obszarach z istniejącą zabudową o tej funkcji, obszarach uzupełnienia zabudowy oraz na obszarach, gdzie zabudowa taka została przewidziana do realizacji zgodnie z ustaleniami obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego (MPZP). Jednocześnie strefy wielofunkcyjne z zabudową zagrodową przewidziano na obszarach z prowadzoną gospodarką rolną, z jednoczesnym powiązaniem z przyległymi terenami usług czy przestrzeni publicznych. Ponadto, strefy wielofunkcyjne z zabudową zagrodową wskazano na terenach istniejącej zabudowy o tej funkcji poza obszarami struktur osadniczych, co wynika z uwzględnienia aktualnego stanu zabudowy na takich obszarach i uzasadnione jest ze względu na możliwość prowadzenia siedliska rolniczego w powiązaniu z otaczającymi gruntami rolnymi. Wskazane ustalenia gminnych standardów urbanistycznych są kontynuacją polityki przestrzennej gminy, zapisanej w dotychczasowych dokumentach planistycznych i jednocześnie stanowią kontynuację tendencji rozwojowych w zakresie form zabudowy i zagospodarowania terenu na obszarze gminy Ustronie Morskie.

Uzasadnienie planu ogólnego gminy Ustronie Morskie

Oznaczenie strefy	Profil funkcjonalny strefy planistycznej		Maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	Maksymalny udział powierzchni zabudowy [%]	Maksymalna wysokość zabudowy [m]	Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej [%]
	podstawowy	dodatkowy				
1SZ	teren zabudowy zagrodowej, teren produkcji w gospodarstwach rolnych, teren akwakultury i obsługi rybactwa, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,5	25	15	50
2SZ	teren zabudowy zagrodowej, teren produkcji w gospodarstwach rolnych, teren akwakultury i obsługi rybactwa, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,5	25	15	50
3SZ	teren zabudowy zagrodowej, teren produkcji w gospodarstwach rolnych, teren akwakultury i obsługi rybactwa, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,6	30	15	60
4SZ	teren zabudowy zagrodowej, teren produkcji w gospodarstwach rolnych, teren akwakultury i obsługi rybactwa, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,5	25	15	50
5SZ	teren zabudowy zagrodowej, teren produkcji w gospodarstwach rolnych, teren akwakultury i obsługi rybactwa, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,5	25	15	50
6SZ	teren zabudowy zagrodowej, teren produkcji w gospodarstwach rolnych, teren akwakultury i obsługi rybactwa, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,5	25	15	50
7SZ	teren zabudowy zagrodowej, teren produkcji w gospodarstwach rolnych, teren akwakultury i obsługi rybactwa, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,4	20	15	60

Uzasadnienie planu ogólnego gminy Ustronie Morskie

Oznaczenie strefy	Profil funkcjonalny strefy planistycznej		Maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	Maksymalny udział powierzchni zabudowy [%]	Maksymalna wysokość zabudowy [m]	Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej [%]
	podstawowy	dodatkowy				
8SZ	teren zabudowy zagrodowej, teren produkcji w gospodarstwach rolnych, teren akwakultury i obsługi rybactwa, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,3	15	15	60
9SZ	teren zabudowy zagrodowej, teren produkcji w gospodarstwach rolnych, teren akwakultury i obsługi rybactwa, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,4	20	15	60
10SZ	teren zabudowy zagrodowej, teren produkcji w gospodarstwach rolnych, teren akwakultury i obsługi rybactwa, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,3	15	15	60
11SZ	teren zabudowy zagrodowej, teren produkcji w gospodarstwach rolnych, teren akwakultury i obsługi rybactwa, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,3	15	15	60
12SZ	teren zabudowy zagrodowej, teren produkcji w gospodarstwach rolnych, teren akwakultury i obsługi rybactwa, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,4	20	15	60
13SZ	teren zabudowy zagrodowej, teren produkcji w gospodarstwach rolnych, teren akwakultury i obsługi rybactwa, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,4	20	15	60
14SZ	teren zabudowy zagrodowej, teren produkcji w gospodarstwach rolnych, teren akwakultury i obsługi rybactwa, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,4	20	15	60

Uzasadnienie planu ogólnego gminy Ustronie Morskie

Oznaczenie strefy	Profil funkcjonalny strefy planistycznej		Maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	Maksymalny udział powierzchni zabudowy [%]	Maksymalna wysokość zabudowy [m]	Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej [%]
	podstawowy	dodatkowy				
15SZ	teren zabudowy zagrodowej, teren produkcji w gospodarstwach rolnych, teren akwakultury i obsługi rybactwa, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,4	20	15	60
16SZ	teren zabudowy zagrodowej, teren produkcji w gospodarstwach rolnych, teren akwakultury i obsługi rybactwa, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,4	20	15	60
17SZ	teren zabudowy zagrodowej, teren produkcji w gospodarstwach rolnych, teren akwakultury i obsługi rybactwa, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,4	20	15	60
18SZ	teren zabudowy zagrodowej, teren produkcji w gospodarstwach rolnych, teren akwakultury i obsługi rybactwa, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,4	20	15	60
19SZ	teren zabudowy zagrodowej, teren produkcji w gospodarstwach rolnych, teren akwakultury i obsługi rybactwa, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,4	20	15	60
20SZ	teren zabudowy zagrodowej, teren produkcji w gospodarstwach rolnych, teren akwakultury i obsługi rybactwa, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,4	20	15	60
21SZ	teren zabudowy zagrodowej, teren produkcji w gospodarstwach rolnych, teren akwakultury i obsługi rybactwa, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,1	5	15	80

Uzasadnienie planu ogólnego gminy Ustronie Morskie

Oznaczenie strefy	Profil funkcjonalny strefy planistycznej		Maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	Maksymalny udział powierzchni zabudowy [%]	Maksymalna wysokość zabudowy [m]	Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej [%]
	podstawowy	dodatkowy				
22SZ	teren zabudowy zagrodowej, teren produkcji w gospodarstwach rolnych, teren akwakultury i obsługi rybactwa, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,4	20	15	60
23SZ	teren zabudowy zagrodowej, teren produkcji w gospodarstwach rolnych, teren akwakultury i obsługi rybactwa, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,4	20	15	60
24SZ	teren zabudowy zagrodowej, teren produkcji w gospodarstwach rolnych, teren akwakultury i obsługi rybactwa, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,5	20	15	70
25SZ	teren zabudowy zagrodowej, teren produkcji w gospodarstwach rolnych, teren akwakultury i obsługi rybactwa, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,4	20	15	60
26SZ	teren zabudowy zagrodowej, teren produkcji w gospodarstwach rolnych, teren akwakultury i obsługi rybactwa, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,5	20	15	70
27SZ	teren zabudowy zagrodowej, teren produkcji w gospodarstwach rolnych, teren akwakultury i obsługi rybactwa, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,3	15	15	65
28SZ	teren zabudowy zagrodowej, teren produkcji w gospodarstwach rolnych, teren akwakultury i obsługi rybactwa, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,3	15	15	65

Uzasadnienie planu ogólnego gminy Ustronie Morskie

Oznaczenie strefy	Profil funkcjonalny strefy planistycznej		Maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	Maksymalny udział powierzchni zabudowy [%]	Maksymalna wysokość zabudowy [m]	Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej [%]
	podstawowy	dodatkowy				
29SZ	teren zabudowy zagrodowej, teren produkcji w gospodarstwach rolnych, teren akwakultury i obsługi rybactwa, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,6	30	15	60
30SZ	teren zabudowy zagrodowej, teren produkcji w gospodarstwach rolnych, teren akwakultury i obsługi rybactwa, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,5	25	15	50
31SZ	teren zabudowy zagrodowej, teren produkcji w gospodarstwach rolnych, teren akwakultury i obsługi rybactwa, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,5	25	15	50
32SZ	teren zabudowy zagrodowej, teren produkcji w gospodarstwach rolnych, teren akwakultury i obsługi rybactwa, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,6	20	15	50
33SZ	teren zabudowy zagrodowej, teren produkcji w gospodarstwach rolnych, teren akwakultury i obsługi rybactwa, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,4	20	15	60
34SZ	teren zabudowy zagrodowej, teren produkcji w gospodarstwach rolnych, teren akwakultury i obsługi rybactwa, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,4	20	15	60
35SZ	teren zabudowy zagrodowej, teren produkcji w gospodarstwach rolnych, teren akwakultury i obsługi rybactwa, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,6	30	15	60

Uzasadnienie planu ogólnego gminy Ustronie Morskie

Oznaczenie strefy	Profil funkcjonalny strefy planistycznej		Maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	Maksymalny udział powierzchni zabudowy [%]	Maksymalna wysokość zabudowy [m]	Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej [%]
	podstawowy	dodatkowy				
37SZ	teren zabudowy zagrodowej, teren produkcji w gospodarstwach rolnych, teren akwakultury i obsługi rybactwa, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,4	20	15	50
38SZ	teren zabudowy zagrodowej, teren produkcji w gospodarstwach rolnych, teren akwakultury i obsługi rybactwa, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1	30	15	30
39SZ	teren zabudowy zagrodowej, teren produkcji w gospodarstwach rolnych, teren akwakultury i obsługi rybactwa, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1	30	15	30
40SZ	teren zabudowy zagrodowej, teren produkcji w gospodarstwach rolnych, teren akwakultury i obsługi rybactwa, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,5	30	15	30
41SZ	teren zabudowy zagrodowej, teren produkcji w gospodarstwach rolnych, teren akwakultury i obsługi rybactwa, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1	30	15	30
42SZ	teren zabudowy zagrodowej, teren produkcji w gospodarstwach rolnych, teren akwakultury i obsługi rybactwa, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,5	20	15	70
43SZ	teren zabudowy zagrodowej, teren produkcji w gospodarstwach rolnych, teren akwakultury i obsługi rybactwa, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1	20	15	50

Uzasadnienie planu ogólnego gminy Ustronie Morskie

Oznaczenie strefy	Profil funkcjonalny strefy planistycznej		Maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	Maksymalny udział powierzchni zabudowy [%]	Maksymalna wysokość zabudowy [m]	Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej [%]
	podstawowy	dodatkowy				
44SZ	teren zabudowy zagrodowej, teren produkcji w gospodarstwach rolnych, teren akwakultury i obsługi rybactwa, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1	40	15	30
45SZ	teren zabudowy zagrodowej, teren produkcji w gospodarstwach rolnych, teren akwakultury i obsługi rybactwa, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,6	30	15	60
46SZ	teren zabudowy zagrodowej, teren produkcji w gospodarstwach rolnych, teren akwakultury i obsługi rybactwa, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,6	30	15	60
47SZ	teren zabudowy zagrodowej, teren produkcji w gospodarstwach rolnych, teren akwakultury i obsługi rybactwa, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,3	15	15	60
48SZ	teren zabudowy zagrodowej, teren produkcji w gospodarstwach rolnych, teren akwakultury i obsługi rybactwa, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,3	15	15	60
49SZ	teren zabudowy zagrodowej, teren produkcji w gospodarstwach rolnych, teren akwakultury i obsługi rybactwa, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,3	15	15	60
50SZ	teren zabudowy zagrodowej, teren produkcji w gospodarstwach rolnych, teren akwakultury i obsługi rybactwa, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,4	20	15	60

Uzasadnienie planu ogólnego gminy Ustronie Morskie

Oznaczenie strefy	Profil funkcjonalny strefy planistycznej		Maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	Maksymalny udział powierzchni zabudowy [%]	Maksymalna wysokość zabudowy [m]	Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej [%]
	podstawowy	dodatkowy				
51SZ	teren zabudowy zagrodowej, teren produkcji w gospodarstwach rolnych, teren akwakultury i obsługi rybactwa, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,4	20	15	60
52SZ	teren zabudowy zagrodowej, teren produkcji w gospodarstwach rolnych, teren akwakultury i obsługi rybactwa, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,3	15	15	60
53SZ	teren zabudowy zagrodowej, teren produkcji w gospodarstwach rolnych, teren akwakultury i obsługi rybactwa, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,3	15	15	60
54SZ	teren zabudowy zagrodowej, teren produkcji w gospodarstwach rolnych, teren akwakultury i obsługi rybactwa, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,4	20	15	40
55SZ	teren zabudowy zagrodowej, teren produkcji w gospodarstwach rolnych, teren akwakultury i obsługi rybactwa, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,4	20	15	40
57SZ	teren zabudowy zagrodowej, teren produkcji w gospodarstwach rolnych, teren akwakultury i obsługi rybactwa, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,4	20	15	40
58SZ	teren zabudowy zagrodowej, teren produkcji w gospodarstwach rolnych, teren akwakultury i obsługi rybactwa, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,6	30	15	30

Uzasadnienie planu ogólnego gminy Ustronie Morskie

Oznaczenie strefy	Profil funkcjonalny strefy planistycznej		Maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	Maksymalny udział powierzchni zabudowy [%]	Maksymalna wysokość zabudowy [m]	Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej [%]
	podstawowy	dodatkowy				
59SZ	teren zabudowy zagrodowej, teren produkcji w gospodarstwach rolnych, teren akwakultury i obsługi rybactwa, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,6	30	15	30
60SZ	teren zabudowy zagrodowej, teren produkcji w gospodarstwach rolnych, teren akwakultury i obsługi rybactwa, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,6	30	15	30
61SZ	teren zabudowy zagrodowej, teren produkcji w gospodarstwach rolnych, teren akwakultury i obsługi rybactwa, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,6	30	15	30
62SZ	teren zabudowy zagrodowej, teren produkcji w gospodarstwach rolnych, teren akwakultury i obsługi rybactwa, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,6	30	15	30
63SZ	teren zabudowy zagrodowej, teren produkcji w gospodarstwach rolnych, teren akwakultury i obsługi rybactwa, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,6	30	15	30
64SZ	teren zabudowy zagrodowej, teren produkcji w gospodarstwach rolnych, teren akwakultury i obsługi rybactwa, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,6	30	15	30
65SZ	teren zabudowy zagrodowej, teren produkcji w gospodarstwach rolnych, teren akwakultury i obsługi rybactwa, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,6	30	15	30

Uzasadnienie planu ogólnego gminy Ustronie Morskie

Oznaczenie strefy	Profil funkcjonalny strefy planistycznej		Maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	Maksymalny udział powierzchni zabudowy [%]	Maksymalna wysokość zabudowy [m]	Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej [%]
	podstawowy	dodatkowy				
66SZ	teren zabudowy zagrodowej, teren produkcji w gospodarstwach rolnych, teren akwakultury i obsługi rybactwa, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,5	20	15	70
67SZ	teren zabudowy zagrodowej, teren produkcji w gospodarstwach rolnych, teren akwakultury i obsługi rybactwa, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren wielkotowarowej produkcji rolnej, teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,5	25	15	45
68SZ	teren zabudowy zagrodowej, teren produkcji w gospodarstwach rolnych, teren akwakultury i obsługi rybactwa, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,6	30	15	40
69SZ	teren zabudowy zagrodowej, teren produkcji w gospodarstwach rolnych, teren akwakultury i obsługi rybactwa, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,4	20	15	60
70SZ	teren zabudowy zagrodowej, teren produkcji w gospodarstwach rolnych, teren akwakultury i obsługi rybactwa, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,6	30	15	60
71SZ	teren zabudowy zagrodowej, teren produkcji w gospodarstwach rolnych, teren akwakultury i obsługi rybactwa, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,5	20	15	70
72SZ	teren zabudowy zagrodowej, teren produkcji w gospodarstwach rolnych, teren akwakultury i obsługi rybactwa, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,5	10	15	50

Oznaczenie strefy	Profil funkcjonalny strefy planistycznej		Maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	Maksymalny udział powierzchni zabudowy [%]	Maksymalna wysokość zabudowy [m]	Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej [%]
	podstawowy	dodatkowy				
73SZ	teren zabudowy zagrodowej, teren produkcji w gospodarstwach rolnych, teren akwakultury i obsługi rybactwa, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,5	20	15	70
74SZ	teren zabudowy zagrodowej, teren produkcji w gospodarstwach rolnych, teren akwakultury i obsługi rybactwa, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,5	20	15	70
75SZ	teren zabudowy zagrodowej, teren produkcji w gospodarstwach rolnych, teren akwakultury i obsługi rybactwa, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,4	20	15	40
76SZ	teren zabudowy zagrodowej, teren produkcji w gospodarstwach rolnych, teren akwakultury i obsługi rybactwa, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,4	20	15	50
77SZ	teren zabudowy zagrodowej, teren produkcji w gospodarstwach rolnych, teren akwakultury i obsługi rybactwa, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0	0	0	50

Tab. 19. Profile funkcjonalne oraz parametry zabudowy i zagospodarowania określone dla wyznaczonych w Planie ogólnym gminy Ustronie Morskie stref wielofunkcyjnych z zabudową zagrodową (SZ), oprac. 2026, Armageddon

3.5.4. Strefa usługowa

Strefy usługowe zostały wyznaczone na obszarach z istniejącą zabudową o tej funkcji, na obszarach gdzie zabudowa taka została przewidziana do realizacji zgodnie z ustaleniami obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego (MPZP) oraz na obszarach przyległych do istniejących struktur związanych z mieszkalnictwem. Zasadniczo strefy planistyczne wyznaczone są w związku z istniejącymi zabudowaniami i zagospodarowaniem o charakterze turystycznym oraz potencjałem w tym zakresie. Ponadto strefy usługowe wskazano na terenach przyległych do obszarów istniejącej i planowanej infrastruktury drogowej mogącej obsłużyć komunikacyjnie zwiększony ruch kołowy. Wskazane ustalenia gminnych standardów urbanistycznych są kontynuacją polityki przestrzennej gminy, zapisanej w dotychczasowych dokumentach planistycznych i

jednocześnie stanowią kontynuację tendencji rozwojowych w zakresie form zabudowy i zagospodarowania terenu na obszarze gminy Ustronie Morskie.

Z uwagi na fakt, że na części z wyznaczonych stref planistycznych obowiązują miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego, dla których wyznaczono wskaźniki powierzchni biologicznie czynnej niższe niż minimalny określony w załączniku nr 1 do Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów (Dz. U. z 2023 r. poz. 2758, ze zm.), dla stref tych zgodnie z §2 ust. 3 ww. rozporządzenia wyznaczono strefy planistyczne o niższym minimalnym udziale powierzchni biologicznie czynnej (najwyższa wartość zgodna z MPZP).

Oznaczenie strefy	Profil funkcjonalny strefy planistycznej		Maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	Maksymalny udział powierzchni zabudowy [%]	Maksymalna wysokość zabudowy [m]	Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej [%]
	podstawowy	dodatkowy				
2SU	teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,6	40	15	30
4SU	teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	2	40	18	30
5SU	teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	2	40	16	30
6SU	teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	2	50	15	30
7SU	teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	2	40	18	30
8SU	teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	2	40	18	30
9SU	teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,6	40	15	30
10SU	teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	2	40	18	30
12SU	teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,6	40	15	30

Uzasadnienie planu ogólnego gminy Ustronie Morskie

Oznaczenie strefy	Profil funkcjonalny strefy planistycznej		Maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	Maksymalny udział powierzchni zabudowy [%]	Maksymalna wysokość zabudowy [m]	Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej [%]
	podstawowy	dodatkowy				
13SU	teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,6	40	15	30
14SU	teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,2	30	15	45
15SU	teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	2,5	60	15	15
16SU	teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	2	60	14	15
17SU	teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	2	50	15	30
18SU	teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,2	30	15	40
19SU	teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,6	40	15	30
20SU	teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,6	40	15	30
21SU	teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,6	40	15	30
22SU	teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	2	40	18	30
23SU	teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	2	40	18	30
24SU	teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,8	35	18	45

Uzasadnienie planu ogólnego gminy Ustronie Morskie

Oznaczenie strefy	Profil funkcjonalny strefy planistycznej		Maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	Maksymalny udział powierzchni zabudowy [%]	Maksymalna wysokość zabudowy [m]	Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej [%]
	podstawowy	dodatkowy				
25SU	teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	2	40	18	40
26SU	teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,6	40	15	30
27SU	teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	2,4	60	15	15
28SU	teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren elektrowni słonecznej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,2	30	15	30
30SU	teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,2	60	12	40
31SU	teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	2	40	18	30
32SU	teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,6	20	12	60
33SU	teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	2	50	16	20
34SU	teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,2	30	15	50
35SU	teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	3	60	18	15
36SU	teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,6	40	15	30
37SU	teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	2	40	15	30

Uzasadnienie planu ogólnego gminy Ustronie Morskie

Oznaczenie strefy	Profil funkcjonalny strefy planistycznej		Maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	Maksymalny udział powierzchni zabudowy [%]	Maksymalna wysokość zabudowy [m]	Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej [%]
	podstawowy	dodatkowy				
40SU	teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,6	40	15	40
42SU	teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,4	20	8	50
43SU	teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	2,4	60	15	15
44SU	teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren składów i magazynów, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,6	30	9,5	40
45SU	teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,2	30	15	50
46SU	teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,6	40	15	40
51SU	teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,2	30	15	60
52SU	teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1	30	11	30
53SU	teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,6	40	15	40
54SU	teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren składów i magazynów, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,6	30	10	30
56SU	teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,2	15	6	65
57SU	teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,8	25	12	50

Uzasadnienie planu ogólnego gminy Ustronie Morskie

Oznaczenie strefy	Profil funkcjonalny strefy planistycznej		Maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	Maksymalny udział powierzchni zabudowy [%]	Maksymalna wysokość zabudowy [m]	Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej [%]
	podstawowy	dodatkowy				
59SU	teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,6	20	12	60
60SU	teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,5	25	10	50
61SU	teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren składów i magazynów, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,6	40	15	30
62SU	teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,2	40	12	30
63SU	teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren składów i magazynów, teren elektrowni słonecznej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,8	40	10	30
64SU	teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,8	40	10	30
65SU	teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,6	40	15	30
66SU	teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	2,4	60	15	10
67SU	teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,6	40	15	30
68SU	teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	2,4	60	15	15
69SU	teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,6	40	15	30

Uzasadnienie planu ogólnego gminy Ustronie Morskie

Oznaczenie strefy	Profil funkcjonalny strefy planistycznej		Maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	Maksymalny udział powierzchni zabudowy [%]	Maksymalna wysokość zabudowy [m]	Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej [%]
	podstawowy	dodatkowy				
70SU	teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren składów i magazynów, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,6	40	15	30
71SU	teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,6	20	12	60
72SU	teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,6	40	15	25
73SU	teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,2	20	5	60
74SU	teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	2	40	18	25
75SU	teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1	40	10	30
77SU	teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	2	40	18	30
78SU	teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,2	40	12	30
79SU	teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	2,4	60	15	15
80SU	teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,6	40	15	30
81SU	teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,6	40	15	30
82SU	teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	2	50	15	30

Uzasadnienie planu ogólnego gminy Ustronie Morskie

Oznaczenie strefy	Profil funkcjonalny strefy planistycznej		Maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	Maksymalny udział powierzchni zabudowy [%]	Maksymalna wysokość zabudowy [m]	Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej [%]
	podstawowy	dodatkowy				
83SU	teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1	30	11	30
84SU	teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,6	30	10	40
85SU	teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	2,4	60	15	15
86SU	teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,6	30	10	30
87SU	teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,6	20	12	60
88SU	teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,2	25	10	60
89SU	teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	2	40	18	40
90SU	teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,4	35	15	45
93SU	teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	2,4	60	15	15
94SU	teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,2	40	12	30
95SU	teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	2,4	60	15	15
96SU	teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,6	40	15	30

Uzasadnienie planu ogólnego gminy Ustronie Morskie

Oznaczenie strefy	Profil funkcjonalny strefy planistycznej		Maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	Maksymalny udział powierzchni zabudowy [%]	Maksymalna wysokość zabudowy [m]	Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej [%]
	podstawowy	dodatkowy				
97SU	teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	2,4	60	15	15
98SU	teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	2,4	60	15	15
99SU	teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	2,4	60	15	10
100SU	teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,8	60	12	10
101SU	teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,8	60	12	15
102SU	teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,8	60	12	25
103SU	teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,2	40	12	35
104SU	teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,2	60	10	15
105SU	teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,6	40	15	30
106SU	teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	2	40	18	30
107SU	teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	2,4	60	15	15
108SU	teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	2,4	60	15	10

Uzasadnienie planu ogólnego gminy Ustronie Morskie

Oznaczenie strefy	Profil funkcjonalny strefy planistycznej		Maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	Maksymalny udział powierzchni zabudowy [%]	Maksymalna wysokość zabudowy [m]	Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej [%]
	podstawowy	dodatkowy				
109SU	teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	4,6	65	21	10
110SU	teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,6	40	15	40
111SU	teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	2,4	60	15	15
112SU	teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,6	40	15	30
113SU	teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,6	40	15	20
114SU	teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,6	20	12	60
115SU	teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,6	20	12	60
116SU	teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,6	20	12	60
117SU	teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,6	40	15	30
118SU	teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	2	40	18	30
119SU	teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,6	40	15	30
120SU	teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,8	20	15	60

Uzasadnienie planu ogólnego gminy Ustronie Morskie

Oznaczenie strefy	Profil funkcjonalny strefy planistycznej		Maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	Maksymalny udział powierzchni zabudowy [%]	Maksymalna wysokość zabudowy [m]	Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej [%]
	podstawowy	dodatkowy				
121SU	teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0	0	0	40
122SU	teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,2	30	15	50
123SU	teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0	0	0	70
124SU	teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	2,5	50	18	30
125SU	teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0	0	0	30
126SU	teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0	0	0	30
127SU	teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0	0	0	30
128SU	teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,2	30	15	40
129SU	teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,8	35	18	45
130SU	teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0	0	0	45
131SU	teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	2	40	18	40
132SU	teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0	0	0	40

Oznaczenie strefy	Profil funkcjonalny strefy planistycznej		Maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	Maksymalny udział powierzchni zabudowy [%]	Maksymalna wysokość zabudowy [m]	Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej [%]
	podstawowy	dodatkowy				
133SU	teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1	30	15	50
134SU	teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,6	40	15	30
135SU	teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,3	25	40	50
136SU	teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,2	40	15	30

Tab. 20. Profile funkcjonalne oraz parametry zabudowy i zagospodarowania określone dla wyznaczonych w Planie ogólnym gminy Ustronie Morskie stref usługowych (SU), oprac. 2026, Armageddon

3.5.5. Strefa handlu wielkopowierzchniowego

Strefa handlu wielkopowierzchniowego została wyznaczona na obszarach przyległych do istniejącej infrastruktury drogowej mogącej obsłużyć komunikacyjnie zwiększony ruch kołowy, tj. w bliskim położeniu węzła drogowego drogi ekspresowej S6. Wskazane ustalenia gminnych standardów urbanistycznych są kontynuacją polityki przestrzennej gminy, zapisanej w dotychczasowych dokumentach planistycznych i jednocześnie stanowią kontynuację tendencji rozwojowych w zakresie form zabudowy i zagospodarowania terenu na obszarze gminy Ustronie Morskie. Jednocześnie uzasadnieniem dla wyznaczonej strefy handlu wielkopowierzchniowego jest jej potencjał ze względu na korzystną lokalizację gminy Ustronie Morskie (zasób potencjalnych klientów z uwagi na sąsiedztwo Morza Bałtyckiego, bliskość Kołobrzegu oraz sam fakt przebiegu drogi ekspresowej S6).

Oznaczenie strefy	Profil funkcjonalny strefy planistycznej		Maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	Maksymalny udział powierzchni zabudowy [%]	Maksymalna wysokość zabudowy [m]	Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej [%]
	podstawowy	dodatkowy				
1SH	teren handlu wielkopowierzchniowego, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren usług, teren składów i magazynów, teren elektrowni słonecznej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,5	50	15	30

Tab. 21. Profile funkcjonalne oraz parametry zabudowy i zagospodarowania określone dla wyznaczonych w Planie ogólnym gminy Ustronie Morskie stref handlu wielkopowierzchniowego (SH), oprac. 2026, Armageddon

3.5.6. Strefa gospodarcza

Strefy gospodarcze zostały wyznaczone na obszarach z istniejącą zabudową o tej funkcji, na obszarach gdzie zabudowa taka została przewidziana do realizacji zgodnie z ustaleniami obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego (MPZP) oraz na obszarach przyległych do obszarów istniejącej i planowanej infrastruktury drogowej mogącej obsłużyć komunikacyjnie zwiększony ruch kołowy. Wskazane ustalenia gminnych standardów urbanistycznych są kontynuacją polityki przestrzennej gminy, zapisanej w dotychczasowych dokumentach planistycznych i jednocześnie stanowią kontynuację tendencji rozwojowych w zakresie form zabudowy i zagospodarowania terenu na obszarze gminy Ustronie Morskie. Ponadto, uzasadnieniem dla wyznaczonych stref gospodarczych jest ich potencjał rozwojowy ze względu na korzystną lokalizację z uwagi na sąsiedztwo drogi ekspresowej S6 i węzła drogowego tego szlaku komunikacyjnego.

Oznaczenie strefy	Profil funkcjonalny strefy planistycznej		Maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	Maksymalny udział powierzchni zabudowy [%]	Maksymalna wysokość zabudowy [m]	Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej [%]
	podstawowy	dodatkowy				
2SP	teren produkcji, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,4	30	6	50
3SP	teren produkcji, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,6	30	9	40
4SP	teren produkcji, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,2	40	15	20
6SP	teren produkcji, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,8	60	15	40
7SP	teren produkcji, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1	50	10	35
8SP	teren produkcji, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,5	50	17	20

Oznaczenie strefy	Profil funkcjonalny strefy planistycznej		Maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	Maksymalny udział powierzchni zabudowy [%]	Maksymalna wysokość zabudowy [m]	Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej [%]
	podstawowy	dodatkowy				
9SP	teren produkcji, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,5	50	17	20
10SP	teren produkcji, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,5	50	17	20
11SP	teren produkcji, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,2	30	15	40
12SP	teren produkcji, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,2	40	15	20
13SP	teren produkcji, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,6	40	15	40
14SP	teren produkcji, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,6	30	9	40
15SP	teren produkcji, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0	0	0	40

Tab. 22. Profile funkcjonalne oraz parametry zabudowy i zagospodarowania określone dla wyznaczonych w Planie ogólnym gminy Ustronie Morskie stref gospodarczych (SP), oprac. 2026, Armageddon

3.5.7. Strefa produkcji rolniczej

Strefy produkcji rolniczej zasadniczo zostały wyznaczone na obszarach, gdzie zabudowa taka została przewidziana do realizacji zgodnie z ustaleniami obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego (MPZP). Wskazane ustalenia gminnych standardów urbanistycznych są kontynuacją polityki przestrzennej gminy, zapisanej w dotychczasowych dokumentach planistycznych i jednocześnie stanowią

kontynuację tendencji rozwojowych w zakresie form zabudowy i zagospodarowania terenu na obszarze gminy Ustronie Morskie.

Oznaczenia strefy	Profil funkcjonalny strefy planistycznej		Maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	Maksymalny udział powierzchni zabudowy [%]	Maksymalna wysokość zabudowy [m]	Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej [%]
	podstawowy	dodatkowy				
1SR	teren produkcji w gospodarstwach rolnych, teren wielkotowarowej produkcji rolnej, teren akwakultury i obsługi rybactwa, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,5	25	15	45
2SR	teren produkcji w gospodarstwach rolnych, teren wielkotowarowej produkcji rolnej, teren akwakultury i obsługi rybactwa, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,5	25	15	45
3SR	teren produkcji w gospodarstwach rolnych, teren wielkotowarowej produkcji rolnej, teren akwakultury i obsługi rybactwa, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,5	25	15	45
4SR	teren produkcji w gospodarstwach rolnych, teren wielkotowarowej produkcji rolnej, teren akwakultury i obsługi rybactwa, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,6	30	10	40
5SR	teren produkcji w gospodarstwach rolnych, teren wielkotowarowej produkcji rolnej, teren akwakultury i obsługi rybactwa, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0	0	0	40

Tab. 23. Profile funkcjonalne oraz parametry zabudowy i zagospodarowania określone dla wyznaczonych w Planie ogólnym gminy Ustronie Morskie stref produkcji rolniczej (SR), oprac. 2026, Armageddon

3.5.8. Strefa infrastrukturalna

Strefy infrastrukturalne zostały wyznaczone na obszarach z istniejącą zabudową i zagospodarowaniem o tej funkcji, a także na obszarach, gdzie funkcja taka została przewidziana do realizacji zgodnie z ustaleniami obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego (MPZP). Strefy te zostały również wyznaczone w obszarach, na których konieczne stało się zabezpieczenie terenów dla przyszłych inwestycji, w miejscach, gdzie potencjalnie istnieje ryzyko zabudowywania ich na funkcje odmienne od infrastrukturalnych.

Oznaczenie strefy	Profil funkcjonalny strefy planistycznej		Maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	Maksymalny udział powierzchni zabudowy [%]	Maksymalna wysokość zabudowy [m]	Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej [%]
	podstawowy	dodatkowy				
1SI	teren infrastruktury technicznej, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych	teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	nie ustala się	nie ustala się	nie ustala się	20
3SI	teren infrastruktury technicznej, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych	teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	nie ustala się	nie ustala się	nie ustala się	20
4SI	teren infrastruktury technicznej, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych	teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	nie ustala się	nie ustala się	nie ustala się	20
6SI	teren infrastruktury technicznej, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych	teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	nie ustala się	nie ustala się	nie ustala się	20
7SI	teren infrastruktury technicznej, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych	teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	nie ustala się	nie ustala się	nie ustala się	20
8SI	teren infrastruktury technicznej, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych	teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	nie ustala się	nie ustala się	nie ustala się	20
9SI	teren infrastruktury technicznej, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych	teren usług, teren produkcji, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	nie ustala się	nie ustala się	nie ustala się	20
10SI	teren infrastruktury technicznej, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych	teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	nie ustala się	nie ustala się	nie ustala się	20
11SI	teren infrastruktury technicznej, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych	teren produkcji, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	nie ustala się	nie ustala się	nie ustala się	20

Uzasadnienie planu ogólnego gminy Ustronie Morskie

Oznaczenie strefy	Profil funkcjonalny strefy planistycznej		Maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	Maksymalny udział powierzchni zabudowy [%]	Maksymalna wysokość zabudowy [m]	Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej [%]
	podstawowy	dodatkowy				
12SI	teren infrastruktury technicznej, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych	teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	nie ustala się	nie ustala się	nie ustala się	20
13SI	teren infrastruktury technicznej, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych	teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	nie ustala się	nie ustala się	nie ustala się	20
14SI	teren infrastruktury technicznej, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych	teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	nie ustala się	nie ustala się	nie ustala się	20
15SI	teren infrastruktury technicznej, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych	teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	nie ustala się	nie ustala się	nie ustala się	20
16SI	teren infrastruktury technicznej, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych	teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	nie ustala się	nie ustala się	nie ustala się	20
18SI	teren infrastruktury technicznej, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych	teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	nie ustala się	nie ustala się	nie ustala się	20
20SI	teren infrastruktury technicznej, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych	teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	nie ustala się	nie ustala się	nie ustala się	20
21SI	teren infrastruktury technicznej, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych	teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	nie ustala się	nie ustala się	nie ustala się	20
22SI	teren infrastruktury technicznej, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych	teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	nie ustala się	nie ustala się	nie ustala się	20
23SI	teren infrastruktury technicznej, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych	teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	nie ustala się	nie ustala się	nie ustala się	20
24SI	teren infrastruktury technicznej, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych	teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	nie ustala się	nie ustala się	nie ustala się	20
25SI	teren infrastruktury technicznej, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych	teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	nie ustala się	nie ustala się	nie ustala się	20

Oznaczenie strefy	Profil funkcjonalny strefy planistycznej		Maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	Maksymalny udział powierzchni zabudowy [%]	Maksymalna wysokość zabudowy [m]	Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej [%]
	podstawowy	dodatkowy				
26SI	teren infrastruktury technicznej, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych	teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	nie ustala się	nie ustala się	nie ustala się	20
27SI	teren infrastruktury technicznej, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych	teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	nie ustala się	nie ustala się	nie ustala się	20
28SI	teren infrastruktury technicznej, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych	teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	nie ustala się	nie ustala się	nie ustala się	20
29SI	teren infrastruktury technicznej, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych	teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	nie ustala się	nie ustala się	nie ustala się	20
30SI	teren infrastruktury technicznej, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych	teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	nie ustala się	nie ustala się	nie ustala się	20

Tab. 24. Profile funkcjonalne oraz parametry zabudowy i zagospodarowania określone dla wyznaczonych w Planie ogólnym gminy Ustronie Morskie stref infrastrukturalnych (SI), oprac. 2026, Armageddon

3.5.9. Strefa zieleni i rekreacji

Strefy zieleni i rekreacji zostały wyznaczone na obszarach z istniejącą zabudową i zagospodarowaniem o tej funkcji, a także na obszarach, gdzie funkcja taka została przewidziana do realizacji zgodnie z ustaleniami obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego (MPZP). Strefy te zostały również wyznaczone w obszarach, na których konieczne z racji interesu publicznego stało się zabezpieczenie terenów dla przyszłych inwestycji – przestrzeni i obiektów publicznych, w miejscach gdzie potencjalnie istnieje ryzyko zabudowywania ich na funkcje odmienne od funkcji programowo zakładanych.

Z uwagi na fakt, że na części z wyznaczonych stref planistycznych obowiązują miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego, dla których wyznaczono wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej niższe niż minimalny określony w załączniku nr 1 do Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów (Dz. U. z 2023 r. poz. 2758, ze zm.), dla stref tych zgodnie z §2 ust. 3 ww. rozporządzenia wyznaczono strefy planistyczne o niższym minimalnym udziale powierzchni biologicznie czynnej (najwyższa wartość zgodna z MPZP).

Uzasadnienie planu ogólnego gminy Ustronie Morskie

Oznaczenie strefy	Profil funkcjonalny strefy planistycznej		Maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	Maksymalny udział powierzchni zabudowy [%]	Maksymalna wysokość zabudowy [m]	Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej [%]
	podstawowy	dodatkowy				
1SN	teren zieleni urządzonej, teren plaży, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren usług sportu i rekreacji, teren zieleni naturalnej, teren lasu	0,1	10	5	50
2SN	teren zieleni urządzonej, teren plaży, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren zieleni naturalnej, teren lasu	0	0	0	60
5SN	teren zieleni urządzonej, teren plaży, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren usług sportu i rekreacji, teren usług kultury i rozrywki, teren zieleni naturalnej, teren lasu	0,2	10	10	70
6SN	teren zieleni urządzonej, teren plaży, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren usług sportu i rekreacji, teren usług turystyki, teren zieleni naturalnej, teren lasu	0,1	10	5	60
7SN	teren zieleni urządzonej, teren plaży, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren zieleni naturalnej, teren lasu	0	0	0	70
8SN	teren zieleni urządzonej, teren plaży, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren zieleni naturalnej, teren lasu	0	0	0	70
9SN	teren zieleni urządzonej, teren plaży, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren zieleni naturalnej, teren lasu	0	0	0	50
10SN	teren zieleni urządzonej, teren plaży, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren usług sportu i rekreacji, teren usług kultury i rozrywki, teren zieleni naturalnej, teren lasu	0,6	30	10	50
11SN	teren zieleni urządzonej, teren plaży, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren zieleni naturalnej, teren lasu	0	0	0	70

Uzasadnienie planu ogólnego gminy Ustronie Morskie

Oznaczenie strefy	Profil funkcjonalny strefy planistycznej		Maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	Maksymalny udział powierzchni zabudowy [%]	Maksymalna wysokość zabudowy [m]	Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej [%]
	podstawowy	dodatkowy				
12SN	teren zieleni urządzonej, teren plaży, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren usług sportu i rekreacji, teren usług kultury i rozrywki, teren zieleni naturalnej, teren lasu	0,6	30	10	50
13SN	teren zieleni urządzonej, teren plaży, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren zieleni naturalnej, teren lasu	0	0	0	60
15SN	teren zieleni urządzonej, teren plaży, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren usług sportu i rekreacji, teren usług kultury i rozrywki, teren zieleni naturalnej, teren lasu	0	0	0	60
16SN	teren zieleni urządzonej, teren plaży, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren usług sportu i rekreacji, teren usług kultury i rozrywki, teren usług edukacji, teren zieleni naturalnej, teren lasu	1,2	50	12	50
17SN	teren zieleni urządzonej, teren plaży, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren usług sportu i rekreacji, teren usług kultury i rozrywki, teren zieleni naturalnej, teren lasu	0,2	10	10	50
18SN	teren zieleni urządzonej, teren plaży, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren usług sportu i rekreacji, teren usług kultury i rozrywki, teren zieleni naturalnej, teren lasu	0,2	10	10	50
19SN	teren zieleni urządzonej, teren plaży, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren usług sportu i rekreacji, teren usług kultury i rozrywki, teren zieleni naturalnej, teren lasu	0	0	0	80
20SN	teren zieleni urządzonej, teren plaży, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren usług sportu i rekreacji, teren usług kultury i rozrywki, teren zieleni naturalnej, teren lasu	0	0	0	80

Uzasadnienie planu ogólnego gminy Ustronie Morskie

Oznaczenie strefy	Profil funkcjonalny strefy planistycznej		Maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	Maksymalny udział powierzchni zabudowy [%]	Maksymalna wysokość zabudowy [m]	Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej [%]
	podstawowy	dodatkowy				
21SN	teren zieleni urządzonej, teren plaży, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren usług sportu i rekreacji, teren usług kultury i rozrywki, teren zieleni naturalnej, teren lasu	0,5	20	12	30
22SN	teren zieleni urządzonej, teren plaży, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren usług sportu i rekreacji, teren usług kultury i rozrywki, teren usług gastronomii, teren zieleni naturalnej, teren lasu	2	40	18	25
23SN	teren zieleni urządzonej, teren plaży, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren usług sportu i rekreacji, teren usług kultury i rozrywki, teren usług gastronomii, teren usług turystyki, teren zieleni naturalnej, teren lasu	0,7	20	13	50
24SN	teren zieleni urządzonej, teren plaży, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren usług sportu i rekreacji, teren usług kultury i rozrywki, teren zieleni naturalnej, teren lasu	0	0	0	60
26SN	teren zieleni urządzonej, teren plaży, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren usług sportu i rekreacji, teren zieleni naturalnej, teren lasu	0	0	0	60
27SN	teren zieleni urządzonej, teren plaży, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren usług sportu i rekreacji, teren zieleni naturalnej, teren lasu	0	0	0	70
28SN	teren zieleni urządzonej, teren plaży, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren usług sportu i rekreacji, teren zieleni naturalnej, teren lasu	0	0	0	70
29SN	teren zieleni urządzonej, teren plaży, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren usług sportu i rekreacji, teren zieleni naturalnej, teren lasu	0	0	7	70

Uzasadnienie planu ogólnego gminy Ustronie Morskie

Oznaczenie strefy	Profil funkcjonalny strefy planistycznej		Maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	Maksymalny udział powierzchni zabudowy [%]	Maksymalna wysokość zabudowy [m]	Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej [%]
	podstawowy	dodatkowy				
30SN	teren zieleni urządzonej, teren plaży, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren usług sportu i rekreacji, teren usług kultury i rozrywki, teren zieleni naturalnej, teren lasu	0	0	0	60
32SN	teren zieleni urządzonej, teren plaży, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren usług sportu i rekreacji, teren usług kultury i rozrywki, teren zieleni naturalnej, teren lasu	0	0	0	70
33SN	teren zieleni urządzonej, teren plaży, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren usług sportu i rekreacji, teren usług kultury i rozrywki, teren zieleni naturalnej, teren lasu	0	0	0	80
34SN	teren zieleni urządzonej, teren plaży, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren usług sportu i rekreacji, teren usług kultury i rozrywki, teren zieleni naturalnej, teren lasu	0	0	0	80
35SN	teren zieleni urządzonej, teren plaży, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren usług sportu i rekreacji, teren usług kultury i rozrywki, teren zieleni naturalnej, teren lasu	0	0	0	60
36SN	teren zieleni urządzonej, teren plaży, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren usług sportu i rekreacji, teren usług kultury i rozrywki, teren zieleni naturalnej, teren lasu	0	0	0	70
37SN	teren zieleni urządzonej, teren plaży, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren usług sportu i rekreacji, teren usług kultury i rozrywki, teren zieleni naturalnej, teren lasu	0	0	0	90
38SN	teren zieleni urządzonej, teren plaży, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren usług sportu i rekreacji, teren usług kultury i rozrywki, teren zieleni naturalnej, teren lasu	0	0	0	80

Uzasadnienie planu ogólnego gminy Ustronie Morskie

Oznaczenie strefy	Profil funkcjonalny strefy planistycznej		Maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	Maksymalny udział powierzchni zabudowy [%]	Maksymalna wysokość zabudowy [m]	Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej [%]
	podstawowy	dodatkowy				
39SN	teren zieleni urządzonej, teren plaży, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren usług sportu i rekreacji, teren usług kultury i rozrywki, teren usług turystyki, teren zieleni naturalnej, teren lasu	0,2	10	10	80
40SN	teren zieleni urządzonej, teren plaży, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren zieleni naturalnej, teren lasu	0	0	0	80
41SN	teren zieleni urządzonej, teren plaży, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren usług sportu i rekreacji, teren usług kultury i rozrywki, teren zieleni naturalnej, teren lasu	0	0	0	80
42SN	teren zieleni urządzonej, teren plaży, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren usług sportu i rekreacji, teren usług kultury i rozrywki, teren zieleni naturalnej, teren lasu	0	0	0	80
43SN	teren zieleni urządzonej, teren plaży, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren usług sportu i rekreacji, teren usług kultury i rozrywki, teren zieleni naturalnej, teren lasu	0	0	0	80
44SN	teren zieleni urządzonej, teren plaży, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren usług sportu i rekreacji, teren usług kultury i rozrywki, teren zieleni naturalnej, teren lasu	0	0	0	70
45SN	teren zieleni urządzonej, teren plaży, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren usług sportu i rekreacji, teren usług kultury i rozrywki, teren zieleni naturalnej, teren lasu	0	0	0	60
46SN	teren zieleni urządzonej, teren plaży, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren usług sportu i rekreacji, teren usług kultury i rozrywki, teren zieleni naturalnej, teren lasu	0	0	0	80

Uzasadnienie planu ogólnego gminy Ustronie Morskie

Oznaczenie strefy	Profil funkcjonalny strefy planistycznej		Maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	Maksymalny udział powierzchni zabudowy [%]	Maksymalna wysokość zabudowy [m]	Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej [%]
	podstawowy	dodatkowy				
47SN	teren zieleni urządzonej, teren plaży, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren usług sportu i rekreacji, teren usług gastronomii, teren usług turystyki, teren zieleni naturalnej, teren lasu	0,1	10	5	70
48SN	teren zieleni urządzonej, teren plaży, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren zieleni naturalnej, teren lasu	0,1	10	9,5	50
49SN	teren zieleni urządzonej, teren plaży, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren zieleni naturalnej, teren lasu	0,1	10	9,5	50
50SN	teren zieleni urządzonej, teren plaży, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren usług turystyki, teren zieleni naturalnej, teren lasu	0,2	10	9,5	80
51SN	teren zieleni urządzonej, teren plaży, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren zieleni naturalnej, teren lasu	0	0	0	80
53SN	teren zieleni urządzonej, teren plaży, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren usług sportu i rekreacji, teren usług kultury i rozrywki, teren zieleni naturalnej, teren lasu	0	0	0	80
54SN	teren zieleni urządzonej, teren plaży, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren usług sportu i rekreacji, teren usług kultury i rozrywki, teren zieleni naturalnej, teren lasu	0,2	10	10	70
55SN	teren zieleni urządzonej, teren plaży, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren zieleni naturalnej, teren lasu	0	0	0	50
56SN	teren zieleni urządzonej, teren plaży, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren zieleni naturalnej, teren lasu	0	0	5	50

Uzasadnienie planu ogólnego gminy Ustronie Morskie

Oznaczenie strefy	Profil funkcjonalny strefy planistycznej		Maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	Maksymalny udział powierzchni zabudowy [%]	Maksymalna wysokość zabudowy [m]	Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej [%]
	podstawowy	dodatkowy				
57SN	teren zieleni urządzonej, teren plaży, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren usług sportu i rekreacji, teren usług turystyki, teren zieleni naturalnej, teren lasu	1	20	15	70
58SN	teren zieleni urządzonej, teren plaży, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren usług sportu i rekreacji, teren usług turystyki, teren zieleni naturalnej, teren lasu	1	20	15	70
59SN	teren zieleni urządzonej, teren plaży, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren usług sportu i rekreacji, teren usług turystyki, teren zieleni naturalnej, teren lasu	0	0	0	70
60SN	teren zieleni urządzonej, teren plaży, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren usług sportu i rekreacji, teren usług kultury i rozrywki, teren usług gastronomii, teren usług turystyki, teren zieleni naturalnej, teren lasu	0,4	10	12	70
61SN	teren zieleni urządzonej, teren plaży, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren usług sportu i rekreacji, teren usług kultury i rozrywki, teren usług gastronomii, teren usług turystyki, teren zieleni naturalnej, teren lasu	0	0	0	70
62SN	teren zieleni urządzonej, teren plaży, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren usług sportu i rekreacji, teren usług turystyki, teren zieleni naturalnej, teren lasu	0,1	5	4	70
63SN	teren zieleni urządzonej, teren plaży, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren usług sportu i rekreacji, teren usług turystyki, teren zieleni naturalnej, teren lasu	0	0	0	60

Uzasadnienie planu ogólnego gminy Ustronie Morskie

Oznaczenie strefy	Profil funkcjonalny strefy planistycznej		Maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	Maksymalny udział powierzchni zabudowy [%]	Maksymalna wysokość zabudowy [m]	Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej [%]
	podstawowy	dodatkowy				
64SN	teren zieleni urządzonej, teren plaży, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren usług sportu i rekreacji, teren usług turystyki, teren zieleni naturalnej, teren lasu	0,5	15	10	60
65SN	teren zieleni urządzonej, teren plaży, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren usług sportu i rekreacji, teren usług turystyki, teren zieleni naturalnej, teren lasu	0,1	10	5	60
67SN	teren zieleni urządzonej, teren plaży, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren usług sportu i rekreacji, teren zieleni naturalnej, teren lasu	0	0	0	70
68SN	teren zieleni urządzonej, teren plaży, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren usług sportu i rekreacji, teren usług turystyki, teren zieleni naturalnej, teren lasu	0,1	5	4	70
69SN	teren zieleni urządzonej, teren plaży, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren usług sportu i rekreacji, teren zieleni naturalnej, teren lasu	0	0	5	70
70SN	teren zieleni urządzonej, teren plaży, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren usług sportu i rekreacji, teren zieleni naturalnej, teren lasu	0	0	5	70
71SN	teren zieleni urządzonej, teren plaży, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren usług kultury i rozrywki, teren zieleni naturalnej, teren lasu	0,1	10	5	80
72SN	teren zieleni urządzonej, teren plaży, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren zieleni naturalnej, teren lasu	0	0	0	50
73SN	teren zieleni urządzonej, teren plaży, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren zieleni naturalnej, teren lasu	0	0	0	50

Oznaczenie strefy	Profil funkcjonalny strefy planistycznej		Maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	Maksymalny udział powierzchni zabudowy [%]	Maksymalna wysokość zabudowy [m]	Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej [%]
	podstawowy	dodatkowy				
74SN	teren zieleni urządzonej, teren plaży, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren zieleni naturalnej, teren lasu	0	0	0	50
75SN	teren zieleni urządzonej, teren plaży, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren zieleni naturalnej, teren lasu	0,1	10	9,5	50

Tab. 25. Profile funkcjonalne oraz parametry zabudowy i zagospodarowania określone dla wyznaczonych w Planie ogólnym gminy Ustronie Morskie stref zieleni i rekreacji (SN), oprac. 2026, Armageddon

3.5.10. Strefa cmentarzy

Strefy cmentarzy zostały wyznaczone na obszarach z istniejącym zagospodarowaniem o tej funkcji, a także na obszarach, gdzie funkcja taka została dopuszczona zgodnie z ustaleniami obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego (MPZP). Strefy te uwzględniają potrzeby społeczne związane z pochówkiem zmarłych i kultem religijnym.

Oznaczenie strefy	Profil funkcjonalny strefy planistycznej		Maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	Maksymalny udział powierzchni zabudowy [%]	Maksymalna wysokość zabudowy [m]	Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej [%]
	podstawowy	dodatkowy				
1SC	teren cmentarza, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren usług kultu religijnego, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,8	30	15	50
5SC	teren cmentarza, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren usług kultu religijnego, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,8	30	15	50
6SC	teren cmentarza, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren usług kultu religijnego, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,4	10	30	50

Tab. 26. Profile funkcjonalne oraz parametry zabudowy i zagospodarowania określone dla wyznaczonych w Planie ogólnym gminy Ustronie Morskie stref cmentarzy (SC), oprac. 2026, Armageddon

3.5.11. Strefa górnictwa

Strefy górnictwa zostały wyznaczone na obszarach z istniejącym zagospodarowaniem o tej funkcji, a także na obszarach, gdzie funkcja taka jest możliwa do realizacji w związku z występującymi złożami kopalin. Jednocześnie fakt wyznaczenia stref górnictwa pozwala na ochronę obszarów, na których występują złoża surowców naturalnych, przed ich zagospodarowaniem na inne cele niż te związane z eksploatacją tych surowców.

Oznaczenie strefy	Profil funkcjonalny strefy planistycznej		Maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	Maksymalny udział powierzchni zabudowy [%]	Maksymalna wysokość zabudowy [m]	Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej [%]
	podstawowy	dodatkowy				
1SG	teren górnictwa i wydobywania, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0	0	0	0
2SG	teren górnictwa i wydobywania, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0	0	0	0

Tab. 27. Profile funkcjonalne oraz parametry zabudowy i zagospodarowania określone dla wyznaczonych w Planie ogólnym gminy Ustronie Morskie stref górnictwa (SG), oprac. 2026, Armageddon

3.5.12. Strefa otwarta

Strefy otwarte obejmujące największą część gminy, obejmują głównie tereny rolnicze, leśne, tereny wód, nieużytków oraz część z terenów dróg. Uzasadnieniem do ich wyznaczenia była potrzeba ochrony obszarów o wysokich wartościach przyrodniczych poza obszarami zabudowy, terenów chronionych gruntów leśnych i rolnych o wysokiej przydatności rolniczej, terenów złóż kopalin, czy też terenów objętych zagrożeniem powodziowym.

Podczas wyznaczania poszczególnych stref otwartych wzięto pod uwagę także obszary cenne przyrodniczo wskazane w „Waloryzacji przyrodniczej województwa zachodniopomorskiego” w związku z czym w maksymalny możliwy sposób strefami otwartymi objęto obszary, na których zlokalizowane są użytki ekologiczne, siedliska przyrodnicze, czy też m.in. występują chronione gatunki roślin czy zwierząt.

Oznaczenie strefy	Profil funkcjonalny strefy planistycznej		Maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	Maksymalny udział powierzchni zabudowy [%]	Maksymalna wysokość zabudowy [m]	Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej [%]
	podstawowy	dodatkowy				
2SO	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren lasu, teren zieleni naturalnej, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren zieleni urządzonej	nie ustala się	nie ustala się	nie ustala się	nie ustala się
3SO	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren lasu, teren zieleni naturalnej, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren zieleni urządzonej	nie ustala się	nie ustala się	nie ustala się	nie ustala się
5SO	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren lasu, teren zieleni naturalnej, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren elektrowni wiatrowej, teren zieleni urządzonej	nie ustala się	nie ustala się	145	nie ustala się

Uzasadnienie planu ogólnego gminy Ustronie Morskie

Oznaczenie strefy	Profil funkcjonalny strefy planistycznej		Maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	Maksymalny udział powierzchni zabudowy [%]	Maksymalna wysokość zabudowy [m]	Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej [%]
	podstawowy	dodatkowy				
6SO	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren lasu, teren zieleni naturalnej, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren zieleni urządzonej	nie ustala się	nie ustala się	nie ustala się	nie ustala się
8SO	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren lasu, teren zieleni naturalnej, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren zieleni urządzonej	nie ustala się	nie ustala się	nie ustala się	nie ustala się
9SO	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren lasu, teren zieleni naturalnej, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren elektrowni wiatrowej, teren zieleni urządzonej	nie ustala się	nie ustala się	145	nie ustala się
10SO	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren lasu, teren zieleni naturalnej, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren elektrowni wiatrowej, teren zieleni urządzonej	nie ustala się	nie ustala się	145	nie ustala się
11SO	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren lasu, teren zieleni naturalnej, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren elektrowni wiatrowej, teren zieleni urządzonej	nie ustala się	nie ustala się	145	nie ustala się
12SO	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren lasu, teren zieleni naturalnej, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren elektrowni wiatrowej, teren zieleni urządzonej	nie ustala się	nie ustala się	145	nie ustala się
13SO	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren lasu, teren zieleni naturalnej, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren elektrowni wiatrowej, teren zieleni urządzonej	nie ustala się	nie ustala się	145	nie ustala się

Uzasadnienie planu ogólnego gminy Ustronie Morskie

Oznaczenie strefy	Profil funkcjonalny strefy planistycznej		Maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	Maksymalny udział powierzchni zabudowy [%]	Maksymalna wysokość zabudowy [m]	Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej [%]
	podstawowy	dodatkowy				
14SO	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren lasu, teren zieleni naturalnej, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren elektrowni wiatrowej, teren zieleni urządzonej	nie ustala się	nie ustala się	145	nie ustala się
15SO	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren lasu, teren zieleni naturalnej, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren elektrowni wiatrowej, teren zieleni urządzonej	nie ustala się	nie ustala się	145	nie ustala się
16SO	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren lasu, teren zieleni naturalnej, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren elektrowni wiatrowej, teren zieleni urządzonej	nie ustala się	nie ustala się	145	nie ustala się
17SO	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren lasu, teren zieleni naturalnej, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren zieleni urządzonej	nie ustala się	nie ustala się	nie ustala się	nie ustala się
18SO	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren lasu, teren zieleni naturalnej, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren elektrowni wiatrowej, teren zieleni urządzonej	nie ustala się	nie ustala się	145	nie ustala się
19SO	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren lasu, teren zieleni naturalnej, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren elektrowni wiatrowej, teren zieleni urządzonej	nie ustala się	nie ustala się	145	nie ustala się
20SO	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren lasu, teren zieleni naturalnej, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren zieleni urządzonej	nie ustala się	nie ustala się	nie ustala się	nie ustala się

Uzasadnienie planu ogólnego gminy Ustronie Morskie

Oznaczenie strefy	Profil funkcjonalny strefy planistycznej		Maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	Maksymalny udział powierzchni zabudowy [%]	Maksymalna wysokość zabudowy [m]	Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej [%]
	podstawowy	dodatkowy				
21SO	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren lasu, teren zieleni naturalnej, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren elektrowni słonecznej, teren zieleni urządzonej	nie ustala się	nie ustala się	4	nie ustala się
22SO	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren lasu, teren zieleni naturalnej, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren zieleni urządzonej	nie ustala się	nie ustala się	nie ustala się	nie ustala się
25SO	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren lasu, teren zieleni naturalnej, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren zieleni urządzonej	0,1	10	6	80
26SO	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren lasu, teren zieleni naturalnej, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren zieleni urządzonej	nie ustala się	nie ustala się	nie ustala się	nie ustala się
27SO	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren lasu, teren zieleni naturalnej, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren zieleni urządzonej	nie ustala się	nie ustala się	nie ustala się	nie ustala się
30SO	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren lasu, teren zieleni naturalnej, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren zieleni urządzonej	nie ustala się	nie ustala się	nie ustala się	nie ustala się
31SO	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren lasu, teren zieleni naturalnej, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren zieleni urządzonej	nie ustala się	nie ustala się	nie ustala się	nie ustala się

Uzasadnienie planu ogólnego gminy Ustronie Morskie

Oznaczenie strefy	Profil funkcjonalny strefy planistycznej		Maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	Maksymalny udział powierzchni zabudowy [%]	Maksymalna wysokość zabudowy [m]	Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej [%]
	podstawowy	dodatkowy				
32SO	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren lasu, teren zieleni naturalnej, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren elektrowni słonecznej, teren zieleni urządzonej	nie ustala się	nie ustala się	4	nie ustala się
34SO	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren lasu, teren zieleni naturalnej, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren zieleni urządzonej	nie ustala się	nie ustala się	nie ustala się	nie ustala się
35SO	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren lasu, teren zieleni naturalnej, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren zieleni urządzonej	nie ustala się	nie ustala się	nie ustala się	nie ustala się
36SO	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren lasu, teren zieleni naturalnej, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren zieleni urządzonej	nie ustala się	nie ustala się	nie ustala się	nie ustala się
37SO	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren lasu, teren zieleni naturalnej, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren elektrowni słonecznej, teren zieleni urządzonej	nie ustala się	nie ustala się	4	nie ustala się
38SO	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren lasu, teren zieleni naturalnej, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren zieleni urządzonej	nie ustala się	nie ustala się	nie ustala się	nie ustala się
40SO	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren lasu, teren zieleni naturalnej, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren elektrowni wiatrowej, teren zieleni urządzonej	nie ustala się	nie ustala się	145	nie ustala się

Uzasadnienie planu ogólnego gminy Ustronie Morskie

Oznaczenie strefy	Profil funkcjonalny strefy planistycznej		Maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	Maksymalny udział powierzchni zabudowy [%]	Maksymalna wysokość zabudowy [m]	Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej [%]
	podstawowy	dodatkowy				
41SO	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren lasu, teren zieleni naturalnej, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren zieleni urządzonej	nie ustala się	nie ustala się	nie ustala się	nie ustala się
42SO	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren lasu, teren zieleni naturalnej, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren elektrowni wiatrowej, teren zieleni urządzonej	nie ustala się	nie ustala się	145	nie ustala się
43SO	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren lasu, teren zieleni naturalnej, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren zieleni urządzonej	nie ustala się	nie ustala się	nie ustala się	nie ustala się
44SO	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren lasu, teren zieleni naturalnej, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren zieleni urządzonej	nie ustala się	nie ustala się	nie ustala się	nie ustala się
45SO	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren lasu, teren zieleni naturalnej, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren zieleni urządzonej	nie ustala się	nie ustala się	nie ustala się	nie ustala się
46SO	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren lasu, teren zieleni naturalnej, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren zieleni urządzonej	nie ustala się	nie ustala się	nie ustala się	nie ustala się
47SO	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren lasu, teren zieleni naturalnej, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren zieleni urządzonej	nie ustala się	nie ustala się	nie ustala się	nie ustala się

Oznaczenie strefy	Profil funkcjonalny strefy planistycznej		Maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	Maksymalny udział powierzchni zabudowy [%]	Maksymalna wysokość zabudowy [m]	Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej [%]
	podstawowy	dodatkowy				
49SO	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren lasu, teren zieleni naturalnej, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren zieleni urządzonej	0	0	10	20
50SO	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren lasu, teren zieleni naturalnej, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren zieleni urządzonej	nie ustala się	nie ustala się	nie ustala się	nie ustala się
51SO	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren lasu, teren zieleni naturalnej, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren zieleni urządzonej	nie ustala się	nie ustala się	nie ustala się	nie ustala się
52SO	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren lasu, teren zieleni naturalnej, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren zieleni urządzonej	nie ustala się	nie ustala się	nie ustala się	nie ustala się
53SO	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren lasu, teren zieleni naturalnej, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren zieleni urządzonej	nie ustala się	nie ustala się	nie ustala się	nie ustala się

Tab. 28. Profile funkcjonalne oraz parametry zabudowy i zagospodarowania określone dla wyznaczonych w Planie ogólnym gminy Ustronie Morskie stref otwartych (SO), oprac. 2026, Armageddon

3.5.13. Strefa komunikacyjna

Strefy komunikacyjne zostały wyznaczone w celu zabezpieczenia istniejących szlaków komunikacyjnych przed inwestycjami o odmiennym charakterze, w celu zapewnienia drożności komunikacyjnej lokalnej i ponadlokalnej, w tym drogowej i kolejowej.

Uzasadnienie planu ogólnego gminy Ustronie Morskie

Oznaczenie strefy	Profil funkcjonalny strefy planistycznej		Maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	Maksymalny udział powierzchni zabudowy [%]	Maksymalna wysokość zabudowy [m]	Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej [%]
	podstawowy	dodatkowy				
1SK	teren autostrady, teren drogi ekspresowej, teren drogi głównej ruchu przyspieszonego, teren drogi głównej, teren komunikacji kolejowej i szynowej, teren komunikacji kolei linowej, teren komunikacji wodnej, teren komunikacji lotniczej, teren obsługi komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren drogi zbiorczej, teren zieleni urządzonej, teren lasu, teren zieleni naturalnej, teren wód	nie ustala się	nie ustala się	nie ustala się	nie ustala się
2SK	teren autostrady, teren drogi ekspresowej, teren drogi głównej ruchu przyspieszonego, teren drogi głównej, teren komunikacji kolejowej i szynowej, teren komunikacji kolei linowej, teren komunikacji wodnej, teren komunikacji lotniczej, teren obsługi komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren drogi zbiorczej, teren zieleni urządzonej, teren lasu, teren zieleni naturalnej, teren wód	nie ustala się	nie ustala się	nie ustala się	nie ustala się
3SK	teren autostrady, teren drogi ekspresowej, teren drogi głównej ruchu przyspieszonego, teren drogi głównej, teren komunikacji kolejowej i szynowej, teren komunikacji kolei linowej, teren komunikacji wodnej, teren komunikacji lotniczej, teren obsługi komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren drogi zbiorczej, teren zieleni urządzonej, teren lasu, teren zieleni naturalnej, teren wód	nie ustala się	nie ustala się	nie ustala się	nie ustala się
4SK	teren autostrady, teren drogi ekspresowej, teren drogi głównej ruchu przyspieszonego, teren drogi głównej, teren komunikacji kolejowej i szynowej, teren komunikacji kolei linowej, teren komunikacji wodnej, teren komunikacji lotniczej, teren obsługi komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren drogi zbiorczej, teren zieleni urządzonej, teren lasu, teren zieleni naturalnej, teren wód	nie ustala się	nie ustala się	nie ustala się	nie ustala się

Uzasadnienie planu ogólnego gminy Ustronie Morskie

Oznaczenie strefy	Profil funkcjonalny strefy planistycznej		Maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	Maksymalny udział powierzchni zabudowy [%]	Maksymalna wysokość zabudowy [m]	Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej [%]
	podstawowy	dodatkowy				
5SK	teren autostrady, teren drogi ekspresowej, teren drogi głównej ruchu przyspieszonego, teren drogi głównej, teren komunikacji kolejowej i szynowej, teren komunikacji kolei linowej, teren komunikacji wodnej, teren komunikacji lotniczej, teren obsługi komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren drogi zbiorczej, teren zieleni urządzonej, teren lasu, teren zieleni naturalnej, teren wód	nie ustala się	nie ustala się	nie ustala się	nie ustala się
6SK	teren autostrady, teren drogi ekspresowej, teren drogi głównej ruchu przyspieszonego, teren drogi głównej, teren komunikacji kolejowej i szynowej, teren komunikacji kolei linowej, teren komunikacji wodnej, teren komunikacji lotniczej, teren obsługi komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren drogi zbiorczej, teren zieleni urządzonej, teren lasu, teren zieleni naturalnej, teren wód	nie ustala się	nie ustala się	nie ustala się	nie ustala się
7SK	teren autostrady, teren drogi ekspresowej, teren drogi głównej ruchu przyspieszonego, teren drogi głównej, teren komunikacji kolejowej i szynowej, teren komunikacji kolei linowej, teren komunikacji wodnej, teren komunikacji lotniczej, teren obsługi komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren drogi zbiorczej, teren zieleni urządzonej, teren lasu, teren zieleni naturalnej, teren wód	nie ustala się	nie ustala się	nie ustala się	nie ustala się
8SK	teren autostrady, teren drogi ekspresowej, teren drogi głównej ruchu przyspieszonego, teren drogi głównej, teren komunikacji kolejowej i szynowej, teren komunikacji kolei linowej, teren komunikacji wodnej, teren komunikacji lotniczej, teren obsługi komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren drogi zbiorczej, teren zieleni urządzonej, teren lasu, teren zieleni naturalnej, teren wód	nie ustala się	nie ustala się	nie ustala się	nie ustala się

Uzasadnienie planu ogólnego gminy Ustronie Morskie

Oznaczenie strefy	Profil funkcjonalny strefy planistycznej		Maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	Maksymalny udział powierzchni zabudowy [%]	Maksymalna wysokość zabudowy [m]	Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej [%]
	podstawowy	dodatkowy				
9SK	teren autostrady, teren drogi ekspresowej, teren drogi głównej ruchu przyspieszonego, teren drogi głównej, teren komunikacji kolejowej i szynowej, teren komunikacji kolei linowej, teren komunikacji wodnej, teren komunikacji lotniczej, teren obsługi komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren drogi zbiorczej, teren zieleni urządzonej, teren lasu, teren zieleni naturalnej, teren wód	nie ustala się	nie ustala się	nie ustala się	nie ustala się
10SK	teren autostrady, teren drogi ekspresowej, teren drogi głównej ruchu przyspieszonego, teren drogi głównej, teren komunikacji kolejowej i szynowej, teren komunikacji kolei linowej, teren komunikacji wodnej, teren komunikacji lotniczej, teren obsługi komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren drogi zbiorczej, teren zieleni urządzonej, teren lasu, teren zieleni naturalnej, teren wód	nie ustala się	nie ustala się	nie ustala się	nie ustala się
13SK	teren autostrady, teren drogi ekspresowej, teren drogi głównej ruchu przyspieszonego, teren drogi głównej, teren komunikacji kolejowej i szynowej, teren komunikacji kolei linowej, teren komunikacji wodnej, teren komunikacji lotniczej, teren obsługi komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren drogi zbiorczej, teren zieleni urządzonej, teren lasu, teren zieleni naturalnej, teren wód	nie ustala się	nie ustala się	nie ustala się	nie ustala się
14SK	teren autostrady, teren drogi ekspresowej, teren drogi głównej ruchu przyspieszonego, teren drogi głównej, teren komunikacji kolejowej i szynowej, teren komunikacji kolei linowej, teren komunikacji wodnej, teren komunikacji lotniczej, teren obsługi komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren drogi zbiorczej, teren zieleni urządzonej, teren lasu, teren zieleni naturalnej, teren wód	nie ustala się	nie ustala się	nie ustala się	nie ustala się

Uzasadnienie planu ogólnego gminy Ustronie Morskie

Oznaczenie strefy	Profil funkcjonalny strefy planistycznej		Maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	Maksymalny udział powierzchni zabudowy [%]	Maksymalna wysokość zabudowy [m]	Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej [%]
	podstawowy	dodatkowy				
15SK	teren autostrady, teren drogi ekspresowej, teren drogi głównej ruchu przyspieszonego, teren drogi głównej, teren komunikacji kolejowej i szynowej, teren komunikacji kolei linowej, teren komunikacji wodnej, teren komunikacji lotniczej, teren obsługi komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren drogi zbiorczej, teren zieleni urządzonej, teren lasu, teren zieleni naturalnej, teren wód	nie ustala się	nie ustala się	nie ustala się	nie ustala się
16SK	teren autostrady, teren drogi ekspresowej, teren drogi głównej ruchu przyspieszonego, teren drogi głównej, teren komunikacji kolejowej i szynowej, teren komunikacji kolei linowej, teren komunikacji wodnej, teren komunikacji lotniczej, teren obsługi komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren drogi zbiorczej, teren zieleni urządzonej, teren lasu, teren zieleni naturalnej, teren wód	nie ustala się	nie ustala się	nie ustala się	nie ustala się
18SK	teren autostrady, teren drogi ekspresowej, teren drogi głównej ruchu przyspieszonego, teren drogi głównej, teren komunikacji kolejowej i szynowej, teren komunikacji kolei linowej, teren komunikacji wodnej, teren komunikacji lotniczej, teren obsługi komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren drogi zbiorczej, teren zieleni urządzonej, teren lasu, teren zieleni naturalnej, teren wód	nie ustala się	nie ustala się	nie ustala się	nie ustala się
20SK	teren autostrady, teren drogi ekspresowej, teren drogi głównej ruchu przyspieszonego, teren drogi głównej, teren komunikacji kolejowej i szynowej, teren komunikacji kolei linowej, teren komunikacji wodnej, teren komunikacji lotniczej, teren obsługi komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren drogi zbiorczej, teren zieleni urządzonej, teren lasu, teren zieleni naturalnej, teren wód	nie ustala się	nie ustala się	nie ustala się	nie ustala się

Uzasadnienie planu ogólnego gminy Ustronie Morskie

Oznaczenie strefy	Profil funkcjonalny strefy planistycznej		Maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	Maksymalny udział powierzchni zabudowy [%]	Maksymalna wysokość zabudowy [m]	Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej [%]
	podstawowy	dodatkowy				
21SK	teren autostrady, teren drogi ekspresowej, teren drogi głównej ruchu przyspieszonego, teren drogi głównej, teren komunikacji kolejowej i szynowej, teren komunikacji kolei linowej, teren komunikacji wodnej, teren komunikacji lotniczej, teren obsługi komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren drogi zbiorczej, teren lasu, teren zieleni naturalnej, teren wód	nie ustala się	nie ustala się	nie ustala się	nie ustala się
22SK	teren autostrady, teren drogi ekspresowej, teren drogi głównej ruchu przyspieszonego, teren drogi głównej, teren komunikacji kolejowej i szynowej, teren komunikacji kolei linowej, teren komunikacji wodnej, teren komunikacji lotniczej, teren obsługi komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren drogi zbiorczej, teren zieleni urządzonej, teren lasu, teren zieleni naturalnej, teren wód	nie ustala się	nie ustala się	nie ustala się	nie ustala się
23SK	teren autostrady, teren drogi ekspresowej, teren drogi głównej ruchu przyspieszonego, teren drogi głównej, teren komunikacji kolejowej i szynowej, teren komunikacji kolei linowej, teren komunikacji wodnej, teren komunikacji lotniczej, teren obsługi komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren drogi zbiorczej, teren zieleni urządzonej, teren lasu, teren zieleni naturalnej, teren wód	nie ustala się	nie ustala się	nie ustala się	nie ustala się
24SK	teren autostrady, teren drogi ekspresowej, teren drogi głównej ruchu przyspieszonego, teren drogi głównej, teren komunikacji kolejowej i szynowej, teren komunikacji kolei linowej, teren komunikacji wodnej, teren komunikacji lotniczej, teren obsługi komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren drogi zbiorczej, teren zieleni urządzonej, teren lasu, teren zieleni naturalnej, teren wód	nie ustala się	nie ustala się	nie ustala się	nie ustala się

Uzasadnienie planu ogólnego gminy Ustronie Morskie

Oznaczenie strefy	Profil funkcjonalny strefy planistycznej		Maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	Maksymalny udział powierzchni zabudowy [%]	Maksymalna wysokość zabudowy [m]	Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej [%]
	podstawowy	dodatkowy				
25SK	teren autostrady, teren drogi ekspresowej, teren drogi głównej ruchu przyspieszonego, teren drogi głównej, teren komunikacji kolejowej i szynowej, teren komunikacji kolei linowej, teren komunikacji wodnej, teren komunikacji lotniczej, teren obsługi komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren drogi zbiorczej, teren zieleni urządzonej, teren lasu, teren zieleni naturalnej, teren wód	nie ustala się	nie ustala się	nie ustala się	nie ustala się
28SK	teren autostrady, teren drogi ekspresowej, teren drogi głównej ruchu przyspieszonego, teren drogi głównej, teren komunikacji kolejowej i szynowej, teren komunikacji kolei linowej, teren komunikacji wodnej, teren komunikacji lotniczej, teren obsługi komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren drogi zbiorczej, teren zieleni urządzonej, teren lasu, teren zieleni naturalnej, teren wód	nie ustala się	nie ustala się	nie ustala się	nie ustala się
29SK	teren autostrady, teren drogi ekspresowej, teren drogi głównej ruchu przyspieszonego, teren drogi głównej, teren komunikacji kolejowej i szynowej, teren komunikacji kolei linowej, teren komunikacji wodnej, teren komunikacji lotniczej, teren obsługi komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren drogi zbiorczej, teren zieleni urządzonej, teren lasu, teren zieleni naturalnej, teren wód	nie ustala się	nie ustala się	nie ustala się	nie ustala się
30SK	teren autostrady, teren drogi ekspresowej, teren drogi głównej ruchu przyspieszonego, teren drogi głównej, teren komunikacji kolejowej i szynowej, teren komunikacji kolei linowej, teren komunikacji wodnej, teren komunikacji lotniczej, teren obsługi komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren drogi zbiorczej, teren usług handlu detalicznego, teren usług gastronomii, teren usług turystyki, teren zieleni urządzonej, teren lasu, teren zieleni naturalnej, teren wód	nie ustala się	nie ustala się	nie ustala się	nie ustala się

Uzasadnienie planu ogólnego gminy Ustronie Morskie

Oznaczenie strefy	Profil funkcjonalny strefy planistycznej		Maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	Maksymalny udział powierzchni zabudowy [%]	Maksymalna wysokość zabudowy [m]	Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej [%]
	podstawowy	dodatkowy				
31SK	teren autostrady, teren drogi ekspresowej, teren drogi głównej ruchu przyspieszonego, teren drogi głównej, teren komunikacji kolejowej i szynowej, teren komunikacji kolei linowej, teren komunikacji wodnej, teren komunikacji lotniczej, teren obsługi komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren drogi zbiorczej, teren usług handlu detalicznego, teren usług gastronomii, teren zieleni naturalnej, teren wód	nie ustala się	nie ustala się	nie ustala się	nie ustala się
32SK	teren autostrady, teren drogi ekspresowej, teren drogi głównej ruchu przyspieszonego, teren drogi głównej, teren komunikacji kolejowej i szynowej, teren komunikacji kolei linowej, teren komunikacji wodnej, teren komunikacji lotniczej, teren obsługi komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren drogi zbiorczej, teren usług handlu detalicznego, teren usług gastronomii, teren zieleni naturalnej, teren wód	nie ustala się	nie ustala się	nie ustala się	nie ustala się
33SK	teren autostrady, teren drogi ekspresowej, teren drogi głównej ruchu przyspieszonego, teren drogi głównej, teren komunikacji kolejowej i szynowej, teren komunikacji kolei linowej, teren komunikacji wodnej, teren komunikacji lotniczej, teren obsługi komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren drogi zbiorczej, teren zieleni urządzonej, teren lasu, teren zieleni naturalnej, teren wód	nie ustala się	nie ustala się	nie ustala się	nie ustala się
34SK	teren autostrady, teren drogi ekspresowej, teren drogi głównej ruchu przyspieszonego, teren drogi głównej, teren komunikacji kolejowej i szynowej, teren komunikacji kolei linowej, teren komunikacji wodnej, teren komunikacji lotniczej, teren obsługi komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren drogi zbiorczej, teren zieleni urządzonej, teren lasu, teren zieleni naturalnej, teren wód	nie ustala się	nie ustala się	nie ustala się	nie ustala się

Oznaczenie strefy	Profil funkcjonalny strefy planistycznej		Maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	Maksymalny udział powierzchni zabudowy [%]	Maksymalna wysokość zabudowy [m]	Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej [%]
	podstawowy	dodatkowy				
35SK	teren autostrady, teren drogi ekspresowej, teren drogi głównej ruchu przyspieszonego, teren drogi głównej, teren komunikacji kolejowej i szynowej, teren komunikacji kolei linowej, teren komunikacji wodnej, teren komunikacji lotniczej, teren obsługi komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren drogi zbiorczej, teren zieleni urządzonej, teren lasu, teren zieleni naturalnej, teren wód	nie ustala się	nie ustala się	nie ustala się	nie ustala się
36SK	teren autostrady, teren drogi ekspresowej, teren drogi głównej ruchu przyspieszonego, teren drogi głównej, teren komunikacji kolejowej i szynowej, teren komunikacji kolei linowej, teren komunikacji wodnej, teren komunikacji lotniczej, teren obsługi komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren drogi zbiorczej, teren zieleni urządzonej, teren lasu, teren zieleni naturalnej, teren wód	nie ustala się	nie ustala się	nie ustala się	nie ustala się
37SK	teren autostrady, teren drogi ekspresowej, teren drogi głównej ruchu przyspieszonego, teren drogi głównej, teren komunikacji kolejowej i szynowej, teren komunikacji kolei linowej, teren komunikacji wodnej, teren komunikacji lotniczej, teren obsługi komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren drogi zbiorczej, teren zieleni urządzonej, teren lasu, teren zieleni naturalnej, teren wód	nie ustala się	nie ustala się	nie ustala się	nie ustala się
38SK	teren autostrady, teren drogi ekspresowej, teren drogi głównej ruchu przyspieszonego, teren drogi głównej, teren komunikacji kolejowej i szynowej, teren komunikacji kolei linowej, teren komunikacji wodnej, teren komunikacji lotniczej, teren obsługi komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren drogi zbiorczej, teren zieleni urządzonej, teren lasu, teren zieleni naturalnej, teren wód	nie ustala się	nie ustala się	nie ustala się	nie ustala się

Tab. 29. Profile funkcjonalne oraz parametry zabudowy i zagospodarowania określone dla wyznaczonych w Planie ogólnym gminy Ustronie Morskie stref komunikacyjnych (SK), oprac. 2026, Armageddon

3.6. Uwzględnienie uwarunkowań rozwoju przestrzennego gminy

3.6.1. Polityka przestrzenna gminy

W gminie Ustronie Morskie obecnie obowiązującym dokumentem Plan Rozwoju Lokalnego Gminy Ustronie Morskie na lata 2016-2020+. Został on przyjęty uchwałą Rady Gminy Ustronie Morskie Nr XXX/212/2017 z dnia 10 lutego 2017 r. W Planie ogólnym gminy Ustronie Morskie uwzględniono uwarunkowania wynikające z tego dokumentu. Wyznaczone strefy gospodarcze pozwalają na rozwój przemysłu. Ponadto strefy usługowe wraz ze strefami zieleni i rekreacji pozwalają na zapewnienie realizacji infrastruktury sportowo-rekreacyjnej i kulturowej mogącej służyć zarówno mieszkańcom, jak i turystom. Niezależnie wskazuje się na zrównoważony rozwój budownictwa mieszkaniowego sprzyjający powstawaniu zwartych jednostek osadniczych.

3.6.2. Ustalenia planu zagospodarowania przestrzennego województwa

W Planie ogólnym gminy Ustronie Morskie uwzględniono uwarunkowania wynikające z Planu Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Zachodniopomorskiego (PZPWZ), co egzekwowane jest głównie poprzez zapewnienie mieszkańcom dostępu do usług publicznych i zrównoważone wykorzystywanie zasobów środowiska naturalnego i kulturowego. Z kolei wyznaczenie stosownych stref, w tym infrastrukturalnych i komunikacyjnych, umożliwia realizację przewidzianych w PZPWZ inwestycji drogowych, kolejowych i innych obiektów infrastrukturalnych.

3.6.3. Formy ochrony przyrody oraz ich otuliny

W Planie ogólnym gminy Ustronie Morskie uwzględniono uwarunkowania wynikające z występowania następujących form ochrony przyrody:

- obszar chronionego krajobrazu Koszaliński Pas Nadmorski,
- obszar Natura 2000 – Specjalny obszar ochrony siedlisk Trzebiatowsko-Kołobrzeski Pas Nadmorski PLH320017,
- obszar Natura 2000 – Specjalny obszar ochrony siedlisk Dorzecze Parsęty PLH320007,
- obszar Natura 2000 – Obszar specjalnej ochrony ptaków Zatoka Pomorska PLB990003,
- 21 pomników przyrody (w tym grupy).

W granicach powyższych form ochrony przyrody ograniczono przeznaczanie nowych obszarów pod zabudowę (strefy planistyczne oraz obszary uzupełnienia zabudowy), a te wyznaczone wynikają głównie z ustaleń obowiązujących na terenie gminy miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, bądź z usankcjonowania stanu istniejącego. Przy wyznaczaniu stref planistycznych uwzględniono również istniejące siedliska przyrodnicze, które w niewielkich obszarach znajdują się w granicach stref inwestycyjnych, co związane jest jednak z ustaleniami obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Zapisy dokumentu nie kolidują z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony przyrody, a także nakazami i zakazami określonymi dla poszczególnych form ochrony przyrody.

3.6.4. Obszary szczególnego zagrożenia powodzią oraz wały przeciwpowodziowe

W Planie ogólnym gminy Ustronie Morskie uwzględniono uwarunkowania wynikające z możliwości występowania zjawisk powodziowych i wyznaczonych w związku z tym obszarów szczególnego zagrożenia powodzią od rzeki o prawdopodobieństwie wystąpienia $p=10\%$ (średnio raz na 10 lat), $p=1\%$ (średnio raz na 100 lat), a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią od strony morza o prawdopodobieństwie $p=1\%$ (średnio raz na 100 lat).

W granicach obszaru zagrożenia powodzią ograniczono przeznaczanie nowych obszarów pod zabudowę (strefy planistyczne), a te wyznaczone wynikają głównie z ustaleń obowiązujących na terenie gminy miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, bądź z usankcjonowania stanu istniejącego.

3.6.5. Obszary gruntów zmeliorowanych

W Planie ogólnym gminy Ustronie Morskie uwzględniono uwarunkowania wynikające z obszarów gruntów zmeliorowanych. Ustalenia dokumentu nie kolidują z prawidłowym funkcjonowaniem, utrzymaniem i rozwojem sieci urządzeń melioracji wodnych.

3.6.6. Tereny zagrożone ruchami masowymi ziemi

Zgodnie z prowadzonym przez Państwowy Instytut Geologiczny – Państwowy Instytut Badawczy System Oslony Przeciwośuwiskowej (SOPO) na terenie gminy Ustronie Morskie nie stwierdzono występowania zagrożenia osuwania się mas ziemnych.

3.6.7. Strefy ochronne ujęć wody

W Planie ogólnym gminy Ustronie Morskie uwzględniono uwarunkowania wynikające ze stref ochronnych ujęć wód zlokalizowanych w miejscowości Bagicz, Rusowo oraz Kukinia, dla których wyznaczono wyłącznie teren ochrony bezpośredniej. Ustalenia planu ogólnego nie kolidują z zapisami zawartymi w przepisach odrębnych zawierającymi zakazy i nakazy dotyczące stref ochronnych ujęć wody.

3.6.8. Obszary ochronne zbiorników śródlądowych

Gmina Ustronie Morskie położona jest poza obszarami ochronnymi zbiorników śródlądowych.

3.6.9. Tereny górnicze i obszary górnicze wraz z filarami ochronnymi

W granicach gminy Ustronie Morskie nie występują tereny górnicze, obszary górnicze oraz nie są wyznaczone filary ochronne, jednakże należy zwrócić uwagę, że fragmentarycznie na obszar gminy, w jej północno-zachodniej części nachodzi wyznaczony dla złoża „Kołobrzeg II” (kopalina główna: wody lecznicze) obszar górniczy i teren górniczy, który nie jest wykazany w dokumentacji geologicznej jako obszar górniczy i teren górniczy udokumentowany w granicach administracyjnych gminy Ustronie Morskie.

3.6.10. Udokumentowane złoża kopalin, kompleksy podziemnego składowania dwutlenku węgla i podziemne bezzbiornikowe magazyny substancji

W Planie ogólnym gminy Ustronie Morskie uwzględniono uwarunkowania wynikające z istniejącego złoża kopalin, tj. złoża „Kukinia”. Złoże to nie jest obecnie eksploatowane. Plan ogólny chroni obszary na terenach na których one występują (w celu ewentualnej przyszłej eksploatacji), poprzez wyznaczenie strefy górnictwa. Ponadto należy zwrócić uwagę, że fragmentarycznie na obszar gminy, w jej północno-zachodniej części nachodzi fragment złoża Kołobrzeg II (kopalina główna: wody lecznicze). Złoże, w dokumentacji geologicznej w formie tekstowej nie są wykazane w obszarze administracyjnym gminy Ustronie Morskie, jednakże z uwagi na fakt, że jego granice zostały już w obszarze gminy ujęte, zostały one uwzględnione w niniejszym opracowaniu poprzez ochronę obszaru, na którym ono występuje poprzez wyznaczenie strefy otwartej uniemożliwiającej realizację w jej granicach zabudowy oraz fragmentarycznie strefy komunikacyjnej, wyłącznie w zakresie istniejącej infrastruktury komunikacyjnej.

Kompleksy podziemnego składowania dwutlenku węgla i podziemne bezzbiornikowe magazyny substancji nie występują, zatem brak podstawy uwzględnienia tych komponentów w niniejszym uzasadnieniu.

3.6.11. Obszary uzdrowisk oraz obszary ochrony uzdrowiskowej

W granicach gminy Ustronie Morskie nie występują obszary uzdrowisk oraz obszary ochrony uzdrowiskowej. Niemniej zaznacza się, że w bezpośrednim sąsiedztwie granic gminy Ustronie Morskie (północno-zachodnia część) położona jest strefa „A” i strefa „B” ochrony uzdrowiskowej Uzdrowiska Kołobrzeg. Jednakże zaznacza się brak podstawy uwzględnienia tych komponentów w niniejszym uzasadnieniu.

3.6.12. Zabytki objęte formami ochrony

W Planie ogólnym gminy Ustronie Morskie uwzględniono fakt występowania istniejących zabytków objętych ochroną. Ustalenia Planu ogólnego umożliwiają dalszą ochronę zabytków w gminie. Szczegółowe regulacje w zakresie ich ochrony należy podejmować przy sporządzanych miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego.

3.6.13. Obszary pomników zagłady i ich strefy ochronne

W granicach gminy Ustronie Morskie nie występują obszary pomników zagłady i ich strefy ochronne, zatem brak podstawy uwzględnienia tych komponentów w niniejszym uzasadnieniu.

3.6.14. Tereny zamknięte i ich strefy ochronne

W związku z faktem, że na obszarze gminy znajdują się tereny zamknięte w resorcie obrony narodowej, tereny te zostały wyłączone z granic Planu ogólnego. Ponadto, na terenie gminy uwzględniono uwarunkowania wynikające z istniejących terenów zamkniętych do których należą tereny kolejowe. W graniach tych terenów wyznaczona została strefa komunikacyjna.

3.6.15. Obszary ograniczonego użytkowania

Na terenie gminy Ustronie Morskie obecnie nie występują obszary ograniczonego użytkowania, których konieczność utworzenia wynikałaby z przesłanek o jakich mowa w art. 135 Ustawy Prawo Ochrony Środowiska, zatem brak podstawy uwzględnienia tych komponentów w niniejszym uzasadnieniu.

3.6.16. Obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji

W granicach administracyjnych gminy Ustronie Morskie znajdują się obszary wymagające przekształceń i rekultywacji. W ramach przekształceń obszarów zdegradowanych przewiduje się rewitalizację zlokalizowanego w Rusowie parku podworskiego. W projekcie Planu ogólnego uwzględnia się powyższą potrzebę poprzez wyznaczenie strefy zieleni i rekreacji, umożliwiającej realizację działań naprawczych obejmujących odtworzenie zabytkowego układu przestrzennego parku, w tym układu kompozycyjnego zieleni.

Rekultywacji wymaga obszar byłego składowiska i wylewiska odpadów zlokalizowanego w Ustroniu Morskim. W projekcie Planu ogólnego uwzględnia się powyższe potrzeby poprzez wyznaczenie strefy infrastrukturalnej, umożliwiającej realizację działań zgodnych z programem rekultywacji składowiska, w tym funkcjonowania infrastruktury związanej z pozyskiwaniem energii odnawialnych - elektrownia słoneczna.

3.6.17. Obszary ciche w aglomeracji oraz obszary ciche poza aglomeracją

Na terenie gminy Ustronie Morskie nie wyznaczono obszarów cichych w aglomeracji oraz obszarów cichych poza aglomeracją o jakich mowa w Ustawie Prawo Ochrony Środowiska, zatem brak podstawy uwzględnienia tych komponentów w niniejszym uzasadnieniu.

3.6.18. Grunty rolne stanowiące użytki rolne klas I-III oraz grunty leśne

W Planie ogólnym gminy Ustronie Morskie uwzględniono uwarunkowania wynikające z istniejących gruntów stanowiących użytki rolne klasy III (grunty klasy I i II nie występują) oraz gruntów leśnych. Status gruntów leśnych zasadniczo zostaje utrzymany, z kolei część terenów, na których występują grunty rolne III klasy bonitacyjnej została przeznaczona pod cele inwestycyjne. Wynika to jednak z faktu, że na obszarach tych obowiązują miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego, który przeznaczają te tereny pod zabudowę.

3.6.19. Zakłady o dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej

Na terenie gminy Ustronie Morskie nie są zlokalizowane zakłady dużego ryzyka oraz zakłady zwiększonego ryzyka wystąpienia poważnej awarii przemysłowej, zatem brak podstawy uwzględnienia tych komponentów w niniejszym uzasadnieniu.

3.6.20. Obszary pasa nadbrzeżnego, w tym w szczególności pasa technicznego

Gmina Ustronie Morskie położona jest w granicach przystani morskiej, pasa nadbrzeżnego i pasa technicznego, zatem w projekcie Planu ogólnego uwzględniono uwarunkowania, zakazy i ograniczenia wynikające z faktu położenia gminy w tych obszarach. Szczegółowe regulacje odnośnie tych komponentów należy uwzględnić przy sporządzeniu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

3.6.21. Rozmieszczenie istniejących i planowanych obiektów infrastruktury społecznej, transportowej i technicznej wraz z obowiązującymi dla nich ograniczeniami w zagospodarowaniu

Plan ogólny gminy Ustronie Morskie uwzględnia zarówno istniejące zagospodarowanie gruntów i przebieg sieci transportowych i infrastruktury technicznej, jak i planowane inwestycje w tym zakresie, wraz z obowiązującymi dla nich ograniczeniami w zagospodarowaniu zgodnie z polityką przestrzenną gminy oraz przepisami odrębnymi.

W projekcie Planu ogólnego gminy Ustronie Morskie uwzględniono ograniczenia wynikające z występowania powierzchni ograniczających przeszkody (powierzchni OLS), w celu zachowania przestrzeni powietrznej niezbędnej dla wykonywania istniejących i planowanych operacji statków powietrznych. Zachowanie tej przestrzeni jest kluczowe dla bezpieczeństwa wykonywanych operacji oraz dostosowania możliwości manewrowych do osiągnięć statków powietrznych.

3.6.22. Rekomendacje i wnioski zawarte w audycie krajobrazowym oraz krajobrazy priorytetowe

W ramach projektu Audytu krajobrazowego na terenie gminy Ustronie Morskie zaplanowany zostały jeden krajobraz priorytetowy: „Plaża i wydmy nadmorskie, Kołobrzeg - Darłówko”. Projektowane ustalenia dla tych krajobrazów zostały wzięte pod uwagę przy opracowaniu Planu ogólnego gminy Ustronie Morskie, niemniej w związku z faktem, że na czas jego sporządzenia Audyt krajobrazowy nie został jeszcze uchwalony, nie przedstawia się rekomendacji i wniosków zawartych w audycie krajobrazowym oraz krajobrazów priorytetowych.

3.6.23. Opracowanie ekofizjograficzne w zakresie wymagań ustawy prawo ochrony środowiska

Wskazane w opracowaniu ekofizjograficznym, ale i też przepisach odrębnych wytyczne zostały uwzględnione w projekcie Planu Ogólnego i jednocześnie uwzględnione w poszczególnych rozdziałach niniejszego uzasadnienia do dokumentu, z uzupełnieniem w opracowanej prognozie oddziaływania na środowisko do Planu Ogólnego.

3.6.24. Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową

Na potrzeby Planu ogólnego gminy Ustronie Morskie wykonano analizę zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w oparciu o aktualne przepisy. Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową na obszarze gminy Ustronie Morskie wynosi 1077 mieszkańców. Analizy zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową oraz chłonności terenów niezabudowanych zostały wykorzystane przy wyznaczaniu stref wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową wielorodzinną, wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową jednorodzinną i wielofunkcyjnych z zabudową zagrodową. Obszary stref planistycznych zasadniczo wyznaczono w oparciu o usankcjonowanie istniejącej zabudowy i obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Załącznik: Część graficzna uzasadnienia Planu ogólnego gminy Ustronie Morskie.